

Demonstrações Financeiras

GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 27.771.586/0001-44

Administrado pela Terra Investimentos DTVM Ltda.

CNPJ: 03.751.794/0001-13

DATA BASE

31/12/2024 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado do exercício	8
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela Terra Investimentos DTVM 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 2024 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo na mesma data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

COMPANHIAS INVESTIDAS

a) Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e emitimos nosso relatório em 11 de março de 2024, com abstenção de opinião em função dos seguintes assuntos: (i) Impossibilidade de validação dos saldos iniciais em função de abstenção de opinião em 31 de dezembro de 2022; e (ii) Ausência de demonstrações financeiras auditadas das companhias investidas, bem como ausência de documentação societária de duas investidas. Como consequência dos assuntos mencionados, não nos foi possível realizar exames alternativos de auditoria que nos permitissem obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes sobre os valores registrados naquela data conforme determina a norma técnica de auditoria NBC TA 510.

b) Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui investimentos em companhias de capital fechado no montante de R\$ 12.477 mil e não registrou no resultado atualização a título de ajuste a valor justo desses ativos. Até a data de emissão deste relatório, não obtivemos acesso a demonstrações financeiras auditadas, documentações societárias, laudos de avaliação ao valor justo, tampouco confirmações externas das companhias. Como consequência, ficamos impossibilitados de concluir de forma satisfatória sobre a adequação dos saldos apresentados, sobre a propriedade e participação do fundo nas companhias investidas, bem como sobre possíveis distorções que poderiam impactar as demonstrações financeiras do fundo em 31 de dezembro de 2024.

Ênfase

INSUFICIÊNCIA DE CAIXA

De acordo com os saldos contábeis registrados, 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, 12 de março de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Balço Patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Disponibilidades	1	0,01	1	0,01
Conta movimento	1	0,01	1	0,01
Investimento	12.477	110,83	12.477	106,79
Propriedade para investimento	12.477	110,83	12.477	106,79
Companhias de capital fechado	12.477	110,83	12.477	106,79
Total do ativo	12.478	110,84	12.478	106,80
Passivo				
Valores a pagar	1.220	10,84	794	6,80
Despesa de taxa de administração	282	2,51	191	1,64
Despesa de taxa de gestão	29	0,27	5	0,04
Despesa de taxa de custódia	128	1,14	81	0,69
Despesa de auditoria	53	0,47	27	0,23
Despesa de assessoria e consultoria	506	4,49	339	2,90
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	139	1,23	77	0,66
Despesas de avaliações	50	0,44	50	0,43
Outros valores a pagar	33	0,29	24	0,21
Total do passivo	1.220	10,84	794	6,80
Patrimônio líquido	11.258	100,00	11.684	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido	12.478	110,84	12.478	106,80

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Demonstração do Resultado dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Composição do resultado do exercício		
Resultado dos ativos imobiliários	-	1.796
Ajuste ao valor justo	-	1.796
Resultado líquido de propriedades para investimento	-	1.796
Outras receitas operacionais	1	60
Reversão de despesas de exercícios anteriores	-	60
Outras rendas operacionais	1	-
Demais despesas	(427)	(399)
Despesa de taxa de administração	(91)	(91)
Despesa de taxa de gestão	(25)	(6)
Despesa de taxa de custódia	(46)	(49)
Despesa de auditoria	(26)	(16)
Despesa de assessoria e consultoria	(167)	(182)
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	(62)	(45)
Despesas serviços de avaliação	-	(2)
Despesas diversas	(10)	(8)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificadas no patrimônio líquido	(426)	1.457
Quantidade de cotas integralizadas	583.926	583.926
Lucro/(prejuízo) líquido por cota integralizada - R\$	(3,22)	2,50

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

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

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Cotas subscritas	Gastos com estruturação	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>11.678</u>	<u>(200)</u>	<u>(1.251)</u>	<u>10.227</u>
Lucro líquido do exercício	-	-	1.457	1.457
Saldo em 31 de dezembro de 2023	<u>11.678</u>	<u>(200)</u>	<u>206</u>	<u>11.684</u>
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(426)	(426)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	<u>11.678</u>	<u>(200)</u>	<u>(220)</u>	<u>11.258</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 DTVM Ltda. – CNPJ: 03.751.794/0001-13)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto dos Exercícios Fintos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
(-) Pagamento/recebimentos diversos	-	(3)
(=) Resultado ajustado	-	(3)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Venda de imóvel	-	-
Caixa líquido das atividades de investimento	-	-
Varição líquida no caixa e equivalente de caixa	-	(3)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	4
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1	1
Varição líquida no caixa e equivalente de caixa	-	(3)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O fundo o Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 10 de maio de 2017, com prazo indeterminado de duração, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, 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) 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.

(ii) 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%.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

- 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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%

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

- 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.

(vi) 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.

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

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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 2024 e foram aprovadas pela Administradora em 12 de março de 2025.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

3. Descrição das principais práticas contábeis.

3.1. Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.2. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.3. Caixa e equivalentes de caixa

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

3.4. 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.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.
- **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.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

4. Caixa e equivalente de caixa

As posições dos saldos de caixa e equivalente de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão assim apresentados:

<u>Disponibilidades</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Banco conta movimento	1	1
Total caixa e equivalente de caixa	1	1

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

A posição do Fundo em cotas e ações das companhias não negociadas em bolsa de valores, em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, estão conforme quadros e informações detalhados abaixo:

Valor justo	Saldo em	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos	Nível 3	Nível 3
Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A. (i)	(11)	(11)
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	1.225	1.225
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3.550	3.550
PDG Nova Lima Incorporações S.A. (iv)	234	234
PDG BH Incorporações S.A. (v)	3.704	3.704
Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	-	-
Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	87	87
Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	3.688	3.688
Total	12.477	12.477

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

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(ii) Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 12 de abril de 2018, firmou-se entre o Fundo (Cessionário) e a RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial (Cedente), o Termo de Cessão de Ações da Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A., onde cedeu e transferiu suas 753.621 (setecentos e cinquenta e três mil, seiscentos e

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

vinte e uma) ações, representando 99% (noventa e nove por cento), da companhia Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(iii) Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(iv) PDG Nova Lima Incorporações S.A.

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

(v) PDG BH Incorporações S.A.

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(vi) Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda.

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo. Em 2023, o Administrador realizou o ajuste do ativo ao valor justo e reconheceu uma valorização no ativo no montante de R\$ 1.796 (Um milhão e setecentos e noventa e seis 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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

(viii) Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda.

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Administrador não realizou ajuste ao valor justo.

Valor Justo

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Administrador manteve o preço levantado no exercício anterior. Em 2023, foi valorização no montante de R\$ 1.796 (um milhão, setecentos e noventa e seis mil reais).

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de 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.
- **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
Companhias de capital fechado	-	-	12.477	12.477
Total de ativo	-	-	12.477	12.477

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

6. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2024 está representado por 583.926,075506 cotas (Em 2023 - 583.926,075506 cotas, totalmente integralizadas, cujo montante é de R\$ 11.258 (onze milhões, duzentos e cinquenta e oito mil reais) (Em 2023 – R\$ 11.684 (onze milhões, seiscentos e oitenta e quatro 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
31/01/2024	1,31
29/02/2024	1,28
31/03/2024	1,23
30/04/2024	1,10
31/05/2024	1,04
30/06/2024	1,03
31/07/2024	1,03
31/08/2024	1,00
30/09/2024	1,04
31/10/2024	1,00
30/11/2024	0,94
31/12/2024	0,95

7. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 (3,65%). Em 2023, foi positiva em 14,26%.

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 DTVM Ltda. – CNPJ: 03.751.794/0001-13)

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	Cotas - rentabilidade		
	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade Ano %
Exercício findo em 31/12/2024	11.496	19,279177	(3,65)
Exercício findo em 31/12/2023	10.515	20,010251	14,26

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 2024 e de 2023, estão assim demonstrados:

	Exercício findo em 31/12/2024	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	11.496	
Despesas	(427)	3,71
Despesa de taxa de administração	(91)	0,79
Despesa de taxa de gestão	(25)	0,21
Despesa de taxa de custódia	(46)	0,40
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	(62)	0,54
Despesa de assessoria e consultoria	(167)	1,45
Despesa de auditoria	(26)	0,23
Despesas diversas	(10)	0,09

	Exercício findo em 31/12/2023	Encargos % s/ PL
Patrimônio líquido médio	10.515	
Despesas	(399)	3,81
Despesa de taxa de administração	(91)	0,87
Despesa de taxa de gestão	(6)	0,06
Despesa de taxa de custódia	(49)	0,47
Despesa de auditoria	(16)	0,15
Despesa de taxa de controladoria e escrituração	(45)	0,43
Despesa de assessoria e consultoria	(182)	1,73
Despesas serviços de avaliação	(2)	0,02
Despesas diversas	(8)	0,08

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2024 e de 2023 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 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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, 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 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.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2024, foi provisionado a título de taxa de administração o montante de R\$ 91 (noventa e um mil reais). Em 2023, foi no montante de R\$ 91 (noventa e um mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de gestão R\$ 24 (vinte e quatro mil reais). Em 2023, foi no montante de R\$ 6 (seis mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi provisionado a título de taxa de controladoria e escrituração R\$ 62 (sessenta e dois mil reais). Em 2023, foi no montante de R\$ 45 (quarenta e cinco mil reais).

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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 2024 foi provisionado a título de taxa de custódia R\$ 46 (quarenta e seis mil reais). Em 2023, foi no montante de R\$ 49 (quarenta e nove mil reais).

13. Serviços de terceiros contratados pelo Fundo

Os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

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

a) Fundo

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

b) Cotistas

l) Imposto de renda

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

1. Fundo sujeito a regra geral

1.1 Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

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

1.2 Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

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

2. Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

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

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

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

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

18. Operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo possui transações com partes relacionadas, conforme demonstrados abaixo:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

<u>Transações</u>	<u>Valores a pagar</u>	<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Taxa de administração	282	(91)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	29	(25)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	128	(46)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Desp. controladoria e escrituração	139	(62)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Total	578	(224)		

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:

<u>Transações</u>	<u>Valores a pagar</u>	<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Taxa de administração	191	(91)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	5	(6)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Gestora
Taxa de custódia	81	(49)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Desp. controladoria e escrituração	77	(45)	Terra Investimentos DTVM Ltda.	Administradora
Total	354	(191)		

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui saldo em conta corrente no montante de R\$ 1 (um mil reais) junto ao administrador. Em 2023, possuía o montante de R\$ 1 (um mil reais).

19. Deliberações em assembleia

Em Assembleia Geral Ordinária de Cotistas realizada em 20 de maio de 2024, os cotistas analisaram e deliberaram, sem ressalvas, por aprovar as demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, devidamente auditadas.

20. Outros assuntos

A) Resoluções CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2024.

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 28 de março de 2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02 de outubro de 2023.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras dos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

Adicionalmente, a CVM publicou no dia 31 de maio de 2023 a Resolução CVM nº 184, alterando a Resolução CVM nº 175 acima, sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM nº 184 que constitui o marco regulatório dos fundos de investimento, e acrescenta nove anexos normativos à nova norma de fundos de investimentos para 02 de outubro de 2023.

Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução nº 200, que postergou os prazos previstos na Resolução CVM nº 175, na qual os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 30 de junho de 2025.

O Fundo se encontra no período de adaptação e os possíveis impactos advindos da nova Resolução CVM nº 175 sobre o Fundo estão em constante avaliação pela Administradora. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

21. Eventos subsequentes

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

Terra Investimentos DTVM
Administradora

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