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: 00.806.353/0001-54

DATA BASE
31/12/2023- EXERCÍCIO

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	9
Demonstração do resultado do exercício	10
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	11
Demonstração dos fluxos de caixa – Método Direto	12
Notas explicativas às demonstrações financeiras	13

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 2023 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 Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I – FII em 31 de dezembro de 2023 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.

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.

Outros Assuntos

AUDITORIA DE VALORES CORRESPONDENTES AO EXERCÍCIO ANTERIOR

As demonstrações financeiras do período de 10 de novembro de 2022 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, foram auditadas por outros auditores independentes, cujo relatório de auditoria foi emitido em 16 de março de 2023 sem modificação de opinião.

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, 28 de março de 2024.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4
Ricardo Artur Spezia – Sócio
Contador CRC-SC 028.595/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: 00.806.353/0001-54)

Balanço Patrimonial 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Ativo circulante				
Disponibilidades	**1**	**-**	**1**	**-**
Bancos conta movimento	1	-	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**384**	**0,37**	**68**	**0,07**
Títulos livres	384	0,37	68	0,07
Outros valores a receber	**1**	**-**	**-**	**-**
Despesas antecipadas	1	-	-	-
Ativo não circulante				
Propriedades para investimento	**104.051**	**99,66**	**96.624**	**99,99**
Imóveis	36.539	35,00	36.539	37,81
Ajuste ao valor justo	67.512	64,66	60.085	62,18
Total do ativo	**104.437**	**100,03**	**96.693**	**100,06**
Passivo				
Valores a pagar	**21**	**0,02**	**28**	**0,03**
Taxa de administração a pagar	21	0,02	28	0,03
Valores a pagar				
Outras despesas administrativas	**7**	**0,01**	**28**	**0,03**
Auditoria	7	0,01	15	0,02
	-	-	13	0,01
Total do passivo	**28**	**0,03**	**56**	**0,06**
Patrimônio líquido	**104.409**	**100,00**	**96.637**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**104.437**	**100,03**	**96.693**	**100,06**

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: 00.806.353/0001-54)

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para investimento	**15.024**	**14.823**
Receita de aluguéis	7.598	7.399
Ajuste ao valor justo	7.426	7.424
Resultado líquido de propriedades para investimento	**15.024**	**14.823**
Outros ativos financeiros	**436**	**32**
Receita de juros	436	32
Outras despesas	**(341)**	**(373)**
Despesa de custódia de terceiros	(60)	(25)
Despesas taxa de administração	(134)	(272)
Despesas taxa de gestão	(111)	(10)
Despesas com auditoria	-	(13)
Despesas de serviços técnicos	(14)	(29)
Demais despesas de serviço do sistema financeiro	(2)	(2)
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(21)
Outras receitas e despesas	-	(1)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**15.119**	**14.482**

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: 00.806.353/0001-54)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reservas	Reserva de lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	**35.589**	**53.714**		**89.303**
Lucro do exercício	-	-	14.482	14.482
Distribuição de resultado do exercício	-	-	(7.148)	(7.148)
Constituição de reserva	-	7.334	(7.334)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**35.589**	**61.048**	**-**	**96.637**
Lucro do exercício	-	-	15.119	15.119
Distribuição de resultado do exercício	-	-	(7.347)	(7.347)
Constituição de reserva	-	7.772	(7.772)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**35.589**	**68.820**	**-**	**104.409**

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: 00.806.353/0001-54)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de alugueis	7.598	7.399
Rendimentos aplicações financeiras de liquidez líquido de imposto de renda	435	31
Pagamento da Taxa de administração	(251)	(278)
Pagamento de Taxa de CVM	(20)	(20)
Pagamento de auditoria	(14)	(13)
Pagamento de taxa de custódia de terceiros	(60)	(24)
Pagamento de cartório	(1)	(1)
Pagamento de outros serviços	(24)	(15)
(=) Caixa líquido das atividades operacionais	**7.663**	**7.079**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.347)	(7.148)
(=) Caixa líquido das atividades de financiamento	**(7.347)**	**(7.148)**
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**316**	**(69)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**69**	**138**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**385**	**69**
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**316**	**(69)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(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 prazo de duração do Fundo será de 2 (dois) anos, vencendo portanto em 30/07/2024, 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 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 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 2023 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$ 7.598 (R$ 7.399 em 2022), na rubrica Receitas de Aluguéis, na qual foram distribuídos R$ 7.347 (R$ 7.148 em 2022) a título de distribuição de rendimentos, conforme requerido na lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Laudo de avaliação:

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 2023.

O imóvel foi avaliado pelo método Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas pelo valor de mercado para venda total em R$ 420.500, sendo que a Fundo possui a Fração de 24,74% e o valor apresentado é de R$ 104.051.

Principais premissas

Taxa de desconto	9,75% ao ano
Taxa de capitalização	8,50% ao ano
Comissão de Venda do Ativo	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º 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 2023 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 não teve sua titularidade transferida ao fundo, e permanece em nome do cotista.

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 2023 e 2022:

	31/12/2023			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez	384	-	-	384
Imóveis	-	-	104.051	104.051
Total do Ativo	**384**	**-**	**104.051**	**104.435**

	31/12/2022			
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez	68	-	-	68
Imóveis	-	-	96.624	96.624
Total do Ativo	**68**	**-**	**96.624**	**96.692**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

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

6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 230,699 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R$ 452.574,29 (R$ 418.887,45 em 2022).

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.

7. 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.

8. 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

	31/12/2023	31/12/2022
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	15.460	14.855
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(341)	(373)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	15.119	14.482
(-) Receitas apuradas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(7.426)	(7.425)
(+) Despesas incorridas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	21	21
(=) Lucro (prejuízo) ajustado base para o cálculo da distribuição	7.714	7.078
Resultado mínimo obrigatório distribuível no exercício (95%)	7.328	6.724
Resultado distribuído no exercício	**7.347**	**7.148**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram distribuídos aos cotistas R$ 7.347 das receitas oriundas das receitas de aluguéis dos imóveis (R$ 7.148 em 2022).

9. 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 2023 a despesa de taxa de administração foi de R$ 134 (R$ 272 em 2022).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa de taxa de gestão foi de R$ 111 (R$ 10 em 2022).

10. Rentabilidade

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

			Rentabilidade em %	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/2022	89.910	418.887,444963	-	-
31/01/2023	96.766	419.060,218658	1,03	1,03
28/02/2023	96.881	419.219,282803	0,73	1,77
31/03/2023	96.817	419.328,798218	0,58	2,36
28/04/2023	96.800	419.457,614520	0,60	2,98
31/05/2023	96.830	419.547,926058	0,52	3,52
30/06/2023	96.888	419.664,607150	0,61	4,14
31/07/2023	96.891	419.754,563117	0,54	4,71
31/08/2023	96.730	419.837,713919	0,67	5,41
29/09/2023	96.941	420.047,782408	0,61	6,06
31/10/2023	96.923	420.086,321069	0,53	6,62
30/11/2023	97.004	419.888,790001	0,55	7,20
29/12/2023	97.368	452.574,287420	8,71	16,54

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

11. Despesas administrativas

Em 31 de dezembro de 2023 os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 96.899 (R$ 89.545 em 2022) são os seguintes:

Encargos Debitados ao Fundo	**31/12/2023**	**% PL**	**31/12/2022**	**% PL**
Patrimônio líquido	**96.899**		**89.545**	
Despesas administrativas				
Despesas com custódia de terceiros	(60)	(0,06)	(25)	(0,03)
Despesas taxa de administração	(134)	(0,14)	(272)	(0,30)
Despesas taxa de gestão	(111)	(0,11)	(10)	(0,01)
Despesas com auditoria	-	-	(13)	(0,01)
Despesas de serviços técnicos	(14)	(0,01)	(29)	(0,03)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(2)	-	(2)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(20)	(0,02)	(21)	(0,02)
Outras receitas e despesas	-	-	(1)	-
Total de despesas	**(341)**	**(0,34)**	**(373)**	**(0,40)**

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.

13. 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 empreendimento 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.

14. Demandas judiciais

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

15. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2023, 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$ 21 (R$ 28 em 2022).

16. 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.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 05 de maio de 2023, foram deliberados os seguintes assuntos:

(i) Ciência do Laudo de Avaliação da Cushman & Wakefield no valor de R$ 96.624.445,04 (Noventa e Seis Milhões, Seiscentos e Vinte e Quatro Mil e

Quatrocentos e Quarenta e Cinco Reais e Quatro Centavos), realizado em 2022;

(ii) Aprovação do Relatório das Demonstrações Financeiras do Railway Mall I - FII relativo ao exercício social de 2022, considerando o Relatório de Auditoria sem ênfases ou ressalvas da UHY Bendoraytes & Cia;

(iii) Autorizar a Administradora a praticar todos os atos para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

17. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, 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.

19. Informações adicionais

a) Resolução 175

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, um novo marco regulatório para fundos de investimentos introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando as normas que especifica. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, destacando-se, na parte geral: (i) regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) possibilidade de criação de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) insolvência dos fundos de investimento; (iv) papel dos prestadores de serviço, destacando, o reconhecimento da gestora como prestador de serviço essencial; (v) governança mais flexível; (vi) não solidariedade entre administrador e gestor no âmbito do exercício de suas funções exceto no que se refere ao gerenciamento de liquidez; (vii)

criptoativos e créditos de carbono como investimentos financeiros elegíveis; (viii) flexibilização para investimentos no exterior em fundos de varejo.

Principais mudanças para Fundos de Investimentos Financeiros (FIFs):

- Observados certos requisitos, possibilidade para investirem em criptoativos e ativos ambientais (créditos de descarbonização – CBIO, créditos de carbono e créditos de metano) e até 100% do seu patrimônio no exterior

- Estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital, sem prejuízo de limites menores. Gestor deve observar limites de utilização de margem bruta

- Ampliação de limites de concentração

Principais mudanças para Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC):

- Gestor como responsável pela estruturação do Fundo e verificação do lastro

- Administrador deve contratar serviço de registro de direitos creditórios em entidade registradora autorizada pelo Banco Central do Brasil

- Possibilidade de ser afastado pelo regulamento a vedação da aquisição de direitos creditórios originados pela administradora, gestora, consultoria especializada ou partes a eles relacionadas

- Desde que observados certos requisitos, possibilidade de cotas dos FIDCs serem distribuídas ao público em geral (varejo)

- Extinção dos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados (FIDC NP), englobando os ativos previstos na CVM nº 444

O cronograma para sua implementação foi alterado pela Resolução 181 de 28 de março de 2023:

Alterado de 03/04/2023 para 02/10/2023 - Entrada em vigor, fundos serão automaticamente considerados como de classe única

Alterado de 01/10/2023 para 01/04/2024 - Entrada em vigor de todas as regras relacionadas à taxa máxima de distribuição, bem como das normas de limites aos FIFs relativos à exposição a risco de capital

Alterado de 31/12/2023 para 01/04/2024 - Prazo limite para adaptação dos FIDC em funcionamento em 03/04/2023

01/04/2024 - Entrada em vigor da regra possibilitando diferentes classes e subclasse

31/12/2024 - Prazo limite para adaptação dos fundos de investimento que estejam em funcionamento em 03/04/2023.

Em 31 de maio de 2023 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 184, acrescentando os seguintes Anexos Normativos à norma:

Anexo Normativo III:	Fundos de Investimento Imobiliário (FII)
Anexo Normativo IV:	Fundos de Investimento em Participações (FIP)
Anexo Normativo V:	Fundos de Investimento em índice de Mercado (ETF)
Anexo Normativo VII:	Fundos Mútuos de Privatização (FMP-FGTS)
Anexo Normativo VIII:	Fundos de Investimento na Indústria Cinematográfica Nacional (FUNCINE)
Anexo Normativo IX:	Fundos Mútuos de Ações Incentivadas (FMAI)
Anexo Normativo X:	Fundos de Investimento Cultural e Artístico (FICART)
Anexo Normativo XI:	"Fundos Previdenciários"
Anexo Normativo XII:	Fundos de Investimento em Direitos Creditórios de Projetos de interesse social (FIDC - PIPS)

b) Nova tributação para fundo de investimento

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

(i) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
(ii) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não

estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Planner Corretora de Valores S.A.
Administradora

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

***