

Demonstrações Contábeis
GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018
Com Relatório dos Auditores Independentes sobre as demonstrações
contábeis

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstrações contábeis auditadas	
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações contábeis	9



RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Cotistas e à Administradora do
Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme Nota Explicativa 5, em 31 de dezembro de 2018 o Fundo apresentava em sua carteira de investimentos, empreendimentos e propriedades para investimento, no valor total de R\$12.424 mil. Estes investimentos estão avaliados ao valor justo, obtidos através de laudos de avaliação elaborados por empresa contratada pelo Fundo.

Consequentemente, no caso da efetiva realização destes investimentos, os valores poderão vir a ser substancialmente diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não contém modificações em função deste assunto.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo dos investimentos

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 94% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em empreendimentos e propriedades para investimento cuja mensuração a valor justo se dá através de laudos de avaliação elaborados por empresa contratada pelo Fundo. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo do investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas; (ii) analisamos a exatidão dos dados sobre os investimentos fornecidos pela Administração do Fundo; (iii) revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; (iv) no caso das propriedades para investimento realizamos análise das matrículas para teste de existência das unidades (v) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.



Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

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

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

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de março de 2019.

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2018	Passivo	Nota	2018
Circulante			Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	4	852	Fornecedores diversos	6	49
		852	Taxa de administração a pagar	7	18
					67
Não circulante			Patrimônio líquido		
Investimentos - Empreendimentos	5.a	11.658	Cotas integralizadas	8	7.489
Propriedades para investimento	5.b	776	(-) Custos com estruturação		(200)
		12.434	Lucros acumulados		5.930
					13.219
Total do ativo		13.286	Total do passivo e patrimônio líquido		13.286

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstração do resultado

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota)

	Nota	Período de 26/07/2018 a 31/12/2018
Resultado com investimentos		
Resultado com ajuste à valor justo	5	6.128
		6.128
Resultado financeiro		22
Despesas administrativas		(220)
Taxa de administração	7	(89)
Despesas com serviços de terceiros	11	(116)
Outras despesas operacionais		(15)
Lucro líquido do período		5.930
Quantidade de cotas em circulação		7.488.541
Lucro do período, por cota - R\$		0,79

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas integralizadas	(-) Custos com estruturação	Lucros acumulados	Patrimônio líquido total
Saldos em 26 de julho de 2018		-	-	-	-
Integralização de cotas	8	7.489	-	-	7.489
(-) Custos com estruturação			(200)		(200)
Lucro líquido do período		-	-	5.930	5.930
Saldos em 31 de dezembro de 2018		7.489	(200)	5.930	13.219

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 27.771.586/0001-44

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 13.673.855/0001-25)

Demonstração do fluxo de caixa

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

	Nota	Período de 26/07/2018 a 31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Custos com estruturação do fundo		(200)
Pagamento de fornecedores diversos		(82)
Pagamento de taxa de administração		(71)
		<hr/>
Caixa líquido das atividades operacionais		(353)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Investimentos em empreendimentos		(5.439)
Investimento em propriedades para investimento		(867)
Rendimentos de aplicação		22
		<hr/>
Caixa líquido das atividades de investimento		(6.284)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas		7.489
		<hr/>
Caixa líquido das atividades de financiamento		7.489
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		<hr/> 852 <hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	4	852

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 10 de maio de 2017 e autorizado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em ofício de 13 de junho de 2017, com prazo indeterminado de duração. O Fundo é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e pelas Instruções da CVM nº 472/08, 516/11, 517/11 e 555/14.

O Fundo é destinado inicialmente à RCFA Engenharia Ltda - Em Recuperação Judicial, que é considerada investidora profissional para os fins da regulamentação aplicável. Posteriormente, o Fundo será destinado exclusivamente a investidores, pessoas físicas e jurídicas que figurem como credores no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda – Em Recuperação Judicial, Dominus 10 Empreendimentos Ltda - em Recuperação Judicial, Dominus 11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, Dominus 14 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. - em Recuperação Judicial, Del 15 Empreendimentos Imobiliários Ltda - em Recuperação Judicial, La Sete Empreendimentos Imobiliários Ltda - em Recuperação Judicial, Lagoa Santa SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda - em Recuperação Judicial, Toscanini Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, e SPE MG 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial (“Grupo RCFA”), nos termos do processo judicial nº 0422581-77.2016.8.19.00001, em tramitação perante a 3ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, e, ainda, investidores qualificados e profissionais que adquiram, após o Período de Lock-Up - Dação em Pagamento, as cotas detidas por tais pessoas. Os investidores que detiverem cotas do fundo serão denominados, para os fins do regulamento do Fundo, como “cotistas”.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio de investimentos nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

Cotas representativas do capital social da Hesa 98:

Denominação Social: Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.619/0001-13

Participação: 21,98%

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.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

Cotas representativas do capital social da Hesa 67:

Denominação social: Hesa 67 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 10.520.598/0001-01

Participação: 26,68%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Neolink Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Cotas representativas do capital social da Hesa 107:

Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 12.803.432/0001-10

Participação: 28,20%

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.

Cotas representativas do capital social da SPE 09:

Denominação Social: CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda

CNPJ: 08.322.063/0001-76

Participação: 20,00%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Parque das Águas Residencial na Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro.

Ações representativas do capital social da SPE 03:

Denominação Social: SPE Dominus 03 Empreendimento Imobiliário S.A

CNPJ: 05.567.678/0001-74

Participação: 12,50%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento no município de Areal - não foi lançada.

Ações representativas do capital social da Green 2000:

Denominação Social: Green 2000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ: 07.447.134/0001-02

Participação: 25,00%

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

Quotas representativas do capital social da Green 3000:

Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

CNPJ: 02.710.525/0001-46

Participação: 20,00%

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

Cotas representativas do capital social da Sistema Fácil:

Denominação Social: Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Rio De Janeiro II - Spe Ltda.

CNPJ: 07.383.131/0001-44

Participação: 20,00%

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

3 unidades autônomas integrantes do Prédio Residence Paradise:

Endereço: Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, 424 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro

Número: Apartamento 207 Bloco 2, Apartamento 208 Bloco 2 e Apartamento 401 Bloco 2

Matriculas: 27512, 27513 e 27522 - 9º RI da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Participação: 20,00%

Ações representativas do capital social da SPE PDG BH:

Denominação Social: PDG Bh Incorporacoes S.A

CNPJ: 09.160.160/0001-72

Participação: 16,50%

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

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: 20,00%

SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial Lumiere na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

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.

Os investimentos em Fundos Imobiliários não são garantidos pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo, de acordo com a Política de Riscos contida no regulamento.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pelas Instruções nº 472/08 e nº 516/11 e 517/11 e 555/14 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis referentes ao período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 29 de março de 2018 no site da Comissão de Valores Mobiliários “CVM”, via plataforma “FundosNet” da Brasil, Bolsa, Balcão “[B]3” e instituição administradora, bem como posteriormente serão aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação em vigor.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

b) Base de mensuração

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

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação às estimativas contábeis, são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

3. Principais práticas contábeis

I. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com liquidez imediata mensurados ao valor justo por meio de resultado dos quais possuem risco baixo e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

II. Investimentos em empreendimentos e Propriedades para investimento

Os investimentos em empreendimentos e propriedades para investimento estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

III. Avaliação do valor recuperável de ativos

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excedente o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

IV. Outros ativos e passivos (circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

V. Receita de venda de imóveis

As receitas provenientes da compra/venda de imóveis, quando existentes, serão reconhecidas baseadas na transferência da responsabilidade do imóvel para um terceiro “Comprador”. Os documentos base para o reconhecimento nas demonstrações contábeis são: (i) Escritura do imóvel – com o ativo registrado em nome do Comprador, e; (ii) Acordo formal entre as partes, reconhecido em cartório.

VI. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

VII. Lucro (Prejuízo) por cota

O Lucro ou prejuízo líquido por cota é calculado de acordo com o resultado apurado no período dividido pelo número de cotas emitidas, com o objetivo de mensurar a participação de cada cota no desempenho do fundo durante o exercício.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	<u>2018</u>
Aplicação financeira de natureza não imobiliária (i)	852
Total	<u>852</u>

- (i) A aplicação financeira de natureza não imobiliária, em 31 de dezembro de 2018 está representada pelo investimento em cotas em fundo de renda fixa – Bradesco Empresas FIC de FI RF Referenciado DI Federal, administrado pelo Banco Bradesco S/A., com saldo de R\$ 852 e com gestão da carteira exercida pela BRAM – Bradesco Asset Management S/A. – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, sendo o benchmark do Fundo, o DI (Depósito Interfinanceiro), sem vencimento, com análise da sensibilidade em nível 1 (Nota 16).

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

5. Investimentos em empreendimentos e Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2018, os valores justos correspondentes investimentos em empreendimentos e propriedades para investimento estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Apsis Consultoria Empresarial Ltda.

a) Investimentos – Empreendimentos

Em 31 de dezembro de 2018 os saldos dos investimentos em empreendimentos descritas no quadro abaixo somam um total de R\$ 11.658, atualizado conforme laudo de avaliação emitido dentro do exercício, ao custo de aquisição de R\$ 5.439.

Empreendimentos	R\$	
	Custo de aquisição	Valor de mercado
Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A. (i)	754	1
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	754	1.128
PDG Nova Lima Incorporações S.A. (iii)	51	248
PDG BH Incorporações S.A. (iv)	152	24
Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. (v)	3.032	816
Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	246	888
Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	450	8.553
	5.439	11.658

i. Termo de Cessão de Ações da Sociedade 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.

ii. Termo de Cessão de Ações da Sociedade 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 nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

iii. Instrumento Particular de Cessão de Ações de Sociedade Anônima

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.

iv. Instrumento Particular de Cessão de Ações de Sociedade Anônima

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

v. 5ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da 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.

vi. 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda.

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

vii. 6ª Alteração e Consolidação do Contrato Social da 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.,

b) Propriedades para Investimentos

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

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

Em 31 de dezembro de 2018, houve o registro do ajuste à valor justo através do laudo de avaliação preparado para cobertura do saldo contábil. Desta forma, o ajuste resultou em redução de R\$ 91 e o investimento passou a ter o saldo de R\$ 776:

<u>Bem</u>	<u>Localização</u>	<u>Matrícula</u>	<u>R\$</u>	
			<u>Custo de aquisição</u>	<u>Valor de mercado</u>
Parque das Águas – Unidade 2.106	Estrada dos Meneses, 400 – Bloco C2	nº 127.201	561	497
Parque das Águas – Unidade 2.106	Estrada dos Meneses, 400 – Bloco A1	nº 127.520	306	279
Total das propriedades			867	776

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

6. Fornecedores diversos

São representados por despesas utilizadas pelo Fundo e não liquidadas no próprio exercício. Além dos custos comuns em um Fundo de Investimento Imobiliário, outros gastos são necessários para manutenção das operações.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de fornecedores diversos é de R\$ 49.

7. Taxa de administração

Pela administração do fundo, a sociedade administradora recebe uma remuneração anual fixa equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, considerando um mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais) a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV. A sociedade administradora de maneira discricionária e sem o consentimento da Assembleia Geral de Cotistas, pode reduzir temporariamente a taxa de administração.

A taxa de administração é cobrada mensalmente do Fundo no último dia útil de cada mês, podendo ser estabelecido pela sociedade administradora que as parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração devida.

No período findo em 31 de dezembro de 2018 a taxa de administração totalizou R\$ 89 e representou 3,19% do patrimônio líquido médio.

O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 18, descontados os valores de honorários contábeis e escrituração de cotas.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

8. Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 está representado por 7.488.541 cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 7.489.

a) Séries de cotas do fundo

Descrição	Quantidade de cotas integralizadas	Valor nominal (R\$)	Total (R\$ mil)
1ª Integralização em 26/07/2018	1.200.000	1,00	1.200
2ª Integralização em 24/09/2018	850.000	1,00	850
3ª Integralização em 17/12/2018	3.032.000	1,00	3.032
4ª Integralização em 20/12/2018	246.450	1,00	247
5ª Integralização em 28/12/2018	2.160.091	1,00	2.160
Total	7.488.541		7.489

9. Emissão e amortização de Cotas

Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de cotas ("1ª Emissão") até 55.000.000 (cinquenta e cinco milhões) cotas ("Cotas"), com valor unitário de subscrição de um real ("Preço de Emissão"), 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.

Não existem amortizações programadas para as cotas do Fundo, sendo que a critério da sociedade administradora, e orientada pelo gestor, o Fundo poderá realizar a amortização total ou parcial das cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundos nos ativos alvos.

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

10. Política de distribuição de resultados

O Fundo, de acordo com seu regulamento e a Lei nº 9.779/99, deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos de acordo com o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrados em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

O regulamento do Fundo prevê a distribuição dos rendimentos auferidos em determinado período aos Cotistas, até o 10º dia útil dos meses de fevereiro e agosto, subsequentes ao encerramento de cada semestre. Eventuais antecipações de resultados a serem pagas pelo Fundo, poderão ser realizadas a critério do Administrador, conforme orientação do Gestor.

O Administrador é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

11. Despesas de serviços de terceiros

	2018
Auditoria	(7)
Serviços jurídicos	(2)
Serviços de avaliação	(70)
Serviços contábeis	(16)
Taxa de escrituração	(21)
Total	(116)

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

12. Legislação tributária

a) Fundo

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos tais como PIS, COFINS e Imposto de Renda, este último só incidindo sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo (compensáveis quando da distribuição de resultados aos cotistas).

Para usufruir deste benefício tributário, conforme determina a Lei 9.779/99 deve atender aos seguintes requisitos:

- i. Distribua, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos cotistas;
- ii. Não invista em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

b) Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- i. Cujo as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

- iii. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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 incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

13. Alterações no regulamento

Durante o Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 não houve deliberações de atas que causassem alterações no regulamento do Fundo.

14. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração das cotas do Fundo é prestado pelo Itaú Corretora de Valores S.A.

15. Rentabilidade do fundo

O Fundo obteve a rentabilidade patrimonial conforme segue:

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018	<u>Rentabilidade</u> 76,52%
---	--------------------------------

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

16. Fatores de riscos

a) Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das locações dos imóveis do Fundo.

b) Risco de liquidez

O fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, considerando que o Fundo tem prazo indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

c) Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

d) Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) que compõe a carteira de investimentos do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que tal indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

e) Riscos macroeconômicos gerais

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Assim, o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações dos mercados de capitais e a conjuntura econômica do Brasil, tais como:

- Desaquecimento da economia
- Taxas de juros;
- Alteração nas políticas monetária e/ou cambial.
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros;
- Riscos tributários
- Outros acontecimentos políticos e econômicos que venham afetar o mercado imobiliário

f) Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedade para investimentos.

g) Risco de taxa de juros

Adicionalmente, o Fundo não tem pactuado contratos de derivativos para fazer “hedge” / “swap” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

h) Risco de crédito e de aplicação dos recursos

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras. O fundo restringe sua exposição a riscos de crédito efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

i) Risco de liquidez

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de planejamento e monitoramento de seus recursos financeiros disponíveis, garantindo o devido cumprimento de suas obrigações.

17. Instrumentos financeiros

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas estratégias e necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, ou quaisquer outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

18. Análise de sensibilidade

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.

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

- Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Em 31 de dezembro de 2018, a classificação dos ativos financeiros do Fundo, estava distribuída da seguinte forma:

Ativos	2018		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
Cotas de Fundos de Investimento em Renda fixa (Nota 4)	852	-	-
Investimentos – Empreendimentos (Nota 5.a)	-	-	11.658
Propriedades para investimento (Nota 5.b)	-	-	776
Total do ativo	852	-	12.434

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário
(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento a Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou e nem teve serviço prestado pela Confiance Auditores Independentes relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Outros serviços prestados para o Fundo

O Fundo manteve contrato de prestação de serviços com o escritório Synthesis Contábil Ltda. para os serviços de contabilidade e Itaú Corretora S.A., para serviços de escrituração no período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

21. Demandas judiciais

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

Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 27.771.586/0001-44)

(Administrado pela Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ nº 13.673.855/0001-25)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

22. Transações com partes relacionadas

Durante o período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, o Fundo realizou operações junto à sua Administradora. As características das respectivas operações estão demonstradas a seguir:

Fram Capital - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.	Período de 26/07/2018 a 31/12/2018
Resultado	
Taxa de administração (nota 7)	(89)
Total	(89)

Alberto Garcia Roche
Diretor responsável

Henrique Luiz Gonzaga
Contador
CRC nº: 1SP256056/O-0

* * * * *