

**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)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019

**Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstrações contábeis auditadas	
Balanços patrimoniais.....	5
Demonstrações dos resultados.....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstrações 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 com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do ajuste apresentado no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### Base para opinião com ressalva

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo apresenta o montante de R\$ 17.882 mil, representado por investimentos em empreendimentos. Estes investimentos devem ser mensurados a valor justo, obtido através de laudo de avaliação elaborado por empresa contratada pelo Fundo. Recebemos Laudo de Avaliação datado de 6 de abril de 2020, elaborado pela empresa contratada Apsis Consultoria Empresarial Ltda., a qual avaliou estes ativos para data-base de 31 de dezembro de 2019, apurando o valor justo de R\$ 15.822 mil. Desta forma, em 31 de dezembro de 2019 o ativo, o patrimônio líquido e o resultado estão demonstrados a maior pelo montante de R\$ 2.060 mil.

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 com ressalva.



## Ênfase

Conforme Nota Explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2019 o Fundo apresentava em sua carteira de investimentos, empreendimentos e propriedades para investimento, no valor total de R\$ 18.692 mil. Estes investimentos estão avaliados ao valor contábil, R\$ 17.882 mil e ao valor justo R\$ 810 mil, obtido 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 2019. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019. 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 das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 4,26% de seu patrimônio líquido representado por investimentos em 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 um dos 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

### 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.
- Concluímos 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, 31 de março de 2020.

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)

### Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
<b>Circulante</b>				<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	394	852	Fornecedores diversos	6	50	49
		<b>394</b>	<b>852</b>	Taxa de administração a pagar	7	10	18
				Taxa de gestão a pagar	7	13	-
				Taxa de consultoria a pagar	7	16	-
						<b>89</b>	<b>67</b>
<b>Não circulante</b>				<b>Patrimônio líquido</b>			
Investimentos - Empreendimentos	5.a	17.882	11.658	Cotas integralizadas	8	11.678	7.489
Propriedades para investimento	5.b	810	776	(-) Custos com estruturação		(200)	(200)
		<b>18.692</b>	<b>12.434</b>	Lucros acumulados		7.519	5.930
						<b>18.997</b>	<b>13.219</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>19.086</b>	<b>13.286</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>19.086</b>	<b>13.286</b>

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)

### Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais, exceto lucro/prejuízo por cota)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2019	Período de 26/07/2018 a 31/12/2018
Resultado com investimentos			
Resultado com ajuste à valor justo	5	2.069	6.128
		<b>2.069</b>	<b>6.128</b>
Resultado financeiro		<b>33</b>	<b>22</b>
<b>Despesas administrativas</b>		<b>(513)</b>	<b>(220)</b>
Taxa de administração	7	(162)	(89)
Taxa de gestão	7	(72)	-
Taxa de consultoria	7	(144)	-
Despesas com serviços de terceiros	11	(107)	(116)
Outras despesas operacionais		(28)	(15)
<b>Lucro líquido do exercício/período</b>		<b>1.589</b>	<b>5.930</b>
Quantidade de cotas em circulação		11.678.533	7.488.541
Lucro do exercício/período, por cota - R\$		0,14	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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período  
de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais)

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>(-) Custos com estruturação</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Patrimônio líquido total</b>
<b>Saldos em 26 de julho de 2018</b>		-	-	-	-
Integralização de cotas	8	7.489	-	-	<b>7.489</b>
(-) Custos com estruturação		-	(200)	-	<b>(200)</b>
Lucro líquido do período		-	-	5.930	<b>5.930</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>7.489</b>	<b>(200)</b>	<b>5.930</b>	<b>13.219</b>
Integralização de cotas	8	4.189	-	-	<b>4.189</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	1.589	<b>1.589</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>11.678</b>	<b>(200)</b>	<b>7.519</b>	<b>18.997</b>

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018  
(Em milhares de reais)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2019	Período de 26/07/2018 a 31/12/2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Custos com estruturação do fundo		-	(200)
Pagamento de fornecedores diversos		(106)	(82)
Pagamento de taxa de administração		(170)	(71)
Pagamento de taxa de gestão		(59)	-
Pagamento de taxa de consultoria		(128)	-
Pagamento de impostos e demais despesas		(28)	-
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>(491)</b>	<b>(353)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Investimentos em empreendimentos		(4.189)	(5.439)
Investimento em propriedades para investimento		-	(867)
Rendimentos de aplicação		33	22
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>(4.156)</b>	<b>(6.284)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de cotas		4.189	7.489
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>4.189</b>	<b>7.489</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(458)</b>	<b>852</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período		852	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	394	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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 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 a pessoas físicas e jurídicas em geral, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimentos, 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. Os investidores que detiverem cotas do Fundo serão denominados, para 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”):

### **3.032.000 cotas representativas do capital social da Hesa 55:**

- Denominação Social: Hesa 55 - Investimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 12.803.432/0001-10
- Participação: 20,00%
- SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento de uso misto Link Office, Mall & Stay na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- Participação do Fundo: 20,00%.
- Demais sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (60,00%) e Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (20,00%).
- A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento comercial Helbor Offices Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.
- Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCESP em 17 de dezembro de 2018.

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

**(CNPJ 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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

#### **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.

#### **246.450 cotas representativas do capital social da Hesa 107:**

- Denominação Social: Hesa 107 - Investimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 12.803.432/0001-10.
- Participação do Fundo: 2,5%.
- Demais Sócios: Helbor Empreendimentos S.A. (70,00%) e RCF A Engenharia Ltda. – Em Recuperação Judicial (27,5%)
- A SPE foi constituída para a incorporação do empreendimento residencial com serviços Rio Stay Residence na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. O empreendimento já foi concluído e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.
- Integralização ocorrida em 28 de março de 2018, com registro na JUCERJA em 20 de dezembro de 2018.

#### **753.621 cotas representativas do capital da Rio II Park:**

- Denominação social: Rio II Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 02.710.525/0001-46.
- Participação do Fundo: 99,00%.
- Demais Sócios: Claudio Ribeiro Neves (0,25%), Ronaldo Pinto de Oliveira (0,25%), Flavio Milone (0,25%) e Armando Pereira Gonçalves (0,25%).
- A SPE foi constituída para incorporação do empreendimento imobiliário denominado Rio Park II, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

#### **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.

#### **4.189.992 cotas representativas do capital social da Green 3000:**

- Denominação Social: Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- CNPJ: 02.710.525/0001-46.
- Participação do Fundo: 80,00%
- Demais Sócios: RCF A Engenharia Ltda. (20,00%)
- A SPE foi constituída para a incorporação dos empreendimentos residenciais Green Park 3000, Green Park 4000 e Verano Residence Service, todos na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos já estão prontos e não existem obras em andamento no âmbito da sociedade.
- Integralização ocorrida em 31 de outubro de 2018, com registro na JUCERJA em 30 de janeiro de 2019.

#### **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.

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

**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.

**Apartamento 902, do Bloco A1 do Edifício Praia de Icaraí, Empreendimento Parque das Águas**

- Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.
- Matrícula: 48.700, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição - Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo - RJ

**Apartamento 2106, do Bloco C2, do Edifício Praia de Icaraí, Empreendimento Parque das Águas**

- Endereço: Estrada dos Menezes, 400, em São Gonçalo, Rio de Janeiro.
- Matrícula: 49.756, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição - Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo - RJ

Adicionalmente, também considerado um Ativo Alvo a participação societária na sociedade Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária - Rio de Janeiro II- Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São José do Rio de Preto - Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Chagas de Oliveira, 2500, Higienópolis, cujo objeto social é o desenvolvimento de um empreendimento localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em imóvel registrado sob matrícula 285.932, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Os Ativos poderão estar onerados ou gravados em favor de terceiros. Não deverão, no entanto, pesar sobre os Imóveis quaisquer ações judiciais reais e pessoais reipersecutórias quando da sua aquisição pelo Fundo.

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

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019 tiveram sua emissão e publicação autorizadas em 31 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.

### **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.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

#### **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.

#### **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.



**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

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.

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.

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

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>2019</u>	<u>2018</u>
Aplicação financeira de natureza não imobiliária (i)	394	852
<b>Total</b>	<b><u>394</u></b>	<b><u>852</u></b>

- (i) A aplicação financeira de natureza não imobiliária, em 31 de dezembro de 2019 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\$ 394 (R\$ 852 em 2018) 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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 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**

**a) Investimentos – Empreendimentos**

Empreendimentos	2019		2018
	R\$		R\$
	Custo de aquisição	Valor contábil	Valor de mercado
Rio II Park Empreendimento Imobiliário S.A. (i)	754	1	1
Green 2000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	754	1.128	1.128
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	4.189	6.224	-
PDG Nova Lima Incorporações S.A. (iv)	51	248	248
PDG BH Incorporações S.A. (v)	152	24	24
Hesa 55 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vi)	3.032	816	816
Hesa 107 – Investimentos Imobiliários Ltda. (vii)	246	888	888
Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda. (viii)	450	8.553	8.553
	<b>9.628</b>	<b>17.882</b>	<b>11.658</b>

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

iii. Instrumento Particular de Quinta Alteração do Contrato Social da Sociedade Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Através do Instrumento Particular de Quinta Alteração do Contrato Social, datado de 31 de outubro de 2018, foram transferidas 4.189.992 (quatro milhões, cento e oitenta e nove mil e novecentos e noventa e duas) cotas, representando 80% (oitenta por cento), da companhia Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A. para o Fundo. O registro na JUCERJA ocorreu 30 de janeiro de 2019.

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 100% (cento por cento) das ações de sua propriedade, correspondentes a 20% (vinte por cento) da companhia PDG Nova Lima Incorporações S.A.

v. 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 virgula cinco por cento) das ações de sua propriedade, correspondentes a 20% (vinte por cento) da companhia PDG BH Incorporações S.A.

vi. 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.

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 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 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.

viii. 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 m<sup>2</sup> no Bloco A1 e 126,32 m<sup>2</sup> 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 2019 e 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 aumento de R\$ 34 (em redução de R\$ 91 em 2018) e o investimento passou a ter o saldo de R\$ 810 (R\$ 776 em 2018):

## 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

Bem	Localização	Matrícula	2019		2018
			R\$		R\$
			Custo de aquisição	Valor de mercado	Valor de mercado
Parque das Águas – Unidade 2.106	Estrada dos Meneses, 400 – Bloco C2	nº 127.201	561	565	497
Parque das Águas – Unidade 902	Estrada dos Meneses, 400 – Bloco A1	nº 127.520	306	245	279
<b>Custo total das propriedades</b>			<b>867</b>	<b>810</b>	<b>776</b>

## 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 2019 e 2018, o saldo de fornecedores diversos é de R\$ 66 (R\$ 49 em 2018).

## 7. Remuneração do Administrador, do Gestor e da Consultoria Especializada

O Fundo pagará ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, uma taxa 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.

O Administrador receberá, pelos serviços de administração do Fundo, a remuneração anual equivalente a 0,2% a.a. (dois décimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo de R\$ 10 (dez mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

O Gestor receberá, pelos serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a remuneração anual equivalente a 0,8% a.a. (oito décimos por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, com um mínimo de R\$ 5 (cinco mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(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 de R\$ 10 (dez mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 taxa de administração totalizou R\$ 162 (R\$ 89 no período de 26 de julho a 31 de dezembro de 2018) e representou 0,89% (3,19% no período de 26 de julho a 31 de dezembro de 2018) do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Administradora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 10 (R\$ 18 em 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 taxa de gestão totalizou R\$ 72 e representou 0,40% do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Gestora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 13.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 taxa de consultoria totalizou R\$ 144 e representou 0,79% do patrimônio líquido médio. O saldo a pagar para a Consultora em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 16.

**8. Cotas integralizadas**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 está representado por 11.678.533 (7.488.541 em 2018) cotas escriturais e nominativas, totalmente subscritas e integralizadas, totalizando R\$ 11.678 (R\$ 7.489 em 2018).

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

a) Séries de cotas do fundo

Descrição	2019		
	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
6ª Integralização em 28/01/2019	4.189.992	1,00	4.189
<b>Total</b>	<b>11.678.533</b>		<b>11.678</b>

A 6ª Integralização ocorrida em 28 de janeiro de 2019 foi realizada com as 4.189.992 cotas do capital social da Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Descrição	2018		
	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
<b>Total</b>	<b>7.488.541</b>		<b>7.489</b>



## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

## **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. 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.

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.

## **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.

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

**11. Despesas de serviços de terceiros**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Auditoria	(40)	(7)
Serviços jurídicos	(30)	(2)
Serviços de avaliação	(36)	(70)
Serviços contábeis	-	(16)
Taxa de escrituração	-	(21)
<b>Total</b>	<b><u>(106)</u></b>	<b><u>(116)</u></b>

**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.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

#### **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;
- 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**

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de fevereiro de 2019, foi deliberada:

- I) a alteração do regulamento do Fundo para: a) alteração do público alvo do Fundo; b) alteração da definição de Ativos Alvo; c) alteração do valor mínimo da subscrição parcial da primeira oferta; d) exclusão da possibilidade de realização de ofertas de cotas por iniciativa do Administrador; e) realocação dos valores dos mínimos de remuneração entre os prestadores de serviço do Fundo; f) autorizar que o Administrador realize o serviço de escrituração de cotas do Fundo;
- II) Aprovação do laudo de avaliação preparado pela Apsis Consultoria Ltda. relativo aos ativos integralizados pelo Cotista; e

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

III) Autorização para o Administrador realizar a listagem do Fundo no mercado organizado.

Conforme Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 8 de março de 2019, foi aprovada a alteração dos artigos 7º, 8º (parágrafos segundo e terceiro), 9º, 10, 13 (parágrafos primeiro e quarto), 16 (parágrafo primeiro, segundo e terceiro), 22, 24 (parágrafo segundo), 28 (parágrafos primeiro, segundo e terceiro), 29, 31 (parágrafo sexto), 32 (parágrafos primeiro e oitavo), 34, 35 (parágrafos primeiro, terceiro, quarto e sétimo), 36 (parágrafo primeiro) e 37 (parágrafos primeiro e terceiro) do regulamento, para atendimento de exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**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:

	<u>Rentabilidade</u>
Período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018	76,52%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	(7,84%)

**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.

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

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.

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:

## **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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

- 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.

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.

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

**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.

- 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.

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

- 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 classificação dos ativos financeiros do Fundo, estava distribuída da seguinte forma:

<b>Ativos</b>	<b>2019</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de Fundos de Investimento em Renda fixa (Nota 4)	394	-	-
Investimentos – Empreendimentos (Nota 5.a)	-	-	17.882
Propriedades para investimento (Nota 5.b)	-	-	810
<b>Total do ativo</b>	<b>394</b>	<b>-</b>	<b>18.692</b>
<b>Ativos</b>	<b>2018</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
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
<b>Total do ativo</b>	<b>852</b>	<b>-</b>	<b>12.434</b>



**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 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.

**22. Transações com partes relacionadas**

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 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:

<b>Fram Capital - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.</b>	<b>Exercício Findo em 31/12/2019</b>	<b>Período de 26/07/2018 a 31/12/2018</b>
<b>Resultado</b>		
Taxa de administração	(162)	(89)
<b>Total</b>	<b>(162)</b>	<b>(89)</b>

**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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 26 de julho (início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de reais)

**23. Eventos Subsequentes**

Efeitos do Coronavírus nas Demonstrações Contábeis

Em março de 2020, a pandemia de um novo coronavírus trouxe impactos econômicos e financeiros a diversos segmentos, afetando, conseqüentemente, os fundos de investimentos.

Considerando o cenário de incerteza atual, ainda não é possível avaliar os impactos advindos de uma desaceleração econômica no rendimento do Fundo. A Instituição continuará com ações preventivas visando a segurança de todos e monitorando quaisquer alterações nas diretrizes emitidas pelos órgãos competentes e/ou pelas autoridades locais de saúde.

O patrimônio do Fundo é constantemente avaliado a valor justo e, considerando os últimos eventos, a Administradora poderá rever o valor justo dos ativos.

Em 31 de março de 2020, o valor de mercado da cota do Fundo é de R\$ 1,612696, representando assim uma redução de 0,86% em relação a cota de 31 de dezembro de 2019 (no valor de R\$ 1,626742).

Outros eventos subsequentes

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

Alberto Garcia Roche  
Diretor responsável

Valter Roberto Mendes  
Contador  
CRC 1SP122868/O-3

\* \* \* \* \*