

# Demonstrações Financeiras

**GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

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**

**31/12/2022 - EXERCÍCIO**



## Conteúdo

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



# Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

## **GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

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 2022 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) Fomos contratados para auditar as demonstrações financeiras do exercício anterior findo em 31 de dezembro de 2021 do Fundo e emitimos relatório de auditoria em 1º de abril de 2022, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: **"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 24 – Eventos subsequentes, o valor justo apurado para esses investimentos em 31 de dezembro de 2021 foi 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. Ainda, 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. Consequentemente, 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.". Como consequência dos assuntos mencionados, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidência de auditoria apropriada e suficiente sobre os valores registrados naquela data, conforme determina a NBC TA 510, bem como avaliar os possíveis impactos no resultado e patrimônio líquido do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.*

b) Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía investimentos em companhias fechadas, perfazendo o montante total de R\$ 10.681 mil, representando 104,44% do seu patrimônio líquido, adicionalmente, no exercício, registrou resultado negativo com ajuste ao valor justo no montante de R\$ 3.848 mil. Até a data de emissão deste relatório, não nos foram disponibilizadas as demonstrações financeiras auditadas das companhias investidas. Adicionalmente, em relação as companhias "PDG Nova Lima Incorporações S.A." e "PDG BH Incorporações S.A.", conforme constam na Nota Explicativa nº 5, não tivemos acesso a documentação societária atualizada, consequentemente, não nos foi possível concluir sobre a efetiva propriedade destes ativos. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir de forma satisfatória quanto a adequação dos saldos registrados no ativo e no resultado do exercício, bem como as divulgações em notas explicativas e sobre as possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do Fundo.



## Ênfase

### **INSUFICIÊNCIA DE CAIXA**

O Fundo não possui recursos em caixa para liquidar seus passivos. Consequentemente, 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, 28 de março de 2023.



**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

(Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.751.794/0001-13)

## Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	31.12.2022	% sobre o patrimônio líquido	31.12.2021	% sobre o patrimônio líquido
<b>Ativo</b>				
<b>Ativo circulante</b>	<b>4</b>	<b>0,04</b>	<b>36</b>	<b>0,25</b>
<b>Disponibilidades</b>	<b>4</b>	<b>0,04</b>	<b>36</b>	<b>0,25</b>
Conta movimento	4	0,04	36	0,25
<b>Investimentos</b>	<b>10.681</b>	<b>104,44</b>	<b>14.590</b>	<b>100,29</b>
<b>Propriedades para investimento</b>	<b>10.681</b>	<b>104,44</b>	<b>14.590</b>	<b>100,29</b>
Investimentos - empreendimentos	10.681	104,44	14.590	100,29
<b>Total do ativo</b>	<b>10.685</b>	<b>104,48</b>	<b>14.626</b>	<b>100,54</b>
<b>Passivo</b>				
<b>Passivo circulante</b>	<b>458</b>	<b>4,48</b>	<b>78</b>	<b>0,54</b>
<b>Valores a pagar</b>	<b>458</b>	<b>4,48</b>	<b>78</b>	<b>0,54</b>
Despesa de taxa de administração	100	0,98	17	0,12
Despesa de taxa de custódia	33	0,32	-	-
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	33	0,32	-	-
Despesa de assessoria e consultoria	157	1,54	47	0,32
Despesa de auditoria	11	0,11	11	0,08
Despesa de taxa de gestão	60	0,59	-	-
Despesas de avaliações	49	0,48	-	-
Outros valores a pagar	15	0,14	3	0,02
<b>Total do passivo</b>	<b>458</b>	<b>4,48</b>	<b>78</b>	<b>0,54</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>10.227</b>	<b>100,00</b>	<b>14.548</b>	<b>100,00</b>
<b>Totaldo patrimônio líquido e do passivo</b>	<b>10.685</b>	<b>104,48</b>	<b>14.626</b>	<b>100,54</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	2022	2021
<b>Resultado dos ativos imobiliários</b>	<b>(3.848)</b>	<b>(3.534)</b>
Ajuste ao valor justo	(3.848)	(3.124)
Lucro/(prejuízo) na venda de imóveis	-	(410)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>	<b>(3.848)</b>	<b>(3.534)</b>
<b>Outras receitas operacionais</b>	<b>1</b>	<b>66</b>
Reversão de despesas de exercícios anteriores	-	66
Outras receitas	1	-
<b>Demais despesas</b>	<b>(474)</b>	<b>(413)</b>
Despesa de assessoria e consultoria	(169)	(185)
Despesa de taxa de administração	(116)	(160)
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	(33)	-
Despesa de taxa de custódia	(33)	(4)
Despesa de auditoria	-	(21)
Despesas serviços jurídicos	-	(16)
Despesas serviços de avaliação	(49)	-
Despesa de taxa de gestão	(60)	(2)
Despesas diversas	(14)	(25)
<b>Resultado do exercício</b>	<b>(4.321)</b>	<b>(3.881)</b>
Quantidade de cotas integralizadas	583.926,08	11.678.533
(Prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$	(7,40)	(0,33)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.751.794/0001-13)

### Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido dos Exercícios Fintos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Cotas de investimentos subscritas</b>	<b>Gastos com estruturação</b>	<b>Lucros/Prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>11.678</b>	<b>(200)</b>	<b>6.951</b>	<b>18.429</b>
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(3.881)	(3.881)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>11.678</b>	<b>(200)</b>	<b>3.070</b>	<b>14.548</b>
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(4.321)	(4.321)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>11.678</b>	<b>(200)</b>	<b>(1.251)</b>	<b>10.227</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.751.794/0001-13)

### Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Direto dos Exercícios Fintos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
(-) Pagamento de taxa de gestão	-	(68)
(-) Pagamento de assessoria e consultoria	(59)	(182)
(-) Pagamento taxa de administração	(32)	(153)
(-) Pagamento/recebimentos diversos	(2)	(45)
<b>(=) Caixa líquido (consumido) nas atividades operacionais</b>	<b>(93)</b>	<b>(448)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
(+) Investimentos em empreendimentos	-	168
(+) Venda de imóvel	61	300
<b>(=) Caixa líquido gerado das atividades de investimento</b>	<b>61</b>	<b>468</b>
<b>Varição no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(32)</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>Varição no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b><u>(32)</u></b>	<b><u>20</u></b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	36	16
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	36

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

(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 presente 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

(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 2022 e 2021**

(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

(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 2022 e 2021**

(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) 1.000.712 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) 4.930.660 ações representativas do capital social da SPE PDG Nova Lima:**

- Denominação Social: PDG Nova Lima Incorporação S.A.

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

- CNPJ: 09.159.431/0001-70.
- 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 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.

# **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

(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 2022 e foram aprovadas pela Administradora em 21 de março de 2023.

### **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.

# Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

---

### 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
- 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.

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

---

- 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.

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

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.

#### **3.5. 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.

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

#### **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.
- 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.

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

---

#### 4. Caixa e equivalente de caixa

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estão assim apresentados:

	31/12/2022	31/12/2021
Banco conta movimento	4	36
<b>Total caixa e equivalente de caixa</b>	<b>4</b>	<b>36</b>

#### 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 2022 e de 2021, estão conforme quadros e informações detalhados abaixo:

##### (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 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 2 (dois mil reais). Em 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

(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 2022 e 2021**

(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 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 124 (cento e vinte e quatro mil reais). Em 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 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 67 (sessenta e sete mil reais). Adicionalmente, foi baixado o montante de R\$ R\$ 61 (sessenta e um mil reais) por venda do ativo. Em 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.

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

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 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 1 (um mil reais). Em 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).

#### **(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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 1 (um mil reais). Em 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.

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 824 (oitocentos e vinte e quatro mil reais). Em 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) 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 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização no ativo no montante de R\$ 265 (duzentos e sessenta e cinco mil reais). Em 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.

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma desvalorização de R\$ 2.564 (dois milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil reais). Em 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**

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.

O resultado apurado de todas as companhias investidas foi uma desvalorização total de R\$ 3.848 (três milhões, oitocentos e quarenta e oito mil reais).

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:

- 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.

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

- 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) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Investimentos – empreendimentos	-	-	10.681	10.681
<b>Total do Ativo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.681</b>	<b>10.681</b>

Durante o período de 25 de janeiro de 2022 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2022, não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

## 6. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2022 está representado por 583.926,075506 cotas (Em 2021 - 583.926,659500 cotas - para efeito de comparabilidade foi ajustada a quantidade de cota do grupamento (Inplit) na proporção 20:1), totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 10.226 (dez milhões, duzentos e vinte e seis mil reais) (Em 2021 - R\$ 14.548 (quatorze milhões, quinhentos e quarenta e oito mil reais)).

As COTAS serão 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 ação
31/01/2022	7,40
28/02/2022	7,19
31/03/2022	5,89
30/04/2022	5,69
31/05/2022	4,69
30/06/2022	3,91
31/07/2022	3,99
31/08/2022	4,73
30/09/2022	3,78
31/10/2022	3,58
30/11/2022	2,41
31/12/2022	3,00

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

#### 7. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 (29,71%) (Em 2021, foi negativa em (21,03%)).

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

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio		
	Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano %
Exercício social findo em 31/12/2022	13.218	17,512923	(29,71)
Exercício social findo em 31/12/2021	18.163	24,913658(*)	(21,03)

(\*) Para efeito de comparabilidade foi ajustado o valor de cota do grupamento (Inplit) na proporção 20:1

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

#### 8. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estão assim demonstrados:

	31/12/2022 % s/ PL	
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>13.218</b>	
<b>Despesas</b>	<b>(474)</b>	<b>(3,59)</b>
Despesa de assessoria e consultoria	(169)	(1,28)
Despesa de taxa de administração	(116)	(0,88)
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	(33)	(0,25)
Despesa de taxa de custódia	(33)	(0,25)
Despesas serviços de avaliação	(49)	(0,37)
Despesa de taxa de gestão	(60)	(0,45)
Despesas diversas	(14)	(0,11)

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>% s/ PL</u>
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>18.163</b>	
<b>Despesas</b>	<b>(413)</b>	<b>(2,27)</b>
Despesa de assessoria e consultoria	(185)	(1,02)
Despesa de taxa de administração	(160)	(0,88)
Despesa de taxa de custódia	(4)	(0,02)
Despesa de auditoria	(21)	(0,12)
Despesas serviços jurídicos	(16)	(0,09)
Despesa de taxa de gestão	(2)	(0,01)
Despesas diversas	(25)	(0,14)

#### 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 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 não houve distribuição de resultado.

#### 10. Emissão, resgate e amortização de cotas

##### Emissão de cotas

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão 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 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

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas 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 2022 e de 2021, não houve emissão de cotas do Fundo.

#### **Amortização de cotas**

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 2022 e de 2021, não houve resgate e amortização de cotas do Fundo.

#### **11. 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

(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 2022 e 2021**

(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 (dezesesseis 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 2022, foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 116 (cento e dezesesseis mil reais). Em 2021, foi no montante de R\$ 160 (cento e sessenta mil reais).

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi provisionado a título de taxa de gestão R\$ 60 (sessenta mil reais). Em 2021, foi no montante de R\$ 2 (dois mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi provisionado a título de taxa de controladoria e escrituração R\$ 33 (trinta e três mil reais). Em 2021, não houve provisão referente à taxa de controladoria e escrituração.

#### **12. 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 2022 foi provisionado a título de taxa de custódia R\$ 33 (trinta e três mil reais). Em 2021, foi no montante de R\$ 4 (quatro mil reais).

#### **13. 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.

#### **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 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

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

limitando, a qualquer obrigação do Administrador, do Gestor e/ou da consultoria especializada, prevista no Regulamento.

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.

#### **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 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.

#### **17. 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.

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

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).

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.

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

#### 18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

<b>Transações</b>	<b>Valores a pagar</b>	<b>Despesas</b>	<b>Instituição</b>	<b>Relacionamento</b>
<b>Exercício findo em 31/12/2021</b>				
Taxa de administração	100	(116)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	33	(33)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	33	(33)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	60	(60)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Gestora
<b>Total</b>	<b>226</b>	<b>(242)</b>		
<b>Exercício findo em 31/12/2021</b>				
Taxa de administração	17	(160)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de custódia	-	(4)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	-	(2)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Gestora
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>(166)</b>		

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui saldo em conta corrente no montante de R\$ 4 (quatro mil reais) junto ao administrador. Em 2021, possuía o montante de R\$ 36 (trinta e seis mil reais).

#### 19. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 26 de julho de 2022, os cotistas analisaram e deliberaram, sem ressalvas, por aprovar as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, devidamente auditadas.

#### 20. Outros assuntos

##### A) Covid-19

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. As

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

altas volatilidades observadas no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações financeiras.

#### **B) Fato relevante**

**Conforme aviso aos cotistas ocorrido em 1º de fevereiro de 2022, houve o seguinte comunicado:**

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;

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;

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

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

## Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021

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

---

**Em Fato Relevante realizado em 25 de maio de 2022, a Administradora divulgou o seguinte assunto:**

*“Atendendo a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) ao Ofício nº 19/2022/CVM/SSE/SSEAssessoria, datado de 19/05/2022 (“Ofício”), requerendo comunicação à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) sobre “abstenção de opinião” dos auditores independentes, contida nas demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social findo em 31/12/2020, do Grupo RCFA FII.*

*Cumpre-nos esclarecer que a Terra Investimento não tem poderes para sanar integralmente as pendências que resultaram na referida abstenção de opinião, uma vez que foram apresentados aos auditores independentes os laudos das investidas do Fundo com data base de 31.12.2020, para reemissão da demonstração financeira, e foram disponibilizadas as demonstrações contábeis das investidas. Entretanto, as demonstrações contábeis das investidas PDG Nova Lima Incorporações S.A. e PDG BH Incorporações S.A. (“Investidas”), em que o Fundo detém somente 20% das ações, são consolidadas nas demonstrações do grupo econômico, e não individuais, sendo que referidas demonstrações tiveram base de opinião com abstenção.*

*Por fim, compete aos órgãos de administração de cada uma das companhias investidas pelo Fundo, a contratação e elaboração de eventuais demonstrações financeiras aditadas. O Fundo, na qualidade de mero sócio, não tem qualquer ingerência sobre essa tomada de decisão. Dessa forma, o Fundo e a Terra Investimentos não possuem meios de exigir que tais órgãos de administração forneçam tal documentação para atender às exigências dos auditores independentes e por fim sanar a causa dessa abstenção.”*

## **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(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 2022 e 2021**

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

---

#### **21. Eventos subsequentes**

Em Fato Relevante realizado em 08 de fevereiro de 2023, a Administradora divulgou o seguinte assunto:

*“A TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13, (“Administradora”), na qualidade de administradora do GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 27.771.586/0001-44 (“Fundo”), informa ao mercado que, conforme qualificado no regulamento do Fundo, utilizará dos recursos provenientes dos pagamentos ao Fundo para dar prioridade para a manutenção das atividades operacionais e do dia a dia dos empreendimentos, visando preservar e aumentar o valor dos ativos até que sejam concretizadas entradas maiores e/ou realização de ativos. Portanto, não será realizada a distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo, referente ao período apurado entre os dias 01/07/2022 e 31/12/2022.”*

**Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários  
Administradora**

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