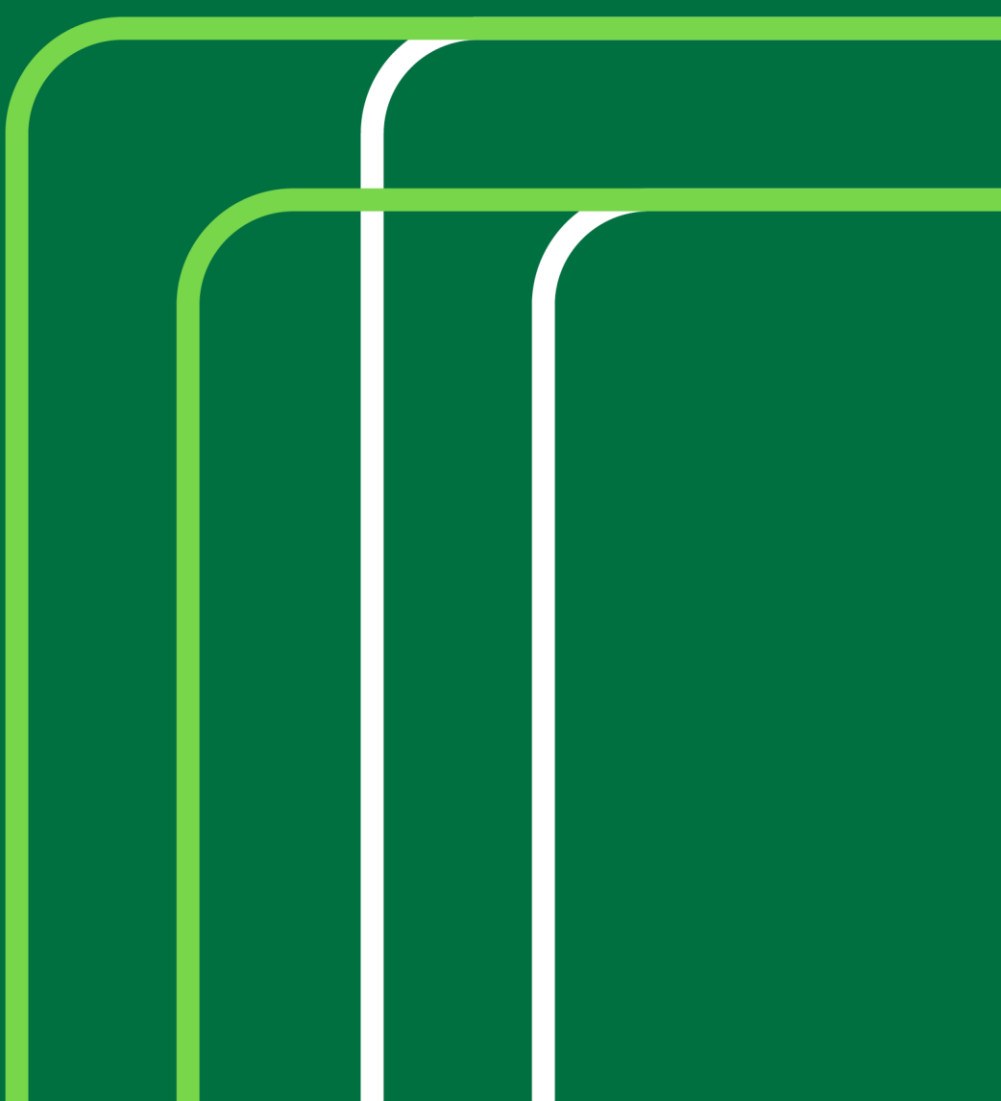


Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025,
acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 12 de março de 2026



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	5
Notas explicativas	9



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para Abstenção de opinião

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2025 o Fundo mantinha investimentos em empresas de capital fechado no montante de R\$ 12.477 mil, correspondentes a aproximadamente 115,70% de seu patrimônio líquido. Até a data de conclusão de nossos trabalhos de auditoria, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas dessas investidas relativas à data-base de 31 de dezembro de 2025, bem como as documentações societárias e os laudos de avaliação utilizados pela Administração para a determinação do valor justo desses investimentos. Em decorrência da ausência dessas informações, não foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes que nos permitissem concluir sobre a existência, integridade, propriedade e mensuração desses investimentos, incluindo a razoabilidade dos valores registrados ao valor justo, bem como sobre os resultados reconhecidos no período a eles relacionados. Consequentemente, não nos foi possível determinar se seriam necessários ajustes nos saldos desses investimentos e nos correspondentes efeitos nas demonstrações financeiras do Fundo em 31 de dezembro de 2025.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para às demonstrações financeiras, que indica que o Fundo não vem incorrendo em prejuízos recorrentes e que não possui recursos em caixa para liquidar suas obrigações. Esses eventos ou condições, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional Fundo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

FV/164-26

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 20 às demonstrações financeiras, na qual foi descrita que, por meio de fato relevante divulgado ao mercado em 18 de julho de 2025, a Administradora está atuando junto a B3 visando promover a deslistagem das cotas do Fundo do ambiente de bolsa. A solicitação de deslistagem decorre de diversos esforços infrutíferos da Administradora no sentido de realizar assembleias gerais de cotistas para deliberar sobre temas diversos, inclusive grupamento de cotas e eleição de novo prestador de serviços. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros Assuntos

Auditoria do período anterior

As demonstrações financeiras do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram seu relatório em 12 de março de 2025, com abstenção de opinião.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas 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.

Rio de Janeiro, 12 de março de 2026.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4	-	0,00%	1	0,00%
Disponibilidades		-	0,00%	1	0,01%
Outros créditos		1	0,01%	-	0,00%
Depósitos judiciais		1	0,01%	-	0,00%
		1	0,01%	1	0,01%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5	12.477	115,70%	12.477	110,83%
		12.477	115,70%	12.477	110,83%
		12.478	115,71%	12.478	110,84%
Total do ativo					
Passivo	Notas explicativas	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Taxa de administração	11	374	3,47%	282	2,50%
Taxa de gestão	11	29	0,27%	29	0,26%
Taxa de custódia	11	173	1,60%	128	1,14%
Escrituração e controladoria	11	218	2,02%	139	1,23%
Auditoria externa		63	0,58%	53	0,47%
Taxa de fiscalização CVM		25	0,23%	-	0,00%
Consultoria e assessoria		801	7,43%	556	4,94%
Diversas		11	0,10%	33	0,29%
		1.694	15,71%	1.220	10,84%
		1.694	15,71%	1.220	10,84%
Total do passivo					
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		11.678	108,29%	11.678	103,73%
Lucros (prejuízos) acumulados		(894)	-8,29%	(420)	-3,73%
Total do patrimônio líquido		10.784	100,00%	11.258	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		12.478	115,71%	12.478	110,84%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.751.794/0001-13

Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2014

Valores em R\$ mil

	Notas explicativas	31/12/2025	31/12/2024
Receitas (despesas) operacionais	8		
Outras receitas operacionais		-	1
Despesa de consultoria e assessoria		(245)	(167)
Despesas de auditoria externa		(10)	(26)
Despesas de custódia	12	(45)	(46)
Taxa de administração	11	(92)	(91)
Taxa de gestão	11	-	(25)
Taxa de controladoria e escrituração	11	(79)	(62)
Taxa de fiscalização da CVM		(3)	-
Outras despesas operacionais		(1)	(10)
		(475)	(426)
Prejuízo do exercício		(475)	(426)
Quantidades de cotas em circulação		583.926	583.926
Resultado por cota - R\$		(0,81)	(0,72)
Valor patrimonial da cota - R\$		18,47	19,28
Rentabilidade % (lucro líquido (prejuízo) /patrimônio líquido)		(4,40)	(3,77)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.751.794/0001-13

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 dezembro de 2025 e 2024

Valores em R\$ mil

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Custo com emissão de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2023	6	11.678	(200)	206	11.684
Resultado do exercício		-	-	(426)	(426)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	6	11.678	(200)	(220)	11.258
Resultado do exercício		-	-	(475)	(475)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	6	11.678	(200)	(695)	10.784

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ:27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.751.794/0001-13

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercício findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Valores em R\$ mil

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamentos de outras despesas operacionais	(1)	
Caixa líquido das atividades operacionais	(1)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Caixa líquido das atividades de investimento	-	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1)	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	1	1
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	-	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Fundo o Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 10 de maio de 2017, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo o seu início de funcionamento em 26 de julho de 2018.

O Fundo se destina a investidores público em geral, conforme definido pela regulamentação a CVM em vigor.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas do Fundo rentabilidades por meio de investimentos nos seguintes ativos alvos:

3.032.000 quotas representativas do capital social da Hesa 55:

Denominação Social: Hesa 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.

Participação do Fundo: 20,00%.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento comercial Helbor Offices Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade. Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 17 de dezembro de 2018.

450.000 Cotas representativas do capital social da Hesa 98

Denominação Social: Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Link Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade. Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 3 de janeiro de 2019.

246.450 Quotas representativas do capital social da Hesa 107

Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Participação do Fundo: 2,5%. Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (70,00%) e RCFA Engenharia Ltda. – Em Recuperação Judicial (27,5%).

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial com serviços Rio Stay Residence na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade. Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na Jucerja em 20 de dezembro de 2018.

753.621 Quotas representativas do capital da Rio II Park

Denominação social: Rio II Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Participação do Fundo: 99,00%.

A SPE foi constituída para incorporação do empreendimento imobiliário denominado Rio Park II, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCEERJA em 6 de julho de 2018.

753.621 quotas representativas do capital social da Green 2000

Denominação Social: Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Participação do Fundo: 99,00%

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Green Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Integralização ocorrida em 10 de maio de 2018, com registro na JUCERJA em 6 de julho de 2018.

4.189.992 Quotas representativas do capital social da Green 3000

Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Participação do Fundo: 80,00%

A SPE foi constituída para a incorporação dos empreendimentos residenciais Green Park 3000, Green Park 4000 e Verano Residence Service, todos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos já estão prontos e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Integralização ocorrida em 31 de outubro de 2018, com registro na JUCERJA em 30 de janeiro de 2019.

3.668.771 Ações representativas do capital social da SPE PDG BH

Denominação Social: PDG Bh Incorporações S.A.

Participação do Fundo: 20,00%.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Santa Monica na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

4.930.660 Ações representativas do capital social da SPE PDG Nova Lima

Denominação Social: PDG Nova Lima Incorporação S.A.

Participação do Fundo: 20,00%.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lagoa dos Ingleses na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais. Integralização ocorria em 20 de março de 2018.

Apartamento 902, do Bloco A1 do Edifício Praia de Icaraí, Empreendimento Parque das Águas Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro. Matrícula: 48.700, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ.

Apartamento 2106, do Bloco C2, do Edifício Praia de Icaraí, Empreendimento Parque das Águas Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro. Matrícula: 49.756, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição – Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo/RJ

O Fundo pode, ainda, investir em outros ativos, conforme definido no regulamento do Fundo e no limite permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos cotistas pelo administrador.

A gestão do Fundo é de responsabilidade da Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos

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

(Valores expressos em milhares de reais)

recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Os ativos imobiliários possuem natureza intrinsecamente ilíquida. Em situações de necessidade de caixa, o fundo pode não conseguir alienar imóveis ou participações em condições favoráveis ou em prazo compatível com suas obrigações operacionais e financeiras, o que pode resultar em deterioração do fluxo de caixa, aumento do endividamento ou redução das distribuições aos cotistas.

O risco operacional por prejuízos acumulados em um FII está ligado à incapacidade de gerar resultado positivo de forma sustentável, o que pode comprometer a distribuição de rendimentos e a valorização do fundo. Essas condições indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional do Fundo.

A Administração vem adotando medidas com o objetivo de assegurar a continuidade das operações do Fundo, as quais incluem, principalmente, a realização de novos aportes de recursos por parte de seus cotistas, bem como o acompanhamento e gerenciamento das obrigações assumidas.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundo de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicáveis.

As demonstrações financeiras incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e foram aprovadas pela Administradora em 12 de março de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas com recebíveis, estimativas de valor justo de determinados instrumentos financeiros, propriedade para investimento, provisões para passivos contingentes, estimativas da vida útil de determinados ativos não financeiros e outras similares. Os resultados efetivos poderão ser significativamente diferentes, quando da efetiva realização, destas estimativas e premissas realizadas pela Administradora.

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curtíssimo prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.4. Fluxo de caixa

A Demonstração dos Fluxos de Caixa foi elaborada pelo método direto, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175.

O fluxo de caixa do Fundo está segregado entre:

- Atividades operacionais
- Atividades de investimento

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

(Valores expressos em milhares de reais)

- Atividades de financiamento

3.5. Instrumentos financeiros

a. Classificação dos instrumentos financeiros

Data de reconhecimento: Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros: A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração: Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado:** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e
- **Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação: Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- **Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.
- **Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração: Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação: Os passivos financeiros são classificados por natureza nas rubricas provisões e contas a pagar do balanço patrimonial.

b. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Reconhecimento de variações de valor justo: Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

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.

3.6. Lucro / (prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

3.7. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas e demonstradas ao valor justo, o qual foi obtido através de laudos de avaliação elaborado por entidade profissional com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.8. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre: **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalente de caixa

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão assim apresentados:

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Disponibilidades	31/12/2025	31/12/2024
Banco conta movimento	-	1
Total	-	1

5. Cotas e ações de companhias sem negociação em bolsa de valores

A posição do Fundo em cotas e ações das companhias não negociadas em bolsa de valores, em 31 de dezembro de 2024 e de 2025, estão conforme quadros e informações detalhados abaixo:

Valor justo	Saldo em	
	31/12/2025	31/12/2024
Empreendimentos	Nível 3	Nível 3
Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A. (i)	(11)	(11)
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	1.225	1.225
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3.550	3.550
PDG Nova Lima Incorporações S.A. (iv)	234	234
PDG BH Incorporações S.A. (v)	3.704	3.704
Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-
Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	87	87
Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	3.688	3.688
Total	12.477	12.477

(i) Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A.

Em 28 de fevereiro de 2018, firmou-se entre o Fundo (Cessionário) e a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial (Cedente), o termo de Cessão de Ações da Sociedade Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A., onde cedeu e transferiu suas 753.621 (setecentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e uma) ações, representando 99% (noventa e nove por cento), da companhia Rio II Pak Empreendimentos Imobiliários S.A.

A SPE foi constituída para incorporação do empreendimento imobiliário denominado Rio Park II, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(ii) Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 12 de abril de 2018, firmou-se entre o Fundo (Cessionário) e a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial (Cedente), o Termo de Cessão de

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Ações da Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A., onde cedeu e transferiu suas 753.621 (setecentos e cinquenta e três mil, seiscentos e vinte e uma) ações, representando 99% (noventa e nove por cento), da companhia Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Green Park na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(iii) Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Através do Instrumento Particular de Alteração do Contrato Social, datado de 11 de setembro de 2019, o fundo passou a ser titular de 4.200.712 (quatro milhões, duzentos mil e setecentos e doze) cotas, representando 80% (oitenta por cento), da companhia Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A. para o Fundo. O registro na JUCERJA ocorreu 07 de fevereiro de 2020.

A SPE foi constituída para a incorporação dos empreendimentos residenciais Green Park 3000, Green Park 4000 e Verano Residence Service, todos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos já estão prontos e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(iv) PDG Nova Lima Incorporações S.A.

Em 20 de março de 2018, firmou-se entre o Fundo (Cessionário) e a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial (Cedente), o Instrumento Particular de Cessão de Ações de Sociedade Anônima, onde cedeu e transferiu 100% (cento por cento) das ações de sua propriedade, correspondentes a 20% (vinte por cento) da companhia PDG Nova Lima Incorporações S.A.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lagoa dos Ingleses na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

(v) PDG BH Incorporações S.A.

Em 20 de março de 2018, firmou-se entre o Fundo (Cessionário) e a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial (Cedente), o Instrumento Particular de Cessão de Ações de Sociedade Anônima, onde cedeu e transferiu 16,5% (dezesesseis virgula cinco por cento) das ações de sua propriedade, correspondentes a 20% (vinte por cento) da companhia PDG BH Incorporações S.A.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Santa Mônica na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(vi) Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda.

Em 28 de março de 2018, conforme 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da HESA 55 – Investimentos Imobiliários Ltda., a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial formalizou a cessão, de forma onerosa, das suas 3.032.000 (três milhões e trinta e duas mil) quotas em favor do Fundo, correspondentes a 20% (vinte por cento) da Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento comercial Helbor Offices Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade. Em 21 de agosto de 2023 o Fundo efetuou a venda do ativo pelo valor simbólico de R\$ 0,01(um real)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(vii) Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda.

Em 28 de março de 2018, conforme 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da HESA 107 – Investimentos Imobiliários Ltda., a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial formalizou a cessão, de forma onerosa, das suas 246.450 (duzentas e quarenta e seis mil e quatrocentos e cinquenta) quotas em favor do Fundo, correspondentes a 3% (três por cento) da Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.

(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial com serviços Rio Stay Residence na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(viii) Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda.

Em 28 de março de 2018, conforme 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da HESA 98 – Investimentos Imobiliários Ltda., a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial formalizou a cessão, de forma onerosa, das suas 450.000 (quatrocentos e cinquenta mil) quotas em favor do Fundo, correspondentes a 25% (vinte e cinco por cento) da Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda.

A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Link Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

Valor justo

A apuração do valor justo foi realizada pela consultoria independente Apsis Consultoria Empresarial Ltda. A metodologia apura foi o método comparativo, esse método define o valor do imóvel mediante comparação com dados mercadológicos semelhantes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Administrador manteve a marcação.

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

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

(Valores expressos em milhares de reais)

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, serviço 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 2.

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:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Companhias de capital fechado	-	-	12.477	12.477
Total de ativo	-	-	12.477	12.477

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

6. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2025 está representado por 583.926,075506 cotas (Em 2024 - 583.926,075506 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 10.784 (dez milhões, setecentos e oitenta e quatro mil reais) (Em 2024 – R\$ 11.258 (onze milhões, duzentos e cinquenta e oito mil reais)).

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

As cotas são admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado sob o ticker “RCFA11”.

As cotações ao final de cada mês foram as seguintes:

Data	Valor unitário
31/01/2025	0,91
28/02/2025	0,83
31/03/2025	0,73
30/04/2025	0,79
31/05/2025	0,7
30/06/2025	0,56
31/07/2025	0,58
31/08/2025	0,82
30/09/2025	0,53
31/10/2025	0,55
30/11/2025	0,94
31/12/2025	0,92

7. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurada considerando-se o prejuízo líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício, foi negativo em (4,21%). Em 2024, foi negativa em (3,65%).

O patrimônio líquido médio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano %
Em 31/12/2025	11.039	18,46983961	-4,21
Em 31/12/2024	11.496	19,279177	-3,65

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

8. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos do Fundo referem-se às despesas necessárias para sua constituição, administração, manutenção, operação e cumprimento das obrigações legais e regulatórias, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente a Resolução CVM nº 175/2022.

Os encargos são reconhecidos pelo regime de competência, ou seja, no período em que ocorrem, independentemente do efetivo pagamento.

Os encargos impactam diretamente o resultado do Fundo e, conseqüentemente, o valor distribuível aos cotistas. A gestão busca otimizar custos sem comprometer a qualidade da administração e a performance dos ativos.

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, estão assim demonstrados:

	Exercício findo em 31/12/2025	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	11.039	
Despesas	(474)	0,04
Despesa de taxa de administração	(91)	0,01
Despesa de taxa de gestão	-	-
Despesa de taxa de custódia	(46)	0,00
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	(79)	0,01
Taxa de fiscalização da CVM	(3)	
Despesa de assessoria e consultoria	(244)	0,02
Despesa de auditoria	(10)	0,00
Despesas diversas	(1)	0,00

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

(Valores expressos em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	11.496	
Despesas	(427)	0,04
Despesa de taxa de administração	(91)	0,01
Despesa de taxa de gestão	(25)	0,00
Despesa de taxa de custódia	(46)	0,00
Despesa de auditoria	(26)	0,00
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	(62)	0,01
Despesa de assessoria e consultoria	(167)	0,01
Despesas diversas	(10)	0,00

9. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo pode ser realizada, a critério da administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve distribuição de resultado.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão de cotas

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, foram emitidas, na 1ª (primeira) emissão de cotas até 55.000 (cinquenta e cinco milhões) cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 0,001 (um real), que foram distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A integralização das cotas do Fundo se deu simultaneamente à assinatura dos respectivos boletins de subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do Administrador.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Todas as cotas emitidas para a constituição do fundo são distribuídas publicamente pelo administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do Fundo.

As cotas são integralizadas mediante integralização dos ativos alvo, sendo que, em razão do Fundo inicialmente ter como cotistas tão e somente investidores qualificados, foi dispensada a elaboração de laudos de avaliação que, porém, deverão ser preparados e aprovados pela assembleia geral de cotistas antes da transferência das cotas para terceiros que não sejam investidores qualificados.

É admitida a subscrição parcial, respeitado o valor mínimo de R\$ 10.000 (dez milhões de reais), nos termos do ato que aprovar a 1ª emissão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve emissão de cotas do Fundo.

Amortização de cotas

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo.

O Fundo pode amortizar, a critério do administrador, suas cotas total ou parcialmente sempre que ocorrer disponibilidade de recursos não alocados em ativos alvo ou em outros ativos.

Compete à assembleia geral deliberar sobre o encerramento do fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do Fundo. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo será rateado entre os cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos cotistas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve resgate e amortização de cotas do Fundo.

11. Taxa de administração

O administrador recebe, pelos serviços de administração do Fundo, a remuneração anual equivalente a 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o valor

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 16,5 (dezesseis mil e quinhentos reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

O gestor recebe pelos serviços de gestão do Fundo, uma remuneração fixa de R\$ 0,5 (quinhentos reais) a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

O consultor especializado recebe, pelos serviços de consultoria especializada do Fundo, a remuneração anual equivalente a 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 8,5 (oito mil e quinhentos reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Respeitados os valores mínimos descritos acima, caso o somatório das remunerações acima descritas destinadas ao administrador, ao gestor e ao consultor especializado, em qualquer momento, seja superior à taxa de administração obtida pela aplicação do percentual no patrimônio líquido do Fundo, nenhum excesso ao valor mínimo é pago aos demais prestadores.

Caso o somatório das remunerações acima descritas supera a taxa de administração (mínima ou percentual, o que for maior), eventual excesso correrá às expensas do Administrador.

A taxa de administração é provisionada diariamente e cobrada mensalmente do Fundo no último dia útil de cada mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 92. Em 2024, foi no montante de R\$ 91.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, não houve provisionado a título de taxa de gestão. Em 2024, foi no montante de R\$ 25 (Vinte e cinco mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de controladoria e escrituração R\$ 79 (setenta e nove mil reais). Em 2024, foi no montante de R\$ 62 (sessenta e dois mil reais).

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

12. Custódia

A administradora não contratou custodiante para o fundo, pois, está dispensado nos termos do artigo 26 anexo normativo III Da Resolução CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi provisionado a título de taxa de custódia R\$ 45. Em 2024, foi no montante de R\$ 46.

13. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, são conforme abaixo:

Custódia:	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Controladoria:	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Escrituração:	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Gestor:	Terra Investimentos DTVM Ltda.
Consultoria:	Dominus Administração e Serviços Ltda.

14. Demandas judiciais

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

15. Gerenciamento de riscos

O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro não previstos pelo regulamento. as aplicações realizadas no fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da consultoria especializada ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo o Administrador, o gestor e a consultoria especializada serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. da

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

mesma forma, não poderá ser imputada ao administrador, ao gestor e/ou à consultoria especializada qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os cotistas em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

16. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo deve divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

17. Tributação

a) Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

b) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Fundo sujeito a regra geral

Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de investimento em direitos creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- **Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate:** Em que é sujeita à alíquota de 15%.
- As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II) IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF. Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

As partes relacionadas do Fundo compreendem o Administrado e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, diretores e membros da alta administração, conforme definido no CPC 05 (R1) – Divulgação sobre Partes Relacionadas.

As operações realizadas com partes relacionadas são efetuadas em condições de mercado, em bases comutativas e em conformidade com o regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

O Fundo remunera o Administrador e o Gestor por meio de taxas de administração, de gestão e performance, calculadas conforme previsto em regulamento, reconhecidas mensalmente pelo regime de competência e pagas conforme o seu regulamento.

O Fundo mantém operações com partes relacionadas no curso normal de suas atividades, principalmente relacionadas à prestação de serviços de administração, controladoria e escrituração e demais serviços fiduciários, conforme previsto em seu regulamento, conforme abaixo:

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025:

Em 31/12/2025

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	374	(91)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	29	-	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	173	(46)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Controladoria	218	(79)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Total	794	(216)		

Em 31/12/2024:

Transações	Valores a pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	282	(91)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	29	(25)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	128	(46)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Controladoria	139	(62)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Total	578	(224)		

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui saldo em conta corrente no montante de R\$ 1 (um mil reais) junto ao administrador. Em 2024, possuía o montante de R\$ 1 (um mil reais).

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela empresa de auditoria independente relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, que seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Deliberações em assembleia

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.
(CNPJ: 03.751.794/0001-13)

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

(Valores expressos em milhares de reais)

Em 18 de julho de 2025, foi divulgado fato relevante pelo Administrador, nos termos do artigo 34, inciso VII, do regulamento do Fundo, combinado com o artigo 52, inciso I, da Resolução CVM nº 175, e em conformidade com a autorização formal da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, recebida em 21 de maio de 2025, a Administradora está atuando junto a B3 visando promover a deslistagem das cotas do Fundo do ambiente de bolsa. A solicitação de deslistagem decorre de diversos esforços infrutíferos da Administradora no sentido de realizar assembleias gerais de cotistas para deliberar sobre temas diversos, inclusive grupamento de cotas e eleição de novo prestador de serviços.

Em 30 de junho de 2025, foi celebrado o instrumento particular de alteração do regulamento do Fundo, em decorrência por força do que estabelece o art. 52, I da Resolução 175 da CVM.

Alterar o regulamento do Fundo, para realizar às modificações impostas por meio da vigência da Resolução, reformando integralmente o texto vigente, modificando capítulos, artigos e parágrafos. Dessa forma, o regulamento totalmente modificado passa a vigorar nos exatos termos da Resolução 175 da CVM;

21. Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente até a emissão destas demonstrações financeiras que requeresse divulgação.

Terra Investimentos DTVM
Administradora

Dolores Aparecida de Faria Oliveira
Contadora CRC 1SP164555/O-2
