

São Paulo, 29 de abril de 2024.

À

Bolsa de Valores – B3

Praça Antônio Prado, 48 - Centro Histórico de São Paulo,
São Paulo - SP,
CEP 01010-010

C/C Comissão de Valores Mobiliários

At: Ana Lúcia Pereira

Superintendente de Listagem e Supervisão de Emissores

Ref.: **Ofício 302/2024–SLS – Solicitação de Esclarecimentos – Grupo RCFA**

A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e integrante do Sistema de Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários, na forma do art. 5º da Lei nº 4.728/65, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 8º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social, vem, perante a **Bolsa de Valores – B3** em atenção ao pedido de esclarecimento apresentado em 18 de abril de 2024 pela Superintendência de Listagem e Supervisão de Emissores, apresentar os seus devidos esclarecimentos nos seguintes termos.

I. DA TEMPESTIVIDADE DOS ESCLARECIMENTOS

Os esclarecimentos foram efetivamente requeridos por vossas senhorias em 18 de abril de 2024, requerendo que aludida resposta fosse apresentada em 29 de abril de 2024, fato que, está sendo realizado por meio do presente instrumento e restando esta resposta tempestiva diante do que foi requerido.

II. DA CONTEXTUALIZAÇÃO DOS FATOS E DOS ESCLARECIMENTOS SOLICITADOS

O fundo Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (“**RCFA FII**”) foi recebido pela Terra DTVM para realização de sua administração em 15 de junho de 2020. Na época o fundo contava

com a administração da Fram Capital Gestão de Ativos e já possuía em sua carteira os ativos ora analisados por vossas senhorias.

Sobre as demonstrações financeiras, desde o início a Administradora enfrentou dificuldade em obter documentos das sociedades investidas, sobretudo da SPE PDG BH. Às demonstrações financeiras desde 2018 (período anterior à administração da Terra DTVM) destacam abstenção de opinião.

Com assunção das responsabilidades pela ora Administradora, foi adotada postura diligente em identificar os ativos integrantes do RCFA FII e precifica-los de forma correta e atinente à legislação aplicável para época. Importante ressaltar que para esta identificação seria necessário, conforme especificavam na então vigente ICVM 472, em seu art. 12, laudo de avaliação de sociedade especializada.

Em 2019 o valor identificado pela sociedade SPE PDG BH era no importe de R\$ 18.529.739,59 (dezoito milhões quinhentos e vinte e nove mil e setecentos e trinta e nove reais e cinquenta e nove centavos). No ano de 2020 o laudo de avaliação não foi elaborado apesar de solicitações efetuadas ao consultor imobiliário contratado pelo fundo.

No ano de 2021 a Terra DTVM buscou elaborar tal instrumento, precificando a carteira conforme laudo elaborado. Todavia, às demonstrações financeiras retornaram com abstenção de opinião, considerando que a auditoria do exercício social do Fundo **não teve acesso às premissas para confecção do laudo**, efetuando avaliação a partir do Balanço Patrimonial não auditado. Tal fato se repetiu no ano de 2022.

Ainda que tal circunstancia permanece, a Terra DTVM buscou reiterar a necessidade do envio das demonstrações financeiras de forma reiterada, se, que obtivesse resposta dos representantes das sociedades investidas.

Fato é que desde o início a Administradora permanece com ausência de fornecimento dos documentos essenciais do ativo, e ainda, não contando com gestor para auxiliá-la na prestação de serviço para o Fundo.

Acrescenta-se ao fato de que a antiga administradora não apresentou a completude da relação dos investidores, sendo o fundo listado em bolsa, e neste caso, contando à Terra DTVM com uma séria dificuldade na realização de convocação de AGC para realização de atos de ciência e possível desinvestimento do ativo.

Não obstante tais elementos a Terra sempre demonstrou reiterada diligencia na condução da situação, e ainda, arcando inteiramente com os custos para elaboração dos laudos, sem que recebesse, também, sua justa remuneração relacionada à sua prestação de serviço de administração fiduciária.

Como se apresentará a seguir, à administradora agora adotará uma postura ainda mais incisiva para realização da proteção dos interesses de seus investidores, buscando, igualmente, colaboração de vossas senhorias na realização de tais atos.

III. DAS PRÓXIMAS DILIGÊNCIAS QUE SERÃO EFETUADAS

Da forma como se apresentou anteriormente a Terra DTVM adotou todas as medidas prudentes necessárias desde o recebimento da administração do Fundo, em junho de 2020.

Apesar de tal conduta, uma vez que não foi possível lograr êxito na obtenção de tal documentação, esta administradora adotará as seguintes medidas:

- a) Notificar extrajudicialmente os administradores das sociedades investidas para fornecimento dos documentos essenciais para realização de uma auditoria sem abstenção de opinião;
- b) Em caso negativo, adoção das medidas jurídicas pertinentes para proteção dos direitos do Fundo quanto cotistas/investidor das sociedades; e
- c) Requerer a deslistagem do RCFA FII da B3.

Atenciosamente,

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**