FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII

CNPJ N°14.088.246/0001-71

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.353/0001-54)

Demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022

UHY Bendoraytes & Cia

Av. João Cabral de Mello Neto 850
Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brazil

Tel +55 21 3030 4662
Email info@uhy-br.com
Web www.uhy-br.com

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall - FII ("Fundo"), administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 – FII em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução n˚ 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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 a seguir 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

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 4 às demonstrações financeiras, que descreve que a propriedade para investimento trata-se de um Imóvel comercial denominado Shopping Pátio Belém, localizado no Município de Belém. Em 31 de dezembro de 2022, o imóvel está registrado pelo valor justo, obtido através de laudo de avaliação elaborado pelo método do Fluxo de Caixa Descontado de uma renda projetada ao longo de 10 anos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi registrado a título de ajuste ao valor Justo o montante de R$ R$7.424 mil. Dessa forma, em uma eventual negociação da participação do Fundo, o valor de realização do imóvel poderá ser significativamente diferente daquele registrado. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. 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.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar ao seu cotista rentabilidade decorrente dos créditos recebidos em função da locação de espaços para lojistas em shopping center bem como de receitas oriundas das participações em empreendimentos de shopping center.

Em 31 de dezembro de 2022 o resultado do Fundo decorreu majoritariamente das receitas auferidas pelo aluguel destes imóveis e do seu ajuste a valor justo.

Em função da complexidade das transações realizadas para a conta de propriedades para investimento, que, entre outros, é a base para o reconhecimento de receitas de aluguel e do ajuste a valor justo, e pela relevância dos valores envolvidos, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria, incluíram mas não se limitaram a: (i) O envolvimento de especialistas na avaliação dos dados e premissas utilizadas; (ii) A verificação da adequação dos cálculos matemáticos das projeções; (iii) A análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas; (iv) A análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor recuperável, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado; (v) Comparamos com as premissas utilizadas no exercício anterior; e (v) A avaliação da adequação das divulgações nas respectivas notas explicativas às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração 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 investimento regulamentados pela Instrução n˚ 489/11 da CVM, 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 administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução n˚ 489/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

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 administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 à administração 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.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 16 de março de 2023.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Digitally signed by FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=VideoConferencia, ou=19453723000174, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=(em branco), cn=FLAVIO AUGUSTO GUEDES VIANA:07254848709
Date: 2023.03.29 12:15:05 -03'00'

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII
CNPJ (MF): 14.088.246/0001-71
Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores expressos em milhares de reais

	Exercícios findos em:			
ATIVO	**31/12/22**	**%PL**	**31/12/21**	**%PL**
CIRCULANTE	**69**	**0,07**	**139**	**0,15**
Disponibilidades	**1**	-	**1**	-
Bancos conta movimento	1	-	1	-
Aplicação interfinanceira de liquidez	**68**	**0,07**	**137**	**0,15**
Compromissadas	68	0,07	137	0,15
Outros valores a receber	-	-	**1**	-
Despesas antecipadas	-	-	1	-
NÃO CIRCULANTE	**96.624**	**99,99**	**89.200**	**99,89**
INVESTIMENTO	**96.624**	**99,99**	**89.200**	**99,89**
Propriedades para investimento	**96.624**	**99,99**	**89.200**	**99,89**
Imóveis acabados	36.539	37,81	36.539	40,92
Ajuste ao valor justo	60.085	62,18	52.661	58,97
TOTAL DO ATIVO	**96.693**	**100,06**	**89.339**	**100,04**
PASSIVO				
CIRCULANTE	**56**	**0,06**	**36**	**0,04**
Encargos a Pagar	**28**	**0,03**	**23**	**0,03**
Taxa de administração e gestão	28	0,03	23	0,03
Provisão para pagamentos a efetuar	**28**	**0,03**	**13**	**0,01**
Outras despesas administrativas	15	0,02		
Auditoria	13	0,01	13	0,01
TOTAL DO PASSIVO	**56**	**0,06**	**36**	**0,04**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**96.637**	**100,00**	**89.303**	**100,00**
Cotas por classe	**35.589**	**36,83**	**35.589**	**39,85**
Cotas integralizadas	35.589	36,83	35.589	39,85
Reservas	**61.048**	**63,17**	**53.714**	**60,15**
Reservas de lucros	61.048	63,17	53.714	60,15
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**96.693**	**100,06**	**89.339**	**100,04**

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII
CNPJ (MF): 14.088.246/0001-71
Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores expressos em milhares de reais

Exercícios findos em:	**31/12/22**	**31/12/21**
COMPOSIÇAO DO RESULTADO DO EXERCICIO		
Propriedades para Investimento	**14.823**	**24.072**
Receitas de aluguéis	7.399	6.209
Ajuste ao valor justo	7.424	17.863
Outros Ativos Financeiros	**32**	**404**
Receita com operações compromissadas	32	404
Outras receitas	**-**	**13**
Outras receitas	-	13
Outras receitas/Despesas	**(373)**	**(342)**
Despesas com custódia de terceiros	(25)	(27)
Despesas com taxa de administração e gestão	(282)	(260)
Despesas com auditoria	(13)	(31)
Despesas de serviços técnicos	(29)	(7)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	(3)
Taxa de fiscalização da CVM	(21)	(13)
Outras despesas	(1)	(1)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	**14.482**	**24.147**

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII
CNPJ (MF): 14.088.246/0001-71
Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO PERÍODO

Valores expressos em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Reservas	Reserva de Valor Justo	Reserva de lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	**35.589**	**35.736**	**-**	**-**	**71.325**
Lucro (Prejuízo) do período	-	-	-	24.147	24.147
Distribuição de resultado no período	-	-	-	(6.169)	(6.169)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	**35.589**	**35.736**	**-**	**17.978**	**89.303**
Lucro (Prejuízo) do período	-	-	-	14.482	14.482
Distribuição de resultado no período	-	-	-	(7.148)	(7.148)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**35.589**	**61.048**	**-**	**-**	**96.637**

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII
CNPJ (MF): 14.088.246/0001-71
Administrado pela: Planner Corretora de Valores S.A.
CNPJ (MF): 00.806.353/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Valores expressos em milhares de reais

Exercícios findos em:	**31/12/22**	**31/12/21**
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	7.399	6.209
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez	31	404
Pagamento de Taxa de Administração	(278)	(260)
Pagamento de Taxa da CVM	(20)	(14)
Pagamento de Auditoria	(13)	(18)
Pagamento de Custódias de terceiros	(24)	(26)
Pagamento de cartório	(1)	(1)
Pagamento de Outros Serviços	(15)	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	**7.079**	**6.287**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.148)	(6.169)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(7.148)**	**(6.169)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(69)**	**118**
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	**138**	**20**
Caixa e equivalente de caixa no final do período	**69**	**138**
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	**(69)**	**118**

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII
CNPJ N°14.088.246/0001-71

(Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A. – CNPJ: 00.806.353/0001-54)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 472/08 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 Fundo tem prazo de duração de 10 anos podendo ser prorrogado ou reduzido por deliberação da Assembleia Geral, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de até 100% em direitos reais sobre bens imóveis de propriedade do cotista, à época de sua aquisição pelo Fundo, ou de sua conferência em integralização de cotas e no máximo e no máximo 2% em cotas de Fundos de investimento em renda fixa atrelado ao DI e com liquidez diária administrados ou geridos por quaisquer das 05 maiores instituições bancárias brasileiras em termos de ativos, conforme dados do Banco Central do Brasil, visando proporcionar ao seu cotista rentabilidade decorrente dos créditos recebidos em função da locação de espaços para lojistas em shopping center bem como de receitas oriundas das participações em empreendimentos de shopping center. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar o retorno decorrente de sua venda, locação ou quaisquer outros negócios com eles, e teve sua autorização para operar em 30 de agosto de 2011.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações de receita. Mesmo a Administradora e a gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e cotista.

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 contábeis

As demonstrações contábeis 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 472/08, e suas alterações.

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 “Propriedade para investimentos” 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 2022 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 12.174,71 m², com área total construída 52.854,49 m², o valor correspondente ao Fundo (24,74% de participação) avaliado em R$ 96.624 (mil) conforme laudo elaborado pela Cushman & Wakefield, data base dezembro de 2022 na data de 31/12/2022.

As receitas de locações dos empreendimentos imobiliários contabilizados no exercício foram de R$ 7.399 (R$ 6.209 em 2021), na rubrica Receitas de Aluguéis, na qual foram distribuídos R$ 7.148 (R$ 6.169 em 2021) a título de

distribuição de rendimentos, conforme requerido na lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Vacância:

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.

Laudo de avaliação:

Realizado pela Cushman & Wakefield laudo completo de avaliação imobiliária do Shopping Pátio Belém referente a data base de 31 de dezembro de 2022.

O imóvel foi avaliado pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado pelo valor de mercado para venda total em R$ 390.560, sendo que a Planner possui a Fração de 24,74% o valor apresentado no Fundo é de R$ 96.624.

Principais premissas

Taxa de desconto	10,50% ao ano
Taxa de capitalização	9,50% ao ano
Comissão de Venda do Ativo	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano

5. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 230,699 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 418.887,45 (R$ 387.095,74 em 2021).

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 472.

6. Integralização e resgate de cotas

Integralização

As Cotas deverão ser integralizadas mediante chamadas de capital, em dinheiro ou em direitos reais sobre bens imóveis cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo "habite-se" expedido pela autoridade administrativa competente. Após a integralização inicial, as Cotas serão subscritas e integralizadas pelo valor da Cota de fechamento do Dia Útil anterior ao da respectiva integralização.

A primeira emissão de Cotas do Fundo será de no mínimo 100 e no máximo 300 Cotas. Na primeira integralização, o valor unitário das cotas será de R$1.000,00, e as demais integralizações deverão obedecer a disposição prevista no parágrafo acima. A quantidade de Cotas eventualmente não subscrita será cancelada pela Administradora.

Resgate

Não haverá resgate de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação do Fundo.

Negociação

As Cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.

7. Distribuição de rendimentos

Em observância à política de destinação dos resultados apurados do Fundo, a Administradora receberá mensalmente através da conta corrente em nome do Fundo, os montantes correspondentes às locações de espaços aos lojistas e às receitas oriundas das participações nos empreendimentos de shopping center, e deverá repassá-las à Quotista no prazo de até dois dias úteis seguintes (D+2)

ao do recebimento.

Aferição do lucro caixa

	31/12/2022	31/12/2021
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	14.855	24.489
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(373)	(342)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	14.482	24.147
(-)Receitas apuradas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(7.425)	(17.863)
(+)Despesas incorridas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	21	3
(=)Lucro (prejuízo) ajustado base para o cálculo da distribuição	7.078	6.287
Resultado mínimo obrigatório distribuível no exercício (95%)	6.724	5.973
Resultado distribuído no exercício	7.148	6.169

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram distribuídos aos cotistas R$ 7.148 das receitas oriundas das receitas de aluguéis dos imóveis (R$ 6.169 em 2021).

8. Taxa de administração

A taxa de administração é de 0,15% ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitando o mínimo de R$ 23 (vinte e três mil reais). Adicionalmente à remuneração devida à Administradora, a Gestora do Fundo faz jus a uma remuneração de 0,10% do Patrimônio Líquido do Fundo.

A taxa de administração foi calculada e provisionada diariamente e pagas mensalmente pelo Fundo à administradora e à gestora até o 5º dia útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa de taxa de administração foi de R$ 272 (R$ 260 em 2021).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa de taxa de gestão foi de R$ 9.

9. Rentabilidade

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

			Rentabilidade em %	
Data	PL Médio	Valor da Cota	Mensal	Acumulada

31/12/21	74.340	387.095,741799		
31/01/22	89.431	387.289,496530	0,05%	0,05%
25/02/22	89.412	387.361,770988	0,02%	0,07%
31/03/22	89.401	387.445,852306	0,02%	0,09%
29/04/22	89.496	387.536,288334	0,02%	0,11%
31/05/22	89.445	387.578,538270	0,01%	0,12%
30/06/22	89.455	387.698,668434	0,03%	0,16%
29/07/22	89.491	387.695,349965	0,00%	0,15%
31/08/22	89.703	387.822,426127	0,03%	0,19%
30/09/22	89.561	387.934,122081	0,03%	0,22%
31/10/22	89.609	388.142,375311	0,05%	0,27%
30/11/22	89.592	388.255,834423	0,03%	0,30%
30/12/22	89.910	418.887,444963	7,89%	8,21%

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

10. Despesas administrativas

Em 31 de dezembro de 2022 os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 89.545 (R$ 71.925 em 2021) são os seguintes:

Encargos Debitados ao Fundo	**31/12/2022**	**% PL**	**31/12/2021**	**% PL**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**89.545**		**71.925**	
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	**(373)**	**(0,40%)**	**(342)**	**(0,47%)**
Despesas com custódia de terceiros	(25)	(0,03%)	(27)	(0,04%)
Despesas com taxa de administração	(273)	(0,31%)	(260)	(0,36%)
Despesas com taxa de gestão	(9)	(0,31%)	-	-
Despesas com auditoria	(13)	(0,01%)	(31)	(0,04%)
Despesas de serviços técnicos	(29)	(0,03%)	(7)	(0,01%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	-	(3)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(21)	(0,02%)	(13)	(0,02%)
Outras despesas	(1)	-	(1)	-
TOTAL DAS DESPESAS	**(373)**	**(0,40%)**	**(342)**	**(0,47%)**

11. 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.

12. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, da Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento:

- **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.
- **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou submetidos a outras formas de negociação, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- **Riscos de Liquidez** – Os Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, pois são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate antecipado de suas Cotas. Dessa forma, o Cotista poderá enfrentar

dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, ainda que seja admitida sua negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Cotista do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação -** Embora as regras tributárias dos Fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- **Risco de concentração da carteira do Fundo** – Por o Fundo possuir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido investido em bens imóveis, pode estar exposto aos riscos inerentes a flutuações na demanda existente pela locação dos Imóveis/lojas, bem como a oscilações no mercado varejista em razão das participações em empreendimentos de shopping center, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis e lojas estarão sempre locadas.

- **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis - Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

- **Riscos jurídicos -** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

- **Risco de desempenho das lojas satélites, lojas ancoras e quiosques -** Apesar dos termos e das condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do

contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel.(c) inadimplência de alugueis e encargos que vai motivar ingressar com ação de cobrança; (d) queda nas vendas em razão do desaquecimento da economia pode afetar o resultado dos empreendimentos; Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das Quotas do Fundo..

- **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

- **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel (is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

- **Risco de sinistro -** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

- **Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das

Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

- **Riscos relativos à aquisição dos imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiver sido registrada em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

- **Risco em Função da Dispensa de Registro -** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

- **Riscos de Mercado** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora ou a Gestora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo. O valor dos Imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados à sua Quotista poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes aos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como os disponibilizados em empreendimentos de Shopping Center.

- **Risco de ausência de garantia e/ou qualquer mecanismo de seguro -** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da 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.

13. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

14. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, 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 8, com saldo a pagar no montante de R$ 28 (R$ 23 em 2021).

15. Deliberações em Assembleia

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 06 de julho de 2022, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) Ciência do Laudo de Avaliação da Embrap & Praxis no valor de R$ 71.336.042,77 (setenta e um milhões, trezentos e trinta e seis mil, quarenta e dois reais e setenta e sete centavos), realizado em 2020;

(ii) Ciência do Laudo de Avaliação da Cushman & Wakefield no valor de R$ 89.199.641,70 (oitenta e nove milhões, cento e noventa e nove mil, seiscentos e quarenta e um reais e setenta centavos), elaborado em 2021;

(iii) Aprovação do Relatório das Demonstrações Financeiras do Railway Mall I – FII, relativas aos exercícios sociais de 2020 e 2021, considerando os Relatórios de Auditoria sem ênfases ou ressalvas da UHY Bendoraytes & Cia; e

(iv) Alteração do Artigo 1º, Parágrafo Segundo, do Regulamento do Fundo, postergando o prazo de duração do Fundo para 2 anos, neste caso vencendo em 30/07/2024, conforme redação abaixo:

(...)

Artigo 1º

Parágrafo Segundo – O prazo de duração do Fundo será de 2 (dois) anos vencendo, portanto, em 30/07/2024.
(...)

(v) Autorizar a Administradora a praticar todos os atos para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral, incluindo a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, conforme Anexo I.

16. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, 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.

18. Informações adicionais

- **COVID-19**

Desde janeiro de 2020 a epidemia de coronavírus é uma situação que está impactando adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Essa situação pode ter um impacto contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderá trazer reflexos futuros na precificação subsequente da carteira do Fundo, cujo a cota é divulgada diariamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora continuam acompanhando os possíveis impactos em suas operações e vem trabalhando com a implementação de planos de contingências para manter a continuidade das atividades operacionais em uma situação de normalidade. Adicionalmente. A Administração considera que os impactos da pandemia estão adequadamente gerenciados até o momento.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

Reinaldo Dantas
Contador CT-CRC 1SP110330/O-6