N/E/X/T AUDITORES

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RAILWAY MALL I - FII

CNPJ: 14.088.246/0001-71

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
31/12/2025 - EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14

Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa n° 4, chamamos atenção à propriedade do imóvel que ainda não teve sua titularidade transferida ao Fundo. Nossa opinião não possui ressalva relacionada a esse assunto.

CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO PÁTIO BELÉM

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui investimento em propriedades para investimento do Empreendimento Imobiliário denominado Shopping Pátio Belém. As demonstrações financeiras do Condomínio Voluntário Pátio Belém do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram auditadas por outros auditores independentes com relatório emitido em 27 de março de 2026 sem modificação de opinião e com ênfase em função do seguinte assunto: *"Responsabilidade pelos impostos e contribuições - Conforme descrito na Nota Explicativa nº 15, a Entidade está envolvida em processos decorrentes de execução de créditos tributários sobre receitas e faturamento de aluguéis, que estão sendo acompanhados pelos assessores jurídicos e diagnosticados como perda possível. Por se tratar de entidade sem finalidade de lucros e sem personalidade jurídica, o Condomínio Voluntário Pátio Belém tem por objeto, apenas, representar os condôminos proprietários e registrar em sistema de escrituração contábil apropriado todas as operações realizadas. As*

receitas, despesas e os resultados são reconhecidos nos registros contábeis dos Condôminos na proporção de suas respectivas participações, cabendo a cada Condômino a responsabilidade pelos impostos e contribuições incidentes sobre as referidas participações. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto."

Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Consideramos o processo de determinação do valor justo de propriedades para investimento como um principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, bem como em função da complexidade envolvida na metodologia de mensuração utilizada, e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas para a apuração do valor justo das propriedades para investimento. Para fins da apuração do valor justo das propriedades para investimento a Administradora do Fundo contrata consultores independentes para a avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano.

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros; (i) conciliação contábil da carteira; (ii) avaliação das premissas e demais critérios utilizados no laudo de avaliação a valor justo emitido por empresa independente especializada; (iii) e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do fundo.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião.

Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Blumenau - SC, 31 de março de 2026.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador SC-028595/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII
CNPJ: 14.088.246/0001-71

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercícios findos em:			
ATIVO	**31/12/25**	**%PL**	**31/12/24**	**%PL**
CIRCULANTE	**599**	**0,64**	**268**	**0,26**
Disponibilidades	**1**	**-**	**1**	**-**
Bancos conta movimento	1	-	1	-
Aplicação interfinanceira de liquidez	**591**	**0,63**	**259**	**0,25**
Tesouro IPCA com juros semestrais	591	0,63	259	0,25
Outros valores a receber	**7**	**0,01**	**8**	**0,01**
Despesas antecipadas	7	0,01	8	0,01
NÃO CIRCULANTE	**93.831**	**99,41**	**104.199**	**99,76**
Propriedades para investimento	**93.831**	**99,41**	**104.199**	**99,76**
Imóveis acabados	36.539	38,71	36.539	34,98
Ajuste ao valor justo	57.292	60,70	67.660	64,78
TOTAL DO ATIVO	**94.430**	**100,05**	**104.467**	**100,02**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**48**	**0,05**	**23**	**0,02**
Valores a Pagar	**42**	**0,04**	**23**	**0,02**
Taxa de administração	13	0,01	13	0,01
Taxa de gestão	29	0,03	10	0,01
Provisão para pagamentos a efetuar	**6**	**0,01**	**-**	**-**
Auditoria	6	0,01	-	-
TOTAL DO PASSIVO	**48**	**0,05**	**23**	**0,02**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**94.382**	**100,00**	**104.444**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**94.430**	**100,05**	**104.467**	**100,02**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII
CNPJ: 14.088.246/0001-71

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Exercícios findos em:	31/12/25	31/12/24
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS		
Propriedades para Investimento	**(1.967)**	**6.944**
Receitas de aluguéis	8.401	6.796
Ajuste ao valor justo	(10.368)	148
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**(1.967)**	**6.944**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**(1.967)**	**6.944**
Outros Ativos Financeiros	**51**	**29**
Receita de juros	51	29
Outras receitas/Despesas	**(426)**	**(381)**
Despesas com taxa de administração	(157)	(156)
Despesas com taxa de gestão	(130)	(111)
Despesas com auditoria e custódia	(64)	(58)
Despesas de serviços técnicos	(24)	(7)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(31)	(35)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(13)
Outras receitas e despesas	-	(1)
Resultado dos exercícios pertencentes aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**(2.342)**	**6.592**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII
CNPJ: 14.088.246/0001-71

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Cotas integralizadas	Reservas de lucros acumulados	(-) Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**35.589**	**168.571**	**(99.751)**	**104.409**
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	6.592	-	6.592
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(6.557)	(6.557)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**35.589**	**175.163**	**(106.308)**	**104.444**
Lucro (Prejuízo) do exercício	-	(2.342)	-	(2.342)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(7.720)	(7.720)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**35.589**	**172.821**	**(114.028)**	**94.382**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII
CNPJ: 14.088.246/0001-71

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.535/0001-54)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

Exercícios findos em:	31/12/25	31/12/24
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	8.401	6.796
Recebimento aplicações financeiras	50	29
Pagamento de Taxa de Administração	(157)	(154)
Pagamento de Taxa de Gestão	(110)	(111)
Pagamento de Taxa da CVM	(20)	(20)
Pagamento de Auditoria	(11)	(11)
Pagamento de Custódias de terceiros	(74)	(80)
Pagamento de cartório	-	(1)
Pagamento de Outros Serviços	(27)	(16)
Caixa líquido das atividades operacionais	**8.052**	**6.432**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.720)	(6.557)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(7.720)**	**(6.557)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**332**	**(125)**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	**260**	**385**
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	**592**	**260**
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**332**	**(125)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O **Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I – FII ("Fundo")**, cadastrado junto à Comissão de Valores Mobiliários, é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM no 175/22 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído em 12 de julho de 2011 sob a forma de condomínio fechado e exclusivo para a Fundação Rede Ferroviária de Seguridade Social (REFER). O prazo de duração do Fundo foi aditado em mais 2 (dois) anos, conforme assembleia geral de cotistas de 26 de julho de 2024, vencendo, portanto, em 30/07/2026.

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte da Consultoria Especializada, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"), para futura alienação em:

(i) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador ("Imóveis"); e/ou

(ii) aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na política de investimentos do FUNDO, cuja gestão e administração seja de responsabilidade do GESTOR, conforme orientação da Consultoria Especializada, e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis, cujo investimento em cada imóvel será de decisão e aprovação exclusivas do Administrador.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia do Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

2. Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimento imobiliário, requeridas para os exercícios iniciados em/ou após 1° de janeiro de 2012 prevista na Instrução CVM nº 516 e 517/11, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções especificas dos fundos de investimento imobiliário.

As práticas contábeis da Instrução CVM nº 516/11 levam em consideração a norma da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especificamente aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, a Instrução CVM nº 175/22, e suas alterações.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, e foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de Fundos de investimento de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pela administradora dos Fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

d) Propriedades para investimento

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administração do Fundo e pelos cotistas.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

Os investimentos em imóveis estão assim avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de “Propriedades para investimento” no Ativo Não Circulante.

e) Investimento em instrumentos financeiros

São classificados com os mesmos critérios definidos para as companhias abertas, em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

f) Custo de colocação/distribuição de cotas

Passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora do patrimônio líquido.

g) Outros ativos e passivos

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

h) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel. Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

4. Propriedades para Investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo detém o seguinte imóvel:

- Empreendimento imobiliário denominado Shopping Pátio Belém, localizado a Travessa Padre Eutíquio, nº 1078, Batista Campos, Belém – PA, matrícula n° 22.298 no 1º Cartório de Registro de Imóveis Belém, terreno medindo 13.144,30 m², com área total construída 58.344,26 m².

As receitas de locações dos empreendimentos imobiliários contabilizados no exercício foram de R$ 8.401 (R$ 6.796 em 2024), na rubrica Receitas de Aluguéis, na qual foram distribuídos R$ 7.720 (R$ 6.557 em 2024) a título de distribuição de rendimentos, conforme requerido na lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Laudo de avaliação:

2025:

Realizado pela Colliers, laudo completo de avaliação imobiliária do Shopping Pátio Belém referente a data base de outubro de 2025.

O imóvel foi avaliado pelo método Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas pelo valor de mercado para venda total em R$ 379.200, sendo que a Fundo possui a Fração de 24,74% e o valor apresentado é de R$ 93.831.

Principais premissas:

Taxa de desconto	11,25% ao ano
Taxa de capitalização	9,75% ao ano

2024:

Realizado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda, laudo completo de avaliação imobiliária do Shopping Pátio Belém referente a data base de 31 de dezembro de 2024.

O imóvel foi avaliado pelo método Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas pelo valor de mercado para venda total em R$ 421.100, sendo que a Fundo possui a Fração de 24,74% e o valor apresentado é de R$ 104.199.

Principais premissas:

Taxa de desconto	10,25% ao ano
Taxa de capitalização	9,00% ao ano

As informações utilizadas a respeito da vacância foram projeções atualizadas excluindo-se as posições de lojas âncoras e quiosques. Devido à maturidade do empreendimento, os percentuais vacância são considerados baixos, com média histórica de 3% no 1º ano, 4% no 2º ano e 3,50% do 03º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui a fração de 24,74% do empreendimento imobiliário Shopping Pátio Belém, o qual foi integralizado pelo cotista.

Conforme matrícula, a propriedade do imóvel permanece em nome do cotista, sendo que, o processo de averbação está em andamento para a transferência de titularidade.

5. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviços de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

- **Nível 2** – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

- **Nível 3** – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

31/12/2025

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez	591	-	-	591
Imóveis	-	-	93.831	93.831
Total do Ativo	**591**	**-**	**93.831**	**94.422**

31/12/2024

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez	259	-	-	259
Imóveis	-	-	104.199	104.199
Total do Ativo	**259**	**-**	**104.199**	**104.458**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

A demonstração das mudanças no valor justo das propriedades para investimento está na nota explicativa nº 4 (Propriedades para investimento).

6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 230,699760 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 409.113,44 (R$ 452.727,50 em 2024).

O Patrimônio do Fundo deverá ser representado por:

(i) até 100% em:

a) Direitos reais sobre bens imóveis de propriedade da Cotista, à época de sua aquisição pelo Fundo, ou de sua conferência em integralização de cotas;

(ii) no máximo 2% em:

b) Cotas de fundos de investimento em renda fixa atrelado ao DI e com liquidez diária administrados ou geridos por quaisquer das 5 (cinco) maiores instituições bancárias brasileiras em termos de ativos, conforme dados do Banco Central do Brasil.

Na hipótese de o percentual referido no item (ii) ser ultrapassado e atingir valor superior a 5%, por questões alheias à vontade da Gestora e/ou da Administradora, a Administradora deverá contratar, às expensas do Fundo, instituição habilitada para prestação dos serviços de custódia, nos termos do Artigo 29 da Instrução CVM 175.

7. Integralização e resgate de cotas

Integralização

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

A primeira emissão de Cotas do Fundo será de no mínimo 100 e no máximo 300 Quotas. Na primeira integralização, o valor unitário das quotas será de R$ 1.000, e as demais integralizações deverão obedecer a disposição prevista no Regulamento em conjunto com o anexo I. A quantidade de cotas eventualmente não subscrita será cancelada pela Administradora.

Sem prejuízo, o Administrador e o Gestor, com vistas à constituição da classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“Primeira Emissão”).

As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da Consultoria Especializada ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe, conforme aplicável.

Negociação

As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

8. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, conforme orientação da Consultoria Especializada, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Aferição do lucro caixa

	31/12/2025	31/12/2024
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	8.451	6.973
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(10.793)	(381)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**(2.342)**	**6.592**
(-) Receitas apuradas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	-	(148)
(+) Despesas incorridas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	10.394	23
(=) Lucro (prejuízo) ajustado base para o cálculo da distribuição	**8.052**	**6.467**
Resultado mínimo obrigatório distribuível no exercício (95%)	7.649	6.144
Resultado distribuído no exercício	**7.720**	**6.557**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram distribuídos aos cotistas R$ 7.720 das receitas oriundas das receitas de aluguéis dos imóveis (R$ 6.557 em 2024).

9. Taxas de administração, gestão e distribuição

Taxa de administração: O Administrador receberá por seus serviços de administração, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes: 0,15% do Patrimônio Líquido do Fundo que serão calculados baseados no patrimônio do fundo, provisionadas diariamente e paga mensalmente pelo Fundo, à Administradora e à Gestora até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a remuneração será calculada na base de 1/252, respeitado o mínimo mensal de R$ 23.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa de taxa de administração foi de R$ 157 (R$ 156 em 2024).

Taxa de gestão: A taxa de gestão do Fundo, será o equivalente a 0,10% do Patrimônio Líquido do Fundo, serão calculados baseados no patrimônio do fundo, provisionadas diariamente e paga mensalmente pelo Fundo, à Administradora e à Gestora até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a remuneração será calculada na base de 1/252.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a despesa de taxa de gestão foi de R$ 130 (R$ 111 em 2024).

Taxa de distribuição: Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxa de ingresso e saída: Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso**.**

A cobrança do Fundo ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

10. Rentabilidade

O quadro abaixo apresenta a rentabilidade e o acumulado no exercício:

			Rentabilidade em % Fundo (*)	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/24	104.425	452.727,500000	-	-
31/01/25	104.533	452.873,076114	0,86%	0,86%
28/02/25	104.541	452.972,963128	0,54%	1,40%
31/03/25	104.534	453.030,090929	0,46%	1,86%
30/04/25	104.556	453.107,078742	0,49%	2,36%
30/05/25	104.568	453.232,711686	0,63%	3,00%
30/06/25	104.616	453.354,607088	0,61%	3,63%
31/07/25	104.643	453.483,425557	0,65%	4,30%
29/08/25	104.726	453.615,740909	0,65%	4,98%
30/09/25	104.700	453.716,129224	0,67%	5,68%
31/10/25	104.732	453.855,967731	0,69%	6,42%
28/11/25	104.719	453.894,708300	0,69%	7,15%
31/12/25	100.484	409.113,438046	(9,22%)	(2,73%)

(*) Rentabilidade desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Despesas administrativas

Em 31 de dezembro de 2025 os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 104.265 (R$ 104.352 em 2024) são os seguintes:

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**104.265**		**104.352**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(426)**	**(0,40%)**	**(381)**	**(0,37%)**
Despesas com taxa de administração	(157)	(0,15%)	(156)	(0,15%)
Despesas com taxa de gestão	(130)	(0,12%)	(111)	(0,11%)
Despesas com auditoria e custódia	(64)	(0,06%)	(58)	(0,06%)
Despesas de serviços técnicos	(24)	(0,02%)	(7)	(0,01%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(31)	(0,03%)	(35)	(0,03%)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(0,02%)	(13)	(0,01%)
Outras receitas e despesas	-	-	(1)	-
TOTAL DAS DESPESAS	**(426)**	**(0,40%)**	**(381)**	**(0,37%)**

12. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de Imposto de Renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Lei 14.754

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e

novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos ("come-cotas"), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específica não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

13. Fatores de Risco

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais contra o Fundo ou contra a Administração do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Condomínio Shopping Pátio Belém possuía processos classificados com probabilidade de perda possível que não estão registrados nas demonstrações contábeis no montante de R$ 21.887.459 (R$ 28.945.192) relacionados principalmente com questionamentos de temas tributários e trabalhistas.

Os processos de natureza tributária referem-se substancialmente à execução de créditos tributários de IRPJ, CSLL e PIS, cobrados sobre as receitas e o faturamento de aluguéis recebidos no ano de 2003. Esses processos estão sendo acompanhados e, na opinião dos assessores jurídicos, são classificados como perda possível. Vale destacar que, historicamente, a Entidade já foi objeto de autuação em três exercícios (2003, 2005 e 2006), tendo havido prescrição/decadência em relação a possíveis lançamentos referentes a anos posteriores. Cabe também consignar que a Entidade teve êxito em defesas administrativas relativas à parte das autuações, havendo matérias relevantes de defesa, tanto no que tange ao erro de sujeição passiva quanto ao esvaziamento da base de cálculo, considerando que os valores apenas transitavam pela Entidade, sendo distribuídos aos empreendedores que ofereciam à tributação de acordo com os respectivos regimes fiscais. Nesse sentido, a classificação de perda possível se dá devido aos eventuais riscos de novas autuações, a despeito da prescrição/decadência relativa a diversos exercícios. No entanto, existem relevantes razões de direito e precedentes do CARF que servem de subsídios para o afastamento da exação.

15. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não possuía saldo com a parte relacionada Planner Corretora de Valores S.A. - Administração, além da taxa de administração mencionada na nota explicativa nº 9, com saldo a pagar no montante de R$ 13 (R$ 13 em 2024) e saldo a pagar referente taxa de gestão no montante de R$ 29 (R$ 10 em 2024).

16. Deliberações em Assembleia

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 17 de maio de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) Aprovação das demonstrações financeiras do Railway Mall I - FII correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, considerando o parecer da Next Auditores Independentes, sem ênfases ou ressalvas;
(ii) Ciência do laudo de avaliação da CBRE no valor de R$ 104.051 realizado em dezembro de 2023 (documento apartado); e
(iii) Autorizar a Administradora a praticar todos os atos para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral Ordinária.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de julho de 2024, foram deliberados os seguintes assuntos:

I. Autoriza a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo por 02 (dois) anos, de modo que este seja estendido até 30/07/2026;
II. Aprova a alteração do artigo 1º, Parágrafo Segundo do Regulamento do Fundo, bem como a consolidação do Regulamento, a fim de refletir a alteração, nos termos do Anexo I; e
III. Aprova e Autoriza a Administradora a praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente Assembleia, incluindo, mas não se limitando, às alterações necessárias no Regulamento.

Por fim, o Cotista do Fundo, neste ato, (a) declara-se ciente das deliberações aprovadas, estas válidas a partir do fechamento do dia (b) tem ciência de todos os riscos que envolvem as aprovações realizadas por meio desta Assembleia; e (c) dispensa a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta Assembleia.

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 30 de abril de 2025, foram aprovados (i) as demonstrações financeiras do Railway Mall I - FII correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, considerando o parecer da Next Auditores Independentes, sem ênfases ou ressalvas; (ii) Ciência do laudo de avaliação da CBRE no valor de R$ 104.199.089,50 realizado em dezembro de 2024.

Em Ato do Administrador realizada em 27 de junho de 2025, foram aprovados: i) Alterar o Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da Resolução da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e seus Anexos Normativos, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; ii) especificamente a Administradora, ratificar que aceitou as funções de administração fiduciária do Fundo; iii) especificamente a Gestora, ratificar que aceitou as funções de gestão do Fundo; iv) Reformular o teor do regulamento do Fundo, o qual passará a vigorar na forma anexa ao presente instrumento, contemplando a consolidação das alterações referidas acima, bem como as seguintes, sem se limitar: (a) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (b) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCVM 175; e (c) demais adaptações a RCVM 175 no que for aplicável.

17. Eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram quaisquer eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações financeiras apresentadas.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.	**IGNIS CONTÁBIL LTDA**
Administradora	Fernando Quiqueto de Lima
	Contador CRC-1SP 270.574/O-6

***