N/E/X/T/ AUDITORES

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RAILWAY MALL I - FII

CNPJ: 14.088.246/0001-71

Administrado pela Planner Corretora de Valores S.A.

CNPJ: 00.806.535/0001-54

DATA BASE
31/12/2024 - 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	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 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Railway Mall I - FII em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações para o exercício findo na mesma data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base Para Opinião

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

Ênfase

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

Principais Assuntos De Auditoria

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

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações

significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

VALOR JUSTO DAS PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

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

COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

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

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

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

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas Demonstrações Financeiras

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

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

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

Responsabilidades Do Auditor Pela Auditoria Das Demonstrações Financeiras

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

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

razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Blumenau - SC, 31 de março de 2025.

NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

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

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

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

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**268**	**0,26**	**386**	**0,37**
Disponibilidades	**1**	**-**	**1**	**-**
Banco conta movimento	1	-	1	-
Aplicação interfinanceira de liquidez	**259**	**0,25**	**384**	**0,37**
Tesouro IPCA com juros semestrais	259	0,25	384	0,37
Outros valores a receber	**8**	**0,01**	**1**	**-**
Despesas antecipadas	8	0,01	1	-
Não circulante	**104.199**	**99,76**	**104.051**	**99,66**
Propriedades para investimento	**104.199**	**99,76**	**104.051**	**99,66**
Imóveis acabados	36.539	34,98	36.539	35,00
Ajuste ao valor justo	67.660	64,78	67.512	64,66
Total do ativo	**104.467**	**100,02**	**104.437**	**100,03**
Passivo				
Circulante	**23**	**0,02**	**28**	**0,03**
Valores a pagar	**23**	**0,02**	**21**	**0,02**
Taxa de administração	13	0,01	21	0,02
Taxa de gestão	10	0,01	-	-
Provisão para pagamentos a efetuar	**-**	**-**	**7**	**0,01**
Outras despesas administrativas	-	-	7	0,01
Total do passivo	**23**	**0,02**	**28**	**0,03**
Patrimônio líquido	**104.444**	**100,00**	**104.409**	**100,00**
Total do passivo e patrimônio líquido	**104.467**	**100,02**	**104.437**	**100,03**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Composição do resultado do exercício		
Propriedades para Investimento	**6.944**	**15.024**
Receitas de aluguéis	6.796	7.598
Ajuste ao valor justo	148	7.426
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	**6.944**	**15.024**
Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias	**6.944**	**15.024**
Outros Ativos Financeiros	**29**	**436**
Receita de juros	29	436
Outras receitas/Despesas	**(381)**	**(341)**
Despesas com taxa de administração	(156)	(134)
Despesas com taxa de gestão	(111)	(110)
Despesas com auditoria e custódia	(58)	(35)
Despesas de serviços técnicos	(7)	(14)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(35)	(27)
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(20)
Outras receitas e despesas	(1)	(1)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	**6.592**	**15.119**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros acumulados	(-) Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**35.589**	**153.452**	**(92.404)**	**96.637**
Lucro/(prejuízo) do exercício	-	15.119	-	15.119
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(7.347)	(7.347)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**35.589**	**168.571**	**(99.751)**	**104.409**
Lucro/(prejuízo) do exercício	-	6.592	-	6.592
Distribuição de resultado no exercício	-	-	(6.557)	(6.557)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**35.589**	**175.163**	**(106.308)**	**104.444**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais)

	31//12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de Aluguéis	6.796	7.598
líquido de imposto de renda	29	435
Pagamento de Taxa de Administração	(265)	(251)
Pagamento de Taxa da CVM	(20)	-20
Pagamento de Auditoria	(11)	(14)
Pagamento de Custódias de terceiros	(80)	(60)
Pagamento de tributos	-	-
Pagamento de cartório	(1)	(1)
Pagamento de Outros Serviços	(16)	(24)
Caixa líquido das atividades operacionais	**6.432**	**7.663**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(6.557)	(7.347)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(6.557)**	**(7.347)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(125)**	**316**
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	385	69
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	260	385
Variação líquida no caixa e equivalente de caixa	**(125)**	**316**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

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 foi aditado em mais 2 (dois) anos, conforme assembleia geral de cotistas de 26 de julho de 2024, vencendo, portanto, em 30/07/2026.

O Fundo 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.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, e foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de março de 2025.

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 2024 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$ 6.796 (R$ 7.598 em 2023), na rubrica Receitas de Aluguéis, na qual foram distribuídos R$ 6.557 (R$ 7.347 em 2023) 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 2024.

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

Principais premissas:

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

As informações utilizadas a respeito da vacância foram projeções atualizadas excluindo-se as posições de lojas âncoras e quiosques. Devido à maturidade do empreendimento, os percentuais vacância são considerados baixos, com média histórica de 3% no 1º ano, 4% no 2º ano e 3,50% do 03º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui a fração de 24,74% do empreendimento imobiliário Shopping Pátio Belém, o qual foi integralizado pelo cotista. Conforme matrícula, a propriedade do imóvel permanece em nome do cotista, sendo que, o processo está em andamento para a transferência de titularidade.

5. Demonstrativo do valor justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

31/12/2024				
Ativos	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Aplicações interfinanceiras de liquidez	259	-	-	259
Imóveis	-	-	104.199	104.199
Total do Ativo	**259**	**-**	**104.199**	**104.458**

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**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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$ 452.727,50 (R$ 452.574,29 em 2023).

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

	31/12/2024	31/12/2023
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	6.973	15.460
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(381)	(341)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	**6.592**	**15.119**
(-) Receitas apuradas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(148)	(7.426)
(+) Despesas incorridas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	23	21
(=) Lucro (prejuízo) ajustado base para o cálculo da distribuição	**6.467**	**7.714**
Resultado mínimo obrigatório distribuível no exercício (95%)	6.144	7.328
Resultado distribuído no exercício	**6.557**	**7.347**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram distribuídos aos cotistas R$ 6.557 das receitas oriundas das receitas de aluguéis dos imóveis (R$ 7.347 em 2023).

9. Remuneração da administradora

A Administradora do Fundo fará jus a uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R$ 23. Adicionalmente à remuneração devida à Administradora, a Gestora do Fundo fará jus a uma remuneração de 0,10% do Patrimônio Líquido do Fundo.

As Taxas de Administração de 0,15% e de gestão 0,10% serão calculados baseados no patrimônio do fundo, provisionadas diariamente e paga mensalmente pelo Fundo, à Administradora e à Gestora até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a remuneração será calculada na base de 1/252.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a despesa de taxa de administração foi de R$ 156 (R$ 134 em 2023).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a despesa de taxa de gestão foi de R$ 111 (R$ 110 em 2023).

10. Rentabilidade

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

			Rentabilidade em %	
Data	**PL Médio**	**Valor da Cota**	**Mensal**	**Acumulada**
31/12/2023	97.368	452.574,287420	-	-
31/01/2024	104.486	452.748,574901	0,91%	0,91%
29/02/2024	104.328	451.225,566641	0,25%	1,16%
28/03/2024	104.536	453.002,528568	0,94%	2,11%
30/04/2024	104.526	453.005,846300	0,18%	2,30%
31/05/2024	104.502	451.450,488462	0,24%	2,55%
28/06/2024	104.208	451.556,650644	0,46%	3,01%
31/07/2024	104.198	451.586,043263	0,28%	3,31%
30/08/2024	104.227	451.630,792854	0,34%	3,66%
30/09/2024	104.220	451.637,752896	0,16%	3,83%
31/10/2024	104.268	451.708,080407	0,60%	4,45%
29/11/2024	104.312	451.916,341179	0,99%	5,49%
31/12/2024	104.425	452.727,498026	0,97%	6,51%

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

11. Despesas administrativas

Em 31 de dezembro de 2024 os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R$ 104.352 (R$ 96.899 em 2023) são os seguintes:

Encargos Debitados ao Fundo	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Patrimônio líquido	**104.352**		**96.899**	
Despesas administrativas				
Despesas com custódia de terceiros	(58)	(0,06%)	(60)	(0,06%)
Despesas taxa de administração	(156)	(0,15%)	(134)	(0,14%)
Despesas taxa de gestão	(111)	(0,11%)	(111)	(0,11%)
Despesas com auditoria	-	-	-	-
Despesas de serviços técnicos	(7)	(0,01%)	(14)	(0,01%)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(35)	(0,03%)	(2)	-
Taxa de fiscalização da CVM	(13)	(0,01%)	(20)	(0,02%)
Outras receitas e despesas	(1)	-	-	-
Total de despesas	**(381)**	**(0,37%)**	**(341)**	**(0,34%)**

12. Tributação

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

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

Lei 14.754

Em 12 de dezembro de 2023 foi publicada a Lei 14.754, que alterou as regras de tributação de aplicação em fundos de investimento no Brasil, determinado, entre outros dispositivos, que os rendimentos das aplicações em fundos de investimento fechados, ficarão sujeitos à retenção periódica na fonte de IRRF nos meses de maio e novembro de cada ano, considerando as mesmas regras e alíquotas vigentes para os fundos abertos ("come-cotas"), ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei e na legislação em

vigor. Os requisitos dessa lei passaram a vigorar a partir de 01 de janeiro de 2024.

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

13. Fatores de Risco

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.

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 Crédito – A Quotista do Fundo fará jus ao recebimento de rendimentos que serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que forem recebidos provenientes dos shoppings centers constantes da

carteira de fundo. Assim, por todo tempo em que os Imóveis estiverem locados ou submetidos a outras formas de negociação, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários/lojistas e dos demais terceiros relacionados à respectiva operação.

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 Quotas. Dessa forma, a Quotista poderá enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Quotas no mercado secundário, ainda que seja admitida sua negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, a Quotista 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 do fundo 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 ônus e 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 sua Quotista 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 no desempenho financeiro dos Imóveis e que a administração de tais empreendimento é 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.

Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte

a parte estipulados por meio 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. Cabe ressaltar que possíveis ações de revisional, renovatórias e despejos podem afetar a performance do Fundo.

Risco de desempenho das lojas satélites, lojas ancoras e quiosques - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação no segmento de varejo, que serão celebrados pela Administradora do Shopping com lojistas, serem objeto de livre acordo entre as referidas partes, 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; (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 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, dos respectivos imóveis 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 aos pagamentos 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 shopping centers e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Quotas 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, preferencialmente, se encontrar livres e desembaraçados de quaisquer 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 tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade de estes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais

credores, caso eles 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 distribuídas nos termos da Instrução CVM 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.

R**isco 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 contra o Fundo ou, contra a Administração do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Condomínio Shopping Pátio Belém possuía processos classificados com probabilidade de perda possível, que não estão registrados nas demonstrações contábeis, no montante de R$ 28.945 mil (R$ 14.722 mil) relacionados principalmente com questionamentos de temas tributários e cíveis.

Os processos de natureza tributária referem-se substancialmente à execução de créditos tributários de IRPJ, PIS/PASEP, CSLL e COFINS, cobrados sobre as receitas do estacionamento recebidas no ano de 2005 e 2006 e do PIS de 2003. Esses processos estão sendo acompanhados e, na opinião dos assessores jurídicos, são classificados como perda possível. Vale destacar que, historicamente, a Entidade já foi objeto de autuação nos exercícios (2003, 2005 e 2006), tendo havido prescrição/decadência em relação a possíveis lançamentos referentes a anos posteriores. Cabe também consignar que a Entidade teve êxito em defesas administrativas relativas à parte das autuações, havendo matérias relevantes de defesa, tanto no que tange ao erro de sujeição passiva quanto ao esvaziamento da base de cálculo.

15. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2024, 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$ 23 (R$ 21 em 2023).

16. Deliberações em Assembleia

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

(i) Aprovação das demonstrações financeiras do Railway Mall I - FII correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, considerando o parecer da Next Auditores Independentes, sem ênfases ou ressalvas;

(ii) Ciência do laudo de avaliação da CBRE no valor de R$ 104.051 realizado em dezembro de 2023 (documento apartado); e
(iii) Autorizar a Administradora a praticar todos os atos para o cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral Ordinária.

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

I. Autoriza a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo por 02 (dois) anos, de modo que este seja estendido até 30/07/2026;

II. Aprova a alteração do artigo 1º, Parágrafo Segundo do Regulamento do Fundo, bem como a consolidação do Regulamento, a fim de refletir a alteração, nos termos do Anexo I; e

III. Aprova e Autoriza a Administradora a praticar todos os atos necessários para a implementação das deliberações da presente Assembleia, incluindo, mas não se limitando, às alterações necessárias no Regulamento.

Por fim, o Cotista do Fundo, neste ato, (a) declara-se ciente das deliberações aprovadas, estas válidas a partir do fechamento do dia (b) tem ciência de todos os riscos que envolvem as aprovações realizadas por meio desta

Assembleia; e (c) dispensa a Administradora do envio do resumo das deliberações aprovadas nesta Assembleia.

17. Eventos subsequentes

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

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

19. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 e as alterações trazidas pela Resolução 181 de 28 de março de 2023, 184 de 31 de maio de 2023, 187 de 27 de setembro de 2023, 200 de 12 de março de 2024, 206 de 04 de julho de 2024 e 214 de 30 de setembro de 2024 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº175/22 e entrou em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administradora

IGNIS CONTÁBIL LTDA
Fernando Quiqueto de Lima
Contador CRC-1SP 270.574/O-6

***