

GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ nº 27.771.586/0001-44

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 29 DE MAIO DE 2020

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 29 dias do mês de maio de 2020, às 10h00, na sede da Fram Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), situada na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153 – 4º andar, Vila Nova Conceição, bem como através do link [=], conforme gravação disponível na sede da Administradora.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Convocação enviada aos titulares das cotas (“Cotistas”) emitidas pelo GRUPO RCFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - CNPJ nº 27.771.586/0001-44 (“Fundo”), conforme edital de convocação publicado em 29 de abril de 2020, nos termos do artigo 35 do regulamento do Fundo (“Regulamento”); estando presentes os cotistas representando [=]% ([=] por cento) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Cotistas do Fundo. Presentes também representantes da gestora da carteira de ativos do Fundo, a **Fram Capital Gestão de Ativos Ltda.** – CNPJ nº 08.157.028/0001-49 (“Gestora”), e da Nova Administradora (abaixo qualificada).
- 3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Sr. **Laércio Ramos** / Secretário: Sr. **Gustavo Tonetti**.
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

 - (I)** Aprovar as contas e das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 (“Aprovação das Contas”), matéria cuja aprovação depende da maioria simples dos presentes;
 - (II)** Tendo em vista a manifestação de desinteresse do Administrador na continuidade da prestação dos serviços de administração fiduciária, deliberar sobre a substituição do prestador de serviços de administração fiduciária do Fundo, a qual passará a ser realizada pela **Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a administração fiduciária de fundos de investimento imobiliário, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º Andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Nova Administradora”), conforme proposta de prestação e serviços disponível para consulta na sede do Administrador; bem como deliberar sobre os procedimentos inerentes à transferência da administração fiduciária do Administrador para a Nova Administradora, incluindo, mas não se limitando, à contratação do Auditor Independente do Fundo para elaboração e laudo de auditoria nos termos da regulamentação em vigor (“Transferência do Fundo”), matéria cuja aprovação depende de 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas pelo Fundo; e
 - (III)** a 2ª emissão de Cotas do Fundo (“2ª Emissão”) a ser realizada após a Transferência do Fundo do Administrador para a Nova Administradora, e, caso aprovada, autorizar a Nova Administradora a prática de todos os atos necessários à consecução da 2ª Emissão e a realização da oferta, prevendo: (a) *As condições de Colocação, Procedimento de Distribuição e Público Alvo:* A ser realizada mediante oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme

alterada (respectivamente, "Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476"), sob a coordenação da Nova Administradora, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor e está automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539" e "Investidores Profissionais"), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. As Cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição; (b) *Preço por Cota, Quantidade e Montante da Oferta Restrita*: O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, equivalente a R\$ 1,61269579, sendo que serão colocadas até 263.454 Cotas da 2ª Emissão. O Preço por Cota ora definido corresponde ao seu valor patrimonial apurado em 31/03/2020 ("Preço por Cota"). Assim, o montante da Oferta Restrita será de até R\$ 424.871,16, considerando o Preço por Cota ("Montante da Oferta Restrita"). O montante mínimo da Oferta Restrita corresponde a 263.453 Cotas, no valor aproximado de R\$ 424.869,54 a serem emitidas ("Montante Mínimo da Oferta Restrita"). Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada, sendo os valores restituídos e as cotas da 2ª emissão canceladas. Não haverá montante mínimo ou máximo de subscrição ou integralização; e (c) *Forma de Subscrição e Integralização das Quotas*: As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do competente boletim de subscrição. As Quotas somente poderão ser integralizadas por meio da conferência ao patrimônio do Fundo de quotas de emissão da Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária – Rio de Janeiro II – SPE Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São José do Rio Preto/SP, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº 2.500, Higienópolis, CEP 15085-485, inscrita no CNPJ sob o nº 07.383.131/0001-44 ("SPE"), em atenção à decisão judicial proferida nos autos do Processo nº 0422581-77.2016.8.19.0001, em trâmite perante a 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro ("Recuperação Judicial"). A aprovação de tais matérias depende da maioria simples dos presentes.

5. DELIBERAÇÕES: Após a leitura da ordem do dia e realização dos esclarecimentos suscitados pelos presentes, o Senhor Presidente submeteu as matérias aos presentes para exame, discussão e votação, bem como abertura e leitura dos votos encaminhados de forma eletrônica, nos termos do §2º do Art. 36 do Regulamento, de forma que:

- I. Os Cotistas representando [=]% ([=] por cento) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo **deliberaram de maneira favorável** pela Aprovação das Contas (conforme acima definido), sem qualquer restrição;

II. Os Cotistas representando [=]% ([=] por cento) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo **deliberaram de maneira favorável** pela substituição da Administradora pela Nova Administradora, que assumirá as obrigações oriundas da atividade de administração e escrituração do Fundo **a partir da abertura do dia 01 de junho de 2020** (“Data de Transferência”), considerando o dia da efetiva comunicação à CVM; não sendo responsabilidade da Nova Administradora, os atos de administração do Fundo originados até a Data de Transferência. Com isso:

(a) A sede social do Fundo fica alterada a partir da Data de Transferência, passando a ser na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º Andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000.

(b) A Nova Administradora indicará os responsáveis pelo Fundo perante a Receita Federal do Brasil - RFB, e perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, em substituição aos atuais responsáveis.

(c) A Nova Administradora deverá celebrar novos contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

(d) Como procedimentos operacionais de transferência, a Administradora deverá entregar a Nova Administradora até a Data de Transferência ou nos prazos estabelecidos abaixo:

1. A totalidade dos valores da Carteira do Fundo, deduzidas as taxas de administração, se existirem, calculadas de forma *pro rata temporis*, considerando o número de dias corridos até a Data de Transferência;
2. Os documentos originais: **(i)** de todo o acervo societário do Fundo, inerente ao período em que o mesmo esteve sob administração, em até 30 dias contados a partir da Data de Transferência, **(ii)** no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a Data de Transferência, 1 (uma) via original da presente ata registrada em Cartório de Títulos e Documentos; e **(iii)** todos documentos representativos dos ativos imobiliários, bem como todos os contratos celebrados pelo Fundo até a Data de Transferência;
3. A Administradora conservará a posse da documentação contábil e fiscal do Fundo, relativa às operações ocorridas até a Data de Transferência, sendo que as obrigações fiscais decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir da Data de Transferência, inclusive, caberá a Nova Administradora;
4. A administradora entregará a Nova Administradora, os seguintes documentos: **(i)** os códigos do Fundo na ANBIMA; **(ii)** o mapa de evolução de cotas do Fundo; **(iii)** as informações da carteira diária, incluindo os ativos do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, demonstrativo de caixa, extratos das ‘*clearings*’ (CBLC-

Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia; B3 – Brasil Bolsa e Balcão; SELIC - Sistema Especial de Liquidação e Custódia; SOMA FIX, Bolsas de Valores e de Mercadorias) e relatórios de posições dos depósitos em margem, caso existam; (iv) balancete de implantação e o último balancete mensal; (v) Parecer de auditoria do último exercício social disponível; (vi) as informações de passivo do Fundo, inclusive os arquivos contendo os relatórios de perdas a compensar e de classificação tributária individualizados por cotistas, bem como a informação sobre a classificação tributária do Fundo e, se for o caso, o histórico de desenquadramentos a que o mesmo se sujeitou, este último no 1º (primeiro) dia útil imediatamente anterior à Data de Transferência; (vii) a relação dos cotistas do Fundo que eventualmente possuam cotas bloqueadas e respectiva documentação comprobatória; e (viii) os registros da base cadastral dos cotistas do Fundo, da posição e histórico de movimentação dos cotistas do Fundo.

5. Adicionalmente, a Administradora deverá enviar aos Cotistas do Fundo, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até a Data de Transferência, inclusive, bem como outros documentos que devam ser enviados aos Cotistas do Fundo nos termos da regulamentação em vigor, tais como extrato mensal, considerando o período em que o Fundo esteve sob sua administração;
6. A Administradora permanecerá responsável por todos os atos por ela praticados relativos ao período em que o Fundo esteve sob sua administração até a Data de Transferência, inclusive;
7. A Administradora responsabiliza-se por efetuar a devida comunicação da substituição ora deliberada à CVM e à B3, bem como pelo encaminhamento da ata desta Assembleia devidamente registrada em cartório, em até 5 (cinco) dias úteis, a nova Administradora, a qual providenciará o processamento, junto à Receita Federal do Brasil, do novo Cartão de Inscrição no CNPJ do Fundo e efetuará a devida comunicação da substituição ora deliberada à ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
8. A Administradora enviará a Nova Administradora, em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Transferência, as demonstrações contábeis referentes ao período entre o último encerramento do exercício social até a Data de Transferência, acompanhadas do parecer e relatório do mesmo auditor independente que apresentou as demonstrações da Aprovação de Contas (ora acima deliberada). As despesas de referido relatório correrão por conta do Fundo, devendo a Administradora provisioná-las até a Data de Fechamento e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;
9. A Administradora se compromete a entregar a Nova Administradora, a qualquer tempo, inclusive após a Data de Transferência, todos os documentos, informações e relatórios necessários para atendimento a auditoria independente

do Fundo, fiscalização da CVM, B3, ANBIMA, Receita Federal e outros, referentes ao período em que atuou como prestadora de serviços ao Fundo;

10. Aprovar a alteração da Taxa de Administração do Fundo, conforme proposta apresentada pela Nova Administradora e disponibilizada aos Cotistas, passando a ser correspondente, a partir da Data de Transferência, a: [=].
11. A Nova Administradora declara-se ciente e de acordo em relação aos ativos e passivos do Fundo, notadamente em relação ao objetivo e política de investimento e aos termos do Processo nº 0422581-77.2016.8.19.0001, em trâmite perante a 3ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

III. Os Cotistas representando [=]% ([=] por cento) da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo **deliberaram de maneira favorável** pela aprovação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada após a Data de Transferência, autorizando, ainda, a Nova Administradora a prática de todos os atos necessários à consecução da 2ª Emissão e a realização da oferta, nos seguintes termos:

(a) A 2ª Emissão será objeto de Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme acima respectivamente definido), sob a coordenação da Nova Administradora, sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais (acima definido), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do §2º, do artigo 3º, da Instrução CVM 476. As Cotas não serão registradas para distribuição no mercado primário. As Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos investidores, sendo que as Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição. O Direito de Preferência observará os prazos e condições previstos no Art. 22 e seguintes do Regulamento do Fundo vigente na presente data;

(b) O Preço por Cota (acima definido) será de R\$ 1,61269579, sendo que serão colocadas até 263.454 Cotas da 2ª Emissão. Assim, o Montante da Oferta Restrita será de até R\$ 424.871,16. O Montante Mínimo da Oferta Restrita será corresponde a 263.453 Cotas, no valor aproximado de R\$ 424.869,54. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada, sendo os valores restituídos e as cotas da 2ª Emissão canceladas. Não haverá montante mínimo ou máximo de subscrição ou integralização;

(c) As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do competente boletim de subscrição. As Quotas somente poderão ser integralizadas por meio da conferência ao patrimônio do Fundo de quotas de emissão da SPE (acima definida), em atenção à decisão judicial proferida nos autos da Recuperação Judicial (acima definido); e

(d) As Cotas objeto da presente emissão darão a seus titulares os mesmos direitos à rendimentos, numa eventual distribuição, que os atuais Cotistas, respeitadas as hipóteses e regras previstos na Política de Distribuição de Rendimentos no Regulamento do Fundo.

IV. Aprovar a alteração e consolidação do texto do Regulamento do Fundo, de forma a refletir as deliberações aprovadas em sua assembleia, bem como adaptá-lo ao padrão da Nova Administradora, o qual passará a vigor a partir da Data de Transferência.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o senhor Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e como ninguém quis fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida, discutida e achada conforme, foi aprovada e assinada pelos Cotistas do Fundo, por mim, Secretário(a) e pelo Presidente da Mesa.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2020.

LAERCIO RAMOS

Presidente

GUSTAVO TONETTI

Secretário

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

FRAM CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.

Gestora

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nova Administradora

