

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

DATA BASE

31/12/2021 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	8
Demonstração do resultado do exercício	9
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	10
Demonstração dos fluxos de caixa do exercício – Método direto	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras	12



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Terra Investimentos
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda
São Paulo, SP

Abstenção De Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do 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.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo pois, devido à relevância dos assuntos descritos 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

a) Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui investimentos no montante de R\$ 14.590 mil representados por cotas e ações de companhias fechadas. Conforme descrito na nota explicativa nº 6, o valor justo apurado para esses investimentos é de R\$ 12.991 mil, gerando uma diferença de R\$ 1.599 mil a menor que o valor registrado, o que representa 10,99% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a documentação suporte adequada e suficiente das companhias investidas que nos permitisse concluir sobre a adequação do valor justo apurado, conseqüentemente, ficamos impossibilitados de concluir sobre o montante de R\$ 14.590 mil aplicado em cotas e ações de companhias fechadas, bem como, do resultado de ajuste a valor justo de R\$ 3.124 mil apresentado na demonstração de resultado do exercício e demais eventuais impactos às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Adicionalmente, constatamos que houve redução de capital na investida Green 3000 Empr. Ltda e, não nos foi possível verificar se os efeitos desta redução foram considerados nas demonstrações financeiras como um todo. Adicionalmente, até a emissão deste relatório, não tivemos acesso aos livros registro de ações e contratos sociais atualizados das companhias investidas, conseqüentemente, não nos foi possível, obter evidência apropriada e suficiente sobre a adequação das participações societárias detidas pelo Fundo em cada companhia investida.

b) Conforme nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía o montante de R\$ 145 mil registrado como investimento no imóvel "Parque das Águas - Unidade 902" e R\$ 565 mil como investimento no imóvel "Parque das Águas Unidade 2.106". Conforme Escritura Pública de Compra e Venda datada de 27 de novembro de 2020 e contrato de venda datado de 15 de julho de 2020, os referidos imóveis foram vendidos com prejuízo, cujo valor remanescente não havia sido baixado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2020. A regularização destes montantes foi realizada no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, conseqüentemente, o resultado do Fundo foi impactado negativamente em R\$ 410 mil.

c) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras de exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e emitimos relatório de auditoria em 04 de fevereiro de 2022 com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: "*a) Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui investimentos no montante de R\$ 17.882 mil representados por cotas e ações de companhias fechadas. Conforme descrito na*



nota explicativa nº 6, o valor justo apurado para esses investimentos é de R\$ 14.590 mil, gerando uma diferença de R\$ 3.292 mil frente ao valor registrado, o que representa 17,87% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão deste relatório, não tivemos acesso a documentação suporte adequada e suficiente das companhias investidas que nos permitisse concluir sobre a adequação do valor justo, uma vez que não recebemos as demonstrações financeiras auditadas individuais, somente dos grupos econômicos nos quais as companhias fazem parte. Adicionalmente, identificamos que em 21 de dezembro de 2021 o valor destas companhias foi ajustado com base no valor apurado pelos laudos. b) Conforme nota explicativa nº 7, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui o montante de R\$ 145 mil registrado como investimento no imóvel “Parque das Águas - Unidade 902” e R\$ 565 mil como investimento no imóvel “Parque das Águas Unidade 2.106”. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda datada de 27 de novembro de 2020 e contrato de venda datado de 15 de julho de 2020, os referidos imóveis foram vendidos com prejuízo, cujo valor remanescente não foi baixado. Conseqüentemente, entendemos que o ativo, o resultado e o patrimônio líquido do Fundo estão superavaliados em R\$ 298 mil. Adicionalmente, verificamos que estes ativos foram baixados da carteira do Fundo em 21 de dezembro de 2021.”. Como consequência dos assuntos acima, não foi possível concluir sobre a adequação dos saldos iniciais registrados em 31 de dezembro de 2020 de acordo com a NBC TA 510, e nem sobre os possíveis impactos dessas incertezas sobre o desempenho do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Conseqüentemente, a liquidação dessas obrigações pode ensejar na necessidade de novos aportes de cotas.



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

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Em decorrência dos assuntos descritos na seção "Base para abstenção de opinião", não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria.



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.

Blumenau - SC, 1º de abril de 2022.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador CRC-SC 028.595/O-2

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)

Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31.12.2021</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>% sobre o patrimônio líquido</u>
Ativo				
Ativo circulante	<u>36</u>	<u>0,25</u>	<u>17</u>	<u>0,10</u>
Disponibilidades	<u>36</u>	<u>0,25</u>	<u>16</u>	<u>0,09</u>
Conta movimento	36	0,25	16	0,09
Outros créditos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>0,01</u>
Outros créditos	-	-	1	0,01
Ativo não circulante	<u>14.590</u>	<u>100,29</u>	<u>18.592</u>	<u>100,88</u>
Investimentos	<u>14.590</u>	<u>100,29</u>	<u>18.592</u>	<u>100,88</u>
Propriedades para investimento	<u>14.590</u>	<u>100,29</u>	<u>18.592</u>	<u>100,88</u>
Investimentos - empreendimentos	14.590	100,29	17.882	97,03
Propriedade para investimento	-	-	710	3,85
Total do ativo	<u>14.626</u>	<u>100,54</u>	<u>18.609</u>	<u>100,98</u>
Passivo				
Passivo circulante	<u>78</u>	<u>0,54</u>	<u>180</u>	<u>0,98</u>
Valores a pagar	<u>78</u>	<u>0,54</u>	<u>180</u>	<u>0,98</u>
Despesa de taxa de administração	17	0,12	10	0,05
Despesa de assessoria e consultoria	47	0,32	44	0,24
Despesa de auditoria	11	0,08	-	-
Despesa de taxa de gestão	-	-	66	0,36
Outros valores a pagar	3	0,02	60	0,33
Total do passivo	<u>78</u>	<u>0,54</u>	<u>180</u>	<u>0,98</u>
Patrimônio líquido	<u>14.548</u>	<u>100,00</u>	<u>18.429</u>	<u>100,00</u>
Totaldo patrimônio líquido e do passivo	<u>14.626</u>	<u>100,54</u>	<u>18.609</u>	<u>100,98</u>

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 dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o resultado por cota)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado dos ativos imobiliários	(410)	-
Prejuízo na venda de imóveis	(410)	-
Despesas de propriedades para investimento	(3.124)	(11)
Ajuste a valor justo	(3.124)	(11)
Resultado líquido de propriedades para investimento	(3.534)	(11)
Cotas de fundos de investimento	-	3
Resultado com cotas de fundo de investimento	-	3
Outras receitas operacionais	66	-
Reversão de despesas de exercícios anteriores	66	-
Demais despesas	(413)	(560)
Despesa de assessoria e consultoria	(185)	(204)
Despesas diversas	(25)	(28)
Taxa de administração	(160)	(117)
Taxa de custódia	(4)	-
Auditoria	(21)	(54)
Serviços jurídicos	(16)	(24)
Serviços de avaliação	-	(18)
Taxa de gestão	(2)	(115)
Prejuízo líquido do exercício	(3.881)	(568)
Quantidade de cotas integralizadas	11.678.533	11.683.268
Lucro (prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$	(0,33)	(0,05)

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 no Patrimônio Líquido dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas de investimentos subscritas	Gastos com estruturação	Lucros/Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	11.678	(200)	7.519	18.997
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(568)	(568)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	11.678	(200)	6.951	18.429
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(3.881)	(3.881)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	11.678	(200)	3.070	14.548

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 Exercícios Ffindos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento de taxa de gestão	(68)	(47)
(-) Pagamento de assessoria e consultoria	(182)	(188)
(-) Pagamento taxa de administração	(153)	(120)
(-) Pagamento de impostos e demais despesas	-	(11)
(-) Pagamento/recebimentos diversos	(45)	(104)
Caixa líquido das atividades operacionais	(448)	(470)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+/-) Investimentos em empreendimentos	168	(11)
(+) Venda de imóvel	300	100
(+) Rendimento em cotas de fundo de investimento	-	3
Caixa líquido das atividades de investimento	468	92
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	-
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>20</u>	<u>(378)</u>
Variação no caixa e equivalentes de caixa	<u>20</u>	<u>(378)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	16	394
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>36</u>	<u>16</u>

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

1. Contexto operacional

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 Regulamento, pela Lei nº 8.668, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 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 destinará a pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, a partir do momento em que o Fundo apresentar prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476. Até a apresentação do prospecto, o Fundo será restrito a investidores profissionais e qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

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

(i) 3.032.000 cotas representativas do capital social da Hesa 55:

- Denominação Social: Hesa 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 10.359.055/0001-46
- 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.
- Participação do Fundo: 20,00%.
- Demais sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (60,00%) e Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (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.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(ii) 450.000 cotas representativas do capital social da Hesa 98:

- Denominação Social: Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 12.803.619/0001-13
- Participação do Fundo: 25,00%.
- Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (75,00%).
- 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.

(iii) 246.450 cotas representativas do capital social da Hesa 107:

- Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 12.803.432/0001-10.
- Participação do Fundo: 2,5%.
- Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (70,00%) e RCF A 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.

(iv) 753.621 cotas representativas do capital da Rio II Park:

- Denominação social: Rio II Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 06.011.529/0001-97.
- Participação do Fundo: 99,00%.
- Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).
- A SPE foi constituída para incorporação do empreendimento imobiliário denominado Rio Park II, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(v) 753.621 cotas representativas do capital social da Green 2000:

- Denominação Social: Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 07.447.134/0001-02.
- Participação do Fundo: 99,00%.
- Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).
- 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.

(vi) 4.189.992 cotas representativas do capital social da Green 3000:

- Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 02.710.525/0001-46.
- Participação do Fundo: 80,00%
- Demais Sócios: RCF A Engenharia Ltda. (20,00%)
- 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.
- Integralização ocorrida em 31 de outubro de 2018, com registro na JUCERJA em 30 de janeiro de 2019.

(vii) 3.668. 771 ações representativas do capital social da SPE PDG BH:

- Denominação Social: PDG Bh Incorporações S.A.
- CNPJ: 09.160.160/0001-72.
- Participação do Fundo: 20,00%.
- Demais Sócios: PDG Realty S.A (80,00%).
- A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Santa Mônica na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.
- Integralização ocorrida em 20 de março de 2018.

(viii) 284.706 ações representativas do capital social da SPE PDG Nova Lima:

- Denominação Social: PDG Nova Lima Incorporação S.A.
- CNPJ: 09.159.431/0001-70.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- Participação do Fundo: 20,00%.
- Demais Sócios: PDG Realty S.A. (80,00%).
- A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lagoa dos Ingleses na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.
- Integralização ocorrida em 20 de março de 2018.

Adicionalmente, também considerado um Ativo Alvo a participação societária na sociedade Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Rio de Janeiro II-Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São José do Rio de Preto - Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, 2500, Higienópolis, cujo objeto social é o desenvolvimento de um empreendimento localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em imóvel registrado sob matrícula 285.932, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Os Ativos poderão estar onerados ou gravados em favor de terceiros. Não deverão, no entanto, pesar sobre os Imóveis quaisquer ações judiciais reais e pessoais reipersecutórias quando da sua aquisição pelo Fundo.

O Fundo poderá, 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 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.

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras, foram elaboradas consoantes 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.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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.

As demonstrações financeiras apresentadas são referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e foram aprovadas pela Administradora em 1º de abril de 2022.

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.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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. 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

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- **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.
- **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:

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra 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.

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.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- **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.

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- **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 2021 e de 2020, estão assim apresentados:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Banco conta movimento	36	16
Total caixa e equivalentes de caixa	<u>36</u>	<u>16</u>

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 2021 e de 2020, estão conforme quadros e informações detalhados abaixo:

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Empreendimentos	Saldo em 31/12/2021		Saldo em 31/12/2020	
	Custo de aquisição	Valor justo	Custo de aquisição	Valor justo
Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A. (i)	754	(9)	754	1
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	754	1.349	754	1.128
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4.189	3.678	4.189	6.224
PDG Nova Lima Incorporações S.A. (iv)	51	235	51	248
PDG BH Incorporações S.A. (v)	152	3.705	152	24
Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	3.032	(972)	3.032	816
Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	246	352	246	888
Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	450	6.252	450	8.553
Total	9.628	14.590	9.628	17.882

(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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 10 (dez mil reais).

(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 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.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma valorização no ativo no montante de R\$ 221 (duzentos e vinte e um mil reais).

(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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 2.378 (dois milhões, trezentos e setenta e oito mil reais). Adicionalmente, foi baixado o montante de R\$ 168 por venda do ativo.

(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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 13 (treze mil reais).

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

(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 vírgula 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma valorização no ativo no montante de R\$ 3.681 (três milhões, seiscentos e oitenta e um mil reais).

(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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 1.788 (um milhão, setecentos e oitenta e oito mil reais).

(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)

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

quotas em favor do Fundo, correspondentes a 3% (três por cento) da Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 536 (quinhentos e trinta e seis mil reais).

(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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 2.301 (dois milhões, trezentos e um mil reais).

Valor Justo

Empreendimentos	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A. (b)	-	-	(9)
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	1.349
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	-	-	3.678
PDG Nova Lima Incorporações S.A. (b)	-	-	235
PDG BH Incorporações S.A. (b)	-	-	3.705
Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	(972)
Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	352
Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	-	6.252
Total	-	-	14.590

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- (a) O valor justo está representado por suas contas de ativos e passivos não operacionais e pelo valor justo do estoque obtido por meio do fluxo operacional;
- (b) O valor justo está representado por suas contas de ativos e passivos operacionais.

A apuração do valor justo foi realizada pela consultoria independente Apsis, cuja taxa de desconto do fluxo operacional foi de 14,8% a.a.

6. Propriedades para investimento

As posições das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, estão assim apresentadas:

Imóvel	Localização	Matrícula	31/12/2021	Movimentação	
			Valor de mercado	Baixa para despesa	Valor da venda
Parque das Aguas Unidade 2.106	Estrada dos Meneses 400 Bloco C2	Nº 127.201	-	(265)	(300)
Parque das Aguas Unidade 902	Estrada dos Meneses 400 Bloco A1	Nº 127.520	-	(145)	-
			-	(410)	(300)

Imóvel	Localização	Matrícula	Em 31/12/2020	
			Custo de aquisição	Valor de mercado
Parque das Aguas Unidade 2.106	Estrada dos Meneses, 400 Bloco C2	Nº 127.201	561	565
Parque das Aguas Unidade 902	Estrada dos Meneses, 400 Bloco A1	Nº 127.520	306	145
			867	710

O Fundo adquiriu em 2018, imóveis em forma de amortização de cotas que havia aplicado em outro Fundo da mesma característica (Fundo Imobiliário). Desta forma, através da SPE-9 CR2 Empreendimentos, o empreendimento denominado “Parque das Águas” foi objeto de registro para o Fundo, no montante de R\$ 850, sendo representado por áreas privativas de 57,62 m² no Bloco A1 e 126,32 m² no Bloco C2, unidades nº 902 e 2106 respectivamente.

Além dos valores de aquisição, o Fundo realizou pagamentos de ITBI no período, que englobaram o valor de aquisição do imóvel. Os impostos totalizaram R\$ 17, recolhidos junto à Prefeitura de São Gonçalo – Rio de Janeiro.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os ativos foram registrados pelo valor justo.

Conforme Escritura Pública de Compra e Venda datada de 27 de novembro de 2020, foi vendido o imóvel “Parque das Águas Unidade 902” pelo valor de R\$ 197 (cento e noventa e sete mil reais), sendo que foi recebido o montante de R\$ 100 mil e o restante foi destinado a pagamento de débitos de condomínio, IPTU e honorários advocatícios de cobrança do condomínio. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi baixado para despesa o montante de R\$ 145 (cento e quarenta e cinco mil reais)

Conforme contrato de venda datado de 15 de julho de 2020, foi vendido o imóvel “Parque das Águas Unidade 2.106” pelo valor de R\$ 315 (trezentos e quinze mil). Em 31 de dezembro de 2021, o valor recebido pela venda foi de R\$ 300 mil reais e baixado para despesa o montante de R\$ 265 (duzentos e sessenta e cinco mil reais).

7. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2021 está representado por 11.678.533,190000 cotas (Em 2020 - 11.683.268,190000 cotas), totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 14.548 (quatorze milhões, quinhentos e quarenta e oito mil reais) (Em 2020 – R\$ 18.429 (dezoito milhões, quatrocentos e vinte e nove mil reais)).

8. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o retorno sobre patrimônio líquido do Fundo apurado 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 -21,03% (Em 2020, foi negativa em -3,03%).

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

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano/Período %
Exercício social findo em 31/12/2021	18.163	1,245683	(21,03)
Exercício social findo em 31/12/2020	18.691	1,577444	(3,03)

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

9. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, estão assim demonstrados:

	31/12/2021	Encargos % s/ PL	31/12/2020	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	18.163		18.691	
Despesas	(413)	2,28	(560)	3,01
Despesa de assessoria e consultoria	(185)	1,02	(204)	1,19
Despesas diversas	(25)	0,14	(28)	0,15
Taxa de administração	(160)	0,88	(117)	0,63
Taxa de custódia	(4)	0,02	-	-
Auditoria	(21)	0,12	(54)	0,29
Serviços jurídicos	(16)	0,09	(24)	0,13
Serviços de avaliação	-	-	(18)	-
Taxa de gestão	(2)	0,01	(115)	0,62

10. 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 poderá 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.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Rendimentos	31/12/2020	31/12/2020
(=) Prejuízo líquido do período	(3.881)	(568)
(-) Ajuste ao valor justo	3.124	-
(=) Resultado ajustado	(757)	(568)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 não houve distribuição de resultado.

11. Negociações das cotas do Fundo

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Mês	RCFA 11
janeiro/2021	0,57
fevereiro/2021	0,61
março/2021	0,57
abril/2021	0,55
maio/2021	0,88
junho/2021	0,74
julho/2021	0,70
agosto/2021	0,65
setembro/2021	0,62
outubro/2021	0,61
novembro/2021	0,49
dezembro/2021	0,45

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de cotas até 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 0,001 (um real), que serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009. A integralização das cotas do Fundo se dará simultaneamente à assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, não havendo chamadas de capital por parte do Administrador.

Todas as cotas emitidas para a constituição do Fundo serão distribuídas publicamente pelo Administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

para distribuir as cotas do Fundo, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476, e na Instrução CVM nº 472.

As cotas serão 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.

Será 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não houve emissão de cotas do Fundo.

Amortização

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo.

O Fundo poderá 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não houve resgate e amortização de cotas do Fundo.

13. Taxa de administração

O Fundo pagará ao Administrador e ao consultor especializado, uma taxa de administração equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV, conforme especificado nos parágrafos abaixo.

O Administrador receberá, pelos serviços de administração 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\$ 16,5 (dezesseis mil e quinhentos reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

O consultor especializado receberá, 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 será 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 será provisionada diariamente e cobrada mensalmente do Fundo no último dia útil de cada mês.

Caso o Fundo passe a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, na forma prevista na Instrução CVM nº 472, a taxa de administração passará a incidir sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos termos previstos no Artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 160 (cento e sessenta mil reais). Em 2020, foi no montante de R\$ 117 (cento e dezessete mil reais).

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi provisionado a título de taxa de gestão R\$ 2 (dois mil reais). Em 2020, foi no montante de R\$ 115 (cento e quinze mil reais).

14. Custódia

A administradora não contratou custodiante para o Fundo, pois, está dispensado nos termos do Artigo 28, §3º da Instrução CVM nº 472.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi provisionado a título de taxa de custódia R\$ 4 (quatro mil reais). Em 2020, não houve provisão referente à taxa de custódia.

15. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, 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.

16. Demandas judiciais

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

17. Gerenciamento de Riscos

O investimento em cotas deste Fundo apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos enumerados no informe anual, na forma do anexo 39-v da instrução CVM nº 472. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação do Administrador, do Gestor e/ou da consultoria especializada, prevista no Regulamento.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

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 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.

18. 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 deverá 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.

19. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, 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, artigo 40 da IN 1.585.

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

20. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui saldo em conta corrente no montante de R\$ 36 (trinta e seis mil reais) junto ao administrador. Em 2020, foi no montante de R\$ 16 (dezesseis mil reais).

21. Deliberações em assembleia

A) Conforme Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Fundo realizada em 28 de maio de 2021, RESOLVE, por meio do presente instrumento particular:

- (i) Retificar a informação constante do Regulamento acerca da gestão do Fundo, que passará a ser exercida pela Atual Administradora, atribuindo, inclusive, a remuneração pela gestão à Atual Administradora;
- (ii) Retificar a parcela da Taxa de Administração que passou a ser devida à Atual Administradora pelo exercício das atividades de administração, escrituração, custódia, controladoria do Fundo, conforme proposta aprovada na AGC de Transferência, que corresponde a 1% (um por cento) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, garantido o mínimo mensal de R\$ 16,5 (dezesseis mil e quinhentos reais);
- (iii) Em razão das deliberações acima, alterar o artigo 31 do Regulamento, que diz respeito à remuneração da Atual Administradora, de modo que o caput, parágrafos primeiro e segundo passarão a ter a seguinte redação:

“Artigo 31 –O FUNDO pagará ao ADMINISTRADOR e, nos termos do artigo 47, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472 e ao CONSULTOR ESPECIALIZADO, uma taxa de administração equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor do Patrimônio Líquido do FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco e quinhentos reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV (“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”), conforme especificado nos parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – O ADMINISTRADOR receberá, pelos serviços de administração do FUNDO, a remuneração anual equivalente a 1% a.a. (um por cento ao ano) sobre o valor 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.

Parágrafo Segundo –O CONSULTOR ESPECIALIZADO receberá, 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

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

FUNDO, com um mínimo mensal de R\$ 8,5 (oito mil e quinhentos reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.”

Em razão disso, será excluído o atual parágrafo segundo, e o atual parágrafo terceiro será renumerado como parágrafo segundo.

(iv) Ajustar o todo o Regulamento para atribuir à Atual Administradora a gestão do Fundo;

(v) Ratificar todas as deliberações tomadas na AGC de Transferência; e

(vi) Consolidar o Regulamento na forma do Anexo I.

B) Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de setembro de 2021, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, devidamente auditadas.

C) Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 01 de dezembro de 2021, foi deliberado e aprovado sobre o grupamento das cotas de emissão do Fundo (“Cotas”), de acordo com os termos, condições e procedimentos elencados no fato relevante publicado em 06 de outubro de 2021.

22. Assunto Relevante

A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus) no mundo, contudo, de forma geral a Administradora avalia que ainda não existem parâmetros que possam mostrar impactos significativos no mercado de fundos de investimento em participações.

Em dezembro de 2019, um novo agente de Coronavírus (Covid19) foi relatada em Wuhan, China.

A Organização Mundial de Saúde decretou, em 11 de março de 2020, a pandemia devido ao rápido e crescente contágio da Covid-19 (Novo Coronavírus).

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Os governos e reguladores de valores mobiliários locais tem se concentrado na “resiliência operacional e financeira das infraestruturas de mercado, na capacidade operacional de seus participantes e o fluxo contínuo de informações a eles destinadas” e estão atuando para garantir que os mercados de capitais continuem funcionando nesse período difícil, de forma aberta e ordenada e abrangendo todas as classes de ativos negociados, enquanto os desafios atuais permanecerem.

Especificamente em relação à indústria de Fundos de Investimentos, a Comissão de Valores Mobiliários emitiu em 25 de março de 2020 a Deliberação CVM nº 848 com o intuito de flexibilizar o envio de Informações regulatórias dos fundos de investimento.

A Administradora com vistas a garantir a saúde de sua equipe tem colocado seu efetivo em trabalho “home office”, até novas instruções das autoridades, sem prejuízo de suas rotinas diárias e está acompanhando as diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde pública.

Em relação aos negócios, a Administradora está monitorando as medidas adotadas pelos governos federal, estadual e municipal relacionadas ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios e de contingência.

Estamos atentos às oportunidades que poderão surgir na indústria de fundos de investimentos, além das decorrentes de iniciativas do governo Federal

23. Fato relevante

A) Fato relevante de 06 de outubro de 2021 - A Administradora recebeu da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) o Ofício nº 1289/2021-SLS, datado de 21 de setembro de 2021 (“Ofício”), informando que foi verificado que no período compreendido entre 02/08/2021 e 17/09/2021, as cotas de emissão do Fundo (“Cotas”) permaneceram cotadas abaixo de R\$ 1,00 (um real) por unidade, o que configura descumprimento do item 5.2.f do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários (Regulamento) e itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor (regra de *penny stocks*).

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Diante disso, a B3 determinou por meio do Ofício que a Administradora publicasse o presente fato relevante, informando o teor do Ofício, bem como: (i) informasse os procedimentos e cronograma adotados para enquadrar a cotação das Cotas; e (ii) tomasse as medidas cabíveis para enquadrar as Cotas acima de R\$ 1,00 (um real) por unidade até 23/03/2022 ou até a data da primeira assembleia geral de Cotistas a ser realizada, o que ocorrer primeiro.

Em cumprimento às determinações do Ofício, a Administradora informa:

Procedimentos:

Uma das opções apresentadas pela B3 para atender às determinações acima é o grupamento das Cotas, nos termos do manual de Orientação sobre Procedimentos para Grupamento de Valores Mobiliários¹ da B3 (“Manual”).

A Administradora convocará uma assembleia geral de Cotistas (“AGE”), em até 05 (cinco) dias úteis contados da presente data, para apresentar os procedimentos adotados, bem como conceder aos Cotistas os prazos aplicáveis, segundo o Manual, para finalização dos procedimentos, submetendo tudo à aprovação dos Cotistas.

Nesse sentido, seguindo as determinações do Manual, a Administradora define o fator de grupamento, de acordo com os seguintes critérios: (i) divide-se a cotação por Cota que se pretende atingir (com o grupamento) pela cotação atual, a fim de obter o fator do grupamento; e (ii) o fator do grupamento obtido deve ser arredondado, a fim de facilitar a operação.

Para os fins do cálculo acima indicado, a Administradora considerará como cotação atual aquela do pregão de 30/09/2021, com a cotação pretendida de R\$ 12,40 (doze reais e quarenta centavos). O cálculo se expressa de acordo com a seguinte fórmula:

Fator de grupamento = Cotação Pretendida

Cotação Atual

Em que:

- Cotação Pretendida - 12,4 (em reais)

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

- Cotação Atual: 0,62 (em reais)

Assim:

$$\text{Fator de grupamento} = \frac{12,4}{0,62} = 20$$

Isso implica que os Cotistas terão sua posição nominal reduzida a 1/20, mantida a sua posição proporcional em relação à quantidade de Cotas atualmente emitidas pelo Fundo. Entretanto, cumpre informar que atualmente o Fundo possui 4.166 (quatro mil, cento e sessenta e seis) cotistas, sendo que destes, 46 (quarenta e seis) Cotistas possuem uma quantidade nominal de Cotas inferior a 1 (uma) Cota, ou seja, titulares de fração de Cota. Implementado o fato de grupamento acima, 1.253 (um mil, duzentos e cinquenta e três) Cotistas passarão a ser titulares de fração de Cotas.

Tratamento das Frações:

No que diz respeito aos Cotistas que passarão a ser titulares de fração de Cotas, independente do cenário implementado, de acordo com o Manual, a Administradora concederá na AGE o prazo de 30 (trinta) dias para que os Cotistas se componham livremente em mercado, em lotes inteiros múltiplos do fator de grupamento. As frações restantes ao final do prazo de composição serão aglutinadas em lotes inteiros, e vendidas em bolsa pela Administradora.

Concluído o prazo para que os Cotistas possam se compor em lotes múltiplos do grupamento, e apuradas frações, a Administradora procurará um intermediário autorizado a negociar na B3 para a realização do leilão de venda. A prática de mercado é que o leilão seja realizado em até dez dias após o encerramento do período dado aos Cotistas para referida composição.

O produto da venda será rateado proporcionalmente aos titulares das frações. O tratamento a ser dispensado aos valores deverá ser: (i) creditado – quando se tratar de Cotista conhecido; (ii) reservado para ser pago junto ao próximo provento em dinheiro, se o Fundo tiver expectativa de isso ocorrer num futuro próximo; ou (iii) colocado à disposição – quando se tratar de Cotista desconhecido.

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

Cronograma:

O cronograma adotado pela Administradora, a partir da presente data, seguirá as determinações do Manual.

A Assembleia Geral de Cotista para delibera sobre o “Grupamento de cotas” não foi instalada em razão de não ter comparecimento de qualquer Cotista. A Administradora convocará oportunamente uma nova assembleia para deliberação da matéria.

24. Eventos subsequentes

Conforme aviso aos cotistas de 1º de fevereiro de 2022, a administradora comunica que:

(i) Houve o grupamento de cotas (Inplit) na proporção de 20:1 (vinte para uma) do Fundo, visando reenquadramento da cotação em valor superior a R\$ 1,00 (um real), conforme deliberado na assembleia geral de cotistas realizada em 01/12/2021, devidamente publicada no Fundos.Net, inclusive o seu sumário;

(ii) Os cotistas tiveram prazo para ajustar suas posições até o dia 27 de janeiro de 2022, sendo que aqueles que não tivessem ajustado, suas frações de cotas seriam vendidas em leilão na B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), sendo que o valor líquido das frações de cotas deverá ser creditado nas contas correntes dos respectivos cotistas, sem prejuízo de sua atualização cadastral;

(iii) O leilão de venda de frações de grupamento de cotas foi realizado em 28 de janeiro de 2022;

(iv) Dessa forma, a Administradora informa ao mercado e aos cotistas acerca do LEILÃO DE VENDA DE FRAÇÕES DE GRUPAMENTO DE COTAS (DE FII) em decorrência da quantidade remanescente correspondente à sobra de frações do grupamento, no montante correspondente a 1069 (um mil e sessenta e nove) cotas ao preço unitário de R\$ 7,40 (sete reais e quarenta centavos), auferindo o resultado total líquido de R\$ 7.844,03 (Sete mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e três centavos), descontadas as despesas. Com isso o preço unitário líquido foi de R\$ 7,3377 (Sete reais, trinta e três centavos e

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)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado em outra forma)

setenta e sete milésimos de centavos), o qual será distribuído aos cotistas que possuem esse direito no dia 07 de fevereiro de 2022.

Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Administradora

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