

**JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII -  
RESPONSABILIDADE ILIMITADA  
(anteriormente denominado  
JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII)  
(CNPJ: 15.489.509/0001-17)  
(Administrado pela SINGULARE Corretora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 62.285.390/0001-40)**

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE ILIMITADA (anteriormente denominado JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII)**

**CNPJ: 15.489.509/0001-17)**

**(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 62.285.390/0001-40)**

**Demonstrações financeiras  
Em 31 de dezembro de 2025**

**Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

**Balanço patrimonial**

**Demonstração do resultado**

**Demonstração da mutação do patrimônio líquido**

**Demonstração dos fluxos de caixa**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos

Administradores e aos Cotistas do

**JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (“Fundo”)** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectiva demonstração do resultado, da mutação do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (“Fundo”)** em 31 de dezembro de 2025, e o desempenho de suas operações no exercício findo nessa data, 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 intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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 (CFC), 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.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados como um todo no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Propriedades para investimento - Imóveis destinados para renda**

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo detinha investimentos em imóveis e terrenos, classificados como propriedades para investimento, no montante de R\$ 827.323 mil, representando o equivalente a 99,34% do patrimônio líquido do Fundo naquela data.

A mensuração de parte substancial das propriedades para investimento considera técnicas de avaliação realizadas por meio do modelo de fluxo de caixa descontado, que adotou determinadas técnicas e premissas na construção do valor justo desses investimentos, que pode resultar em valores diferentes dada a incerteza da estimativa. Devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos, consideramos este o principal assunto na condução de nossa auditoria.

### **Distribuição de rendimentos aos cotistas**

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10, da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

### **Resposta da auditoria sobre o assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- Análise das matrículas atualizadas dos imóveis e contratos de aluguel;
- Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado;
- Testes documentais, por amostragem, dos recebimentos financeiros dos aluguéis; e
- Teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidências de auditoria apropriadas e suficientes relacionados a existência e valorização das propriedades para investimento apresentado nas demonstrações financeiras e notas explicativas.

### **Resposta do auditor sobre o assunto**

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: Análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; Confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela Administradora; Exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Baseados nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as evidências de auditoria obtidas são apropriadas e suficientes para suportar a distribuição de rendimentos registradas e divulgadas nas demonstrações financeiras.

## **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram seu relatório datado em 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

## **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

A responsabilidade pela governança do Fundo é da Administradora do Fundo, sendo estes com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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 financeiras, 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 da Administradora do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 incerteza

relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela 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. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.



**BDO RCS Auditores Independentes SS Ltda.**  
**CRC 2 SP 013846/O-1**



**Waldemar Namura Junior**

**Contador CRC 1 SP 154938/O-0**

JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominando JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)  
CNPJ: 15.489.509/0001-17

Administrado pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Balanco Patrimonial  
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

|                                                           | Notas | Quantidade    | 31.12.2025     | % sobre<br>patrimônio<br>líquido | 31.12.2024     | % sobre<br>patrimônio<br>líquido |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|
| <b>Ativo</b>                                              |       |               |                |                                  |                |                                  |
| <b>Circulante</b>                                         |       |               |                |                                  |                |                                  |
| Caixa e equivalentes de caixa                             |       |               | 11.651         | 1,40                             | 4.670          | 0,59                             |
| Disponibilidades                                          | 17    |               | 1              | -                                | 2              | -                                |
| Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. |       |               | 1              | -                                | 2              | -                                |
| Aplicações Interfinanceiras de Liquidez                   | 4.1   |               | 11.634         | 1,40                             | 4.668          | 0,59                             |
| Títulos Públicos de operações compromissadas              |       | 13.696,000000 | 11.634         | 1,40                             | 4.668          | 0,59                             |
| Letras do Tesouro Nacional - LTN                          |       | 13.696,000000 | 11.634         | 1,40                             | 4.668          | 0,59                             |
| Outros créditos                                           |       |               | 4.289          | 0,52                             | 3.843          | 0,48                             |
| Contas a receber                                          | 6     |               | 4.272          | 0,51                             | 3.825          | 0,48                             |
| Aluguéis a receber                                        |       |               | 4.272          | 0,51                             | 3.825          | 0,48                             |
| Outros valores a receber                                  |       |               | 17             | -                                | 18             | -                                |
| Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM                    |       |               | 17             | -                                | 17             | -                                |
| Diferimento Taxa Anbid                                    |       |               | 1              | -                                | 1              | -                                |
| <b>Não Circulante</b>                                     |       |               |                |                                  |                |                                  |
| Investimento                                              |       |               | 827.323        | 99,34                            | 793.147        | 99,43                            |
| Propriedades para Investimento                            |       |               | 827.323        | 99,34                            | 793.147        | 99,43                            |
| Imóveis disponíveis para renda acabados                   |       |               | 740.553        | 88,92                            | 711.616        | 89,21                            |
| Terrenos disponíveis para renda                           |       |               | 86.770         | 10,42                            | 81.531         | 10,22                            |
| <b>Total do Ativo</b>                                     |       |               | <b>843.247</b> | <b>101,25</b>                    | <b>801.660</b> | <b>100,50</b>                    |
| <b>Passivo</b>                                            |       |               |                |                                  |                |                                  |
| <b>Circulante</b>                                         |       |               |                |                                  |                |                                  |
| Outras Despesas Administrativas                           |       |               | 172            | 0,02                             | 304            | 0,04                             |
| Taxa de Administração                                     | 17    |               | 63             | 0,01                             | 77             | 0,01                             |
| Taxa de Gestão                                            | 17    |               | 59             | 0,01                             | 72             | 0,01                             |
| Taxa de Custódia e Auditoria                              | 17    |               | 48             | 0,01                             | 153            | 0,02                             |
| Outros Valores a Pagar                                    |       |               | 2              | -                                | 2              | -                                |
| <b>Não Circulante</b>                                     |       |               |                |                                  |                |                                  |
| Outros Valores a pagar                                    | 10    |               | 10.240         | 1,23                             | 3.657          | 0,46                             |
| Participação em empreendimento imobiliário - A Distribuir |       |               | 10.240         | 1,23                             | 3.657          | 0,46                             |
| <b>Total do Passivo</b>                                   |       |               | <b>10.412</b>  | <b>1,25</b>                      | <b>3.961</b>   | <b>0,50</b>                      |
| <b>Cotas por classe</b>                                   |       |               | <b>744.939</b> | <b>89,45</b>                     | <b>710.538</b> | <b>89,07</b>                     |
| Cotas integralizadas                                      |       |               | 101.649        | 12,21                            | 101.649        | 12,74                            |
| Distribuição de resultado no exercício                    |       |               | (52.760)       | (6,33)                           | (45.592)       | (5,72)                           |
| Lucros acumulados                                         |       |               | 696.050        | 83,58                            | 654.481        | 82,05                            |
| <b>Total do patrimônio líquido</b>                        |       |               | <b>832.834</b> | <b>100,00</b>                    | <b>797.699</b> | <b>100,00</b>                    |
| <b>Total passivo e patrimônio líquido</b>                 |       |               | <b>843.247</b> | <b>101,25</b>                    | <b>801.660</b> | <b>100,50</b>                    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominando JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**  
**CNPJ: 15.489.509/0001-17**

Administrado pela Singulare - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

**Demonstração do Resultado**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

|                                                                            | <u>Notas</u> | <u>31.12.2025</u> | <u>31.12.2024</u> |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>Composição do resultado exercício</b>                                   |              |                   |                   |
| <b>Propriedades para Investimento</b>                                      |              |                   |                   |
| Receita de aluguel                                                         | 6            | 55.066            | 47.570            |
| Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo                             | 5            | 34.176            | 41.729            |
| <b>Resultado Líquido de Propriedades para Investimento</b>                 |              | <b>89.242</b>     | <b>89.299</b>     |
| <b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>     |              | <b>89.242</b>     | <b>89.299</b>     |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária</b>                      |              |                   |                   |
| <b>Aplicações Interfinanceiras de liquidez</b>                             | 4.1          | <b>694</b>        | <b>180</b>        |
| Rendas aplicações interfinanceiras                                         |              | 694               | 180               |
| <b>Cotas de fundos de investimento</b>                                     | 4.1          | <b>-</b>          | <b>284</b>        |
| Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento                 |              | -                 | 284               |
| <b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária</b> |              | <b>694</b>        | <b>464</b>        |
| <b>Outras Despesas</b>                                                     | 13           | <b>(2.041)</b>    | <b>(2.602)</b>    |
| Despesas Tributárias                                                       |              | -                 | (126)             |
| Despesas com Taxa de Administração                                         | 12 e 17      | (969)             | (891)             |
| Despesas com Taxa de Gestão                                                | 12 e 17      | (690)             | (912)             |
| Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria                                  | 12 e 17      | (125)             | (220)             |
| Despesas com Taxa de Fiscalização CVM                                      |              | (51)              | (51)              |
| Despesa com Consultoria Jurídica                                           |              | (130)             | (127)             |
| Despesas com Consultores Especializados                                    |              | (36)              | (242)             |
| Outras Receitas e Despesas                                                 |              | (40)              | (33)              |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                                      |              | <b>87.895</b>     | <b>87.161</b>     |
| Quantidade de cotas integralizadas - Cotas                                 |              | 4.876.129         | 4.876.129         |
| Lucro líquido por cota integralizada - em R\$                              |              | 18,025547         | 17,874997         |

**As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

|                                | Notas | Cotas<br>Integralizadas/amortizadas | Reserva de Lucros | Amortização de principal | Distribuição de<br>rendimentos | Lucros Acumulados | Total    |
|--------------------------------|-------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------|----------|
| Em 31 de dezembro de 2023      |       | 220.189                             | 254.611           | (118.841)                | (156.132)                      | 556.303           | 756.130  |
| Resultado líquido do exercício |       | -                                   | -                 | -                        | -                              | 87.161            | 87.161   |
| Distribuição de rendimentos    | 10    | -                                   | -                 | -                        | (45.592)                       | -                 | (45.592) |
| Em 31 de dezembro de 2024      | 11    | 220.189                             | 254.611           | (118.841)                | (201.724)                      | 643.464           | 797.699  |
| Resultado líquido do exercício |       | -                                   | -                 | -                        | -                              | 87.895            | 87.895   |
| Distribuição de rendimentos    | 10    | -                                   | -                 | -                        | (52.760)                       | -                 | (52.760) |
| Em 31 de dezembro de 2025      | 11    | 220.189                             | 254.611           | (118.841)                | (254.484)                      | 731.359           | 832.834  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM  
Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
CNPJ: 15.489.509/0001-17  
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.  
CNPJ: 62.285.390/0001-40**

**Demonstração dos fluxos de caixa - método direto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

|                                                                                      | 31/12/2025      | 31/12/2024      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                    |                 |                 |
| Laudo de avaliação                                                                   | (35)            | (242)           |
| Recebimento de aluguéis                                                              | 54.619          | 47.570          |
| Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez         | 694             | 180             |
| Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez | -               | 284             |
| Pagamento de taxa de administração                                                   | (983)           | (885)           |
| Pagamento de taxa de gestão                                                          | (703)           | (892)           |
| Pagamento de despesas de custódia                                                    | (109)           | (98)            |
| Pagamento de despesas de auditoria                                                   | (121)           | (106)           |
| Pagamento de despesas tributárias                                                    | -               | (126)           |
| Pagamento de despesas de consultoria jurídica                                        | (130)           | (127)           |
| Pagamento de taxa de fiscalização CVM                                                | (51)            | (51)            |
| Pagamento de outras despesas administrativas                                         | (39)            | (34)            |
| <b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>                              | <b>53.142</b>   | <b>45.473</b>   |
| Distribuição de rendimento                                                           | (46.177)        | (45.592)        |
| <b>Caixa líquido (aplicado) nas atividades de financiamento</b>                      | <b>(46.177)</b> | <b>(45.592)</b> |
| <b>Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>                            | <b>6.965</b>    | <b>(119)</b>    |
| Disponibilidades                                                                     | 2               | 1               |
| Aplicações em Operações Compromissadas                                               | 4.668           | 404             |
| Cotas de Fundos de Investimentos em renda fixa                                       | -               | 4.384           |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>                          | <b>4.670</b>    | <b>4.789</b>    |
| Disponibilidades                                                                     | 1               | 2               |
| Aplicações em Operações Compromissadas                                               | 11.634          | 4.668           |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>                              | <b>11.635</b>   | <b>4.670</b>    |
| <b>Aumento/(Redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>                            | <b>6.965</b>    | <b>(119)</b>    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**CNPJ: 62.285.390/0001-40)**

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

## **1. Contexto operacional**

O JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada, anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) iniciou de suas atividades em 24 de abril de 2015 sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado.

As cotas do Fundo são destinadas exclusivamente a investidores em geral, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor.

Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante:

- (a) O pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo,
- (b) Pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou
- (c) Da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotista.

## **2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, seguindo a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e seu Anexo Normativo III, e pelo regulamento do Fundo (“Regulamento”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela Administração em 30 de março de 2026.

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

### **3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data-base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

#### **c) Classificação instrumentos financeiros**

##### **I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

## III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

**Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado):** essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

**Custo amortizado:** ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

## IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

**Disponibilidades:** saldos de caixa e depósitos à vista.

**Aplicações financeiras:** títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

**Contas a receber:** representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

### d) **Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo**

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

### e) **Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

## **f) Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

## **g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**Valor justo dos instrumentos financeiros:** O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

**Valor justo das propriedades para investimento:** O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

## **h) Apuração do resultado**

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do período.

## i) Demonstração do fluxo de caixa (DFC)

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto de acordo com o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

## j) Eventos subsequentes

Eventos subsequentes correspondem aos eventos ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de autorização para sua emissão, compostos por:

- Eventos que originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que já existiam na data-base de autorização para sua emissão; e
- Eventos que não originam ajustes: são aqueles que evidenciam condições que não existiam na data-base das demonstrações financeiras.

## 4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

### 4.1 De natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

#### Aplicações Interfinanceiras de liquidez

| Posição de bancada                | 31.12.2025       |            | 31.12.2024       |            | Faixas de vencimento |
|-----------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|----------------------|
|                                   | Valor de mercado | Resultado  | Valor de mercado | Resultado  |                      |
| Letra Financeira do Tesouro - LFT | -                | 46         | -                | 57         | Até 30 dias          |
| Letra do Tesouro Nacional - LTN   | 11.634           | 415        | 4.668            | 89         | Até 30 dias          |
| Nota do Tesouro Nacional - NTN-B  | -                | 233        | -                | 34         | Até 30 dias          |
| <b>Total</b>                      | <b>11.634</b>    | <b>694</b> | <b>4.668</b>     | <b>180</b> |                      |

#### Cotas de fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui aplicação em cotas de fundos de

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

investimentos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não obteve resultado com cotas de fundos de investimentos, (R\$284 em 2024), conforme demonstrado na rubrica “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

## 5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, as propriedades para investimento estavam assim representadas:

Em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento estavam assim representadas:

| Código   | IN-516 | Imóvel       | Saldo em<br>31/12/2024 | Aquisições | Custo com<br>aquisição | Ajuste a<br>valor justo | Saldo em<br>31/12/2025 |
|----------|--------|--------------|------------------------|------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| ARAXA V  | TER-R  | ARAXA V NOVA | 15.785                 | -          | -                      | 1.685                   | 17.470                 |
| BONFIM   | TER-R  | BONFIM       | 7.671                  | -          | -                      | 322                     | 7.993                  |
| CD UBERL | TER-R  | CD UBERLA    | 26.805                 | -          | -                      | 1.740                   | 28.545                 |
| EXPOMINA | TER-R  | EXPOMINAS    | 20.345                 | -          | -                      | 1.129                   | 21.474                 |
| GRANJA   | TER-R  | GRANJA       | 6.183                  | -          | -                      | 104                     | 6.287                  |
| LOJA 01  | IRA    | Centro de Di | 110.260                | -          | -                      | 6.455                   | 116.715                |
| LOJA 02  | IRA    | LOJA 02      | 26.498                 | -          | -                      | (35)                    | 26.463                 |
| LOJA 07  | IRA    | LOJA 07      | 36.126                 | -          | -                      | (1.325)                 | 34.801                 |
| LOJA 12  | IRA    | LOJA 12      | 16.978                 | -          | -                      | 1.253                   | 18.231                 |
| LOJA 14  | IRA    | LOJA 14      | 10.476                 | -          | -                      | (1.388)                 | 9.088                  |
| LOJA 17  | IRA    | LOJA 17      | 7.517                  | -          | -                      | 631                     | 8.148                  |
| LOJA 18  | IRA    | LOJA 18      | 6.186                  | -          | -                      | (129)                   | 6.057                  |
| LOJA 20  | IRA    | LOJA 20      | 7.456                  | -          | -                      | 917                     | 8.373                  |
| LOJA 23  | IRA    | Além Paraíba | 17.069                 | -          | -                      | 2.268                   | 19.337                 |
| LOJA 25  | IRA    | LOJA 25      | 30.566                 | -          | -                      | (801)                   | 29.765                 |
| LOJA 26  | IRA    | LOJA 26      | 32.243                 | -          | -                      | (1.236)                 | 31.007                 |
| LOJA 27  | IRA    | LOJA 27      | 9.420                  | -          | -                      | (162)                   | 9.258                  |
| LOJA 28  | IRA    | LOJA 28      | 45.604                 | -          | -                      | 3.478                   | 49.082                 |
| LOJA 30  | IRA    | LOJA 30      | 27.770                 | -          | -                      | 1.014                   | 28.784                 |
| LOJA 33  | IRA    | LOJA 33      | 11.850                 | -          | -                      | 124                     | 11.974                 |
| LOJA 35  | IRA    | LOJA 35      | 20.155                 | -          | -                      | 887                     | 21.042                 |
| LOJA 36  | IRA    | LOJA 36      | 38.789                 | -          | -                      | 3.209                   | 41.998                 |
| LOJA 38  | IRA    | LOJA 38      | 13.533                 | -          | -                      | (5)                     | 13.528                 |
| LOJA 44  | IRA    | LOJA 44      | 19.729                 | -          | -                      | 797                     | 20.526                 |
| LOJA 46  | IRA    | LOJA 46      | 20.286                 | -          | -                      | 584                     | 20.870                 |
| LOJA 47  | IRA    | LOJA 47      | 15.531                 | -          | -                      | 399                     | 15.930                 |
| LOJA 48  | IRA    | LOJA 48      | 18.907                 | -          | -                      | 254                     | 19.161                 |
| LOJA 49  | IRA    | LOJA 49      | 18.812                 | -          | -                      | 764                     | 19.576                 |
| LOJA 50  | IRA    | LOJA 50      | 22.304                 | -          | -                      | 1.107                   | 23.411                 |
| LOJA 52  | IRA    | LOJA 52      | 21.915                 | -          | -                      | (5.674)                 | 16.241                 |
| LOJA 53  | IRA    | LOJA 53      | 15.700                 | -          | -                      | 8.114                   | 23.814                 |
| LOJA 58  | IRA    | Monte Carmel | 11.744                 | -          | -                      | (17)                    | 11.727                 |

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

|              |       |              |                |          |          |               |                |
|--------------|-------|--------------|----------------|----------|----------|---------------|----------------|
| LOJA 64      | IRA   | JN Empreem   | 20.568         | -        | -        | 850           | 21.418         |
| LOJA 65      | IRA   | Loja Araxá 1 | 17.998         | -        | -        | (3)           | 17.995         |
| LOJA 66      | IRA   | Patos de Min | 18.566         | -        | -        | 741           | 19.307         |
| LOJA 67      | IRA   | Uberada      | 7.442          | -        | -        | 1.505         | 8.947          |
| LOJA 75      | IRA   | Visconde MG  | 6.591          | -        | -        | 401           | 6.992          |
| PANORAMG     | TER R | PANORAMA MG  | 4.742          | -        | -        | 259           | 5.001          |
| RIOPOMBA     | IRA   | Rio Pomba MG | 7.027          | -        | -        | 3.960         | 10.987         |
| <b>Total</b> |       |              | <b>793.147</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>34.176</b> | <b>827.323</b> |

| Código       | IN-516 | Imóvel       | Saldo em 31/12/2023 | Aquisições | Custo com aquisição | Ajuste a valor justo | Saldo em<br>31/12/2024 |
|--------------|--------|--------------|---------------------|------------|---------------------|----------------------|------------------------|
| ARAXA V      | TER-R  | ARAXA V NOVA | 6.645               | -          | -                   | 9.140                | 15.785                 |
| BONFIM       | TER-R  | BONFIM       | 7.615               | -          | -                   | 56                   | 7.671                  |
| CD UBERL     | TER-R  | CD UBERLA    | 26.477              | -          | -                   | 328                  | 26.805                 |
| EXPOMINA     | TER-R  | EXPOMINAS    | 17.070              | -          | -                   | 3.275                | 20.345                 |
| GRANJA       | TER-R  | GRANJA       | 6.172               | -          | -                   | 11                   | 6.183                  |
| LOJA 01      | IRA    | Centro de Di | 108.090             | -          | -                   | 2.170                | 110.260                |
| LOJA 02      | IRA    | LOJA 02      | 25.610              | -          | -                   | 888                  | 26.498                 |
| LOJA 07      | IRA    | LOJA 07      | 34.877              | -          | -                   | 1.249                | 36.126                 |
| LOJA 12      | IRA    | LOJA 12      | 16.294              | -          | -                   | 684                  | 16.978                 |
| LOJA 14      | IRA    | LOJA 14      | 10.442              | -          | -                   | 34                   | 10.476                 |
| LOJA 17      | IRA    | LOJA 17      | 6.959               | -          | -                   | 558                  | 7.517                  |
| LOJA 18      | IRA    | LOJA 18      | 6.101               | -          | -                   | 85                   | 6.186                  |
| LOJA 20      | IRA    | LOJA 20      | 7.399               | -          | -                   | 57                   | 7.456                  |
| LOJA 23      | IRA    | Além Paraíba | 16.793              | -          | -                   | 276                  | 17.069                 |
| LOJA 25      | IRA    | LOJA 25      | 22.293              | -          | -                   | 8.273                | 30.566                 |
| LOJA 26      | IRA    | LOJA 26      | 30.562              | -          | -                   | 1.681                | 32.243                 |
| LOJA 27      | IRA    | LOJA 27      | 9.259               | -          | -                   | 161                  | 9.420                  |
| LOJA 28      | IRA    | LOJA 28      | 44.551              | -          | -                   | 1.053                | 45.604                 |
| LOJA 30      | IRA    | LOJA 30      | 25.607              | -          | -                   | 2.163                | 27.770                 |
| LOJA 33      | IRA    | LOJA 33      | 11.482              | -          | -                   | 368                  | 11.850                 |
| LOJA 35      | IRA    | LOJA 35      | 18.683              | -          | -                   | 1.472                | 20.155                 |
| LOJA 36      | IRA    | LOJA 36      | 38.208              | -          | -                   | 581                  | 38.789                 |
| LOJA 38      | IRA    | LOJA 38      | 13.024              | -          | -                   | 509                  | 13.533                 |
| LOJA 44      | IRA    | LOJA 44      | 19.179              | -          | -                   | 550                  | 19.729                 |
| LOJA 46      | IRA    | LOJA 46      | 19.675              | -          | -                   | 611                  | 20.286                 |
| LOJA 47      | IRA    | LOJA 47      | 15.504              | -          | -                   | 27                   | 15.531                 |
| LOJA 48      | IRA    | LOJA 48      | 18.686              | -          | -                   | 221                  | 18.907                 |
| LOJA 49      | IRA    | LOJA 49      | 17.937              | -          | -                   | 875                  | 18.812                 |
| LOJA 50      | IRA    | LOJA 50      | 21.025              | -          | -                   | 1.279                | 22.304                 |
| LOJA 52      | IRA    | LOJA 52      | 15.185              | -          | -                   | 6.730                | 21.915                 |
| LOJA 53      | IRA    | LOJA 53      | 20.536              | -          | -                   | 4.836                | 15.700                 |
| LOJA 58      | IRA    | Monte Carmel | 11.233              | -          | -                   | 511                  | 11.744                 |
| LOJA 64      | IRA    | JN Empreem   | 22.122              | -          | -                   | 1.554                | 20.568                 |
| LOJA 65      | IRA    | Loja Araxá 1 | 17.454              | -          | -                   | 544                  | 17.998                 |
| LOJA 66      | IRA    | Patos de Min | 17.695              | -          | -                   | 871                  | 18.566                 |
| LOJA 67      | IRA    | Uberada      | 7.680               | -          | -                   | 238                  | 7.442                  |
| LOJA 75      | IRA    | Visconde MG  | 6.355               | -          | -                   | 236                  | 6.591                  |
| PANORAMG     | TER R  | PANORAMA MG  | 4.585               | -          | -                   | 157                  | 4.742                  |
| RIOPOMBA     | IRA    | Rio Pomba MG | 6.354               | -          | -                   | 673                  | 7.027                  |
| <b>Total</b> |        |              | <b>751.418</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>            | <b>41.729</b>        | <b>793.147</b>         |

IRA - Imóveis disponíveis para renda acabados

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

TER - R - Terrenos disponíveis para renda

## **5.1 Método de determinação do valor justo**

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a apuração do valor justo das propriedades para investimento foi feita com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborada pela Ipê Avaliações Ltda.

Para imóveis que geram renda por locação, como empreendimentos industriais ou logísticos, o valor de mercado está diretamente relacionado aos contratos de locação vigentes.

Dessa forma, a metodologia mais indicada para se obter o valor justo dos imóveis é por meio da aplicação do Método da Capitalização da Renda.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

A taxa de desconto adotada foi de 12,98% a.a., com base na TMA. O fluxo de caixa foi projetado por 10 anos, acrescido de valor terminal e a receitas reajustadas anualmente pelo IPCA conforme contratos vigentes.

Para as despesas, considerou-se FRA de 1% e taxa de gestão de 0,5%, sendo IPTU e condomínio de responsabilidade do locatário, conforme previsto contratualmente."

## **6. Receita de aluguéis**

O contrato de locação possui como locatário o Grupo Bahamas e pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$55.066 (R\$47.570 no exercício de 2024), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Propriedades para Investimento - Receita de aluguéis".

Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possui aluguéis a receber totalizados em R\$ 4.272 (R\$3.825 no exercício de 2024).

## **7. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabelas abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

## Em 31 de dezembro de 2025:

| Ativos                                                  | Nível 1  | Nível 2  | Nível 3        | Total          |
|---------------------------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | -        | -        | 827.323        | 827.323        |
| Propriedades para investimento                          |          |          |                |                |
| <b>Total do Ativo</b>                                   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>827.323</b> | <b>827.323</b> |

## Em 31 de dezembro de 2024:

| Ativos                                                  | Nível 1  | Nível 2  | Nível 3        | Total          |
|---------------------------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | -        | -        | 793.147        | 793.147        |
| Propriedades para investimento                          |          |          |                |                |
| <b>Total do Ativo</b>                                   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>793.147</b> | <b>793.147</b> |

## 8. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador ou do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas.

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

**Riscos Institucionais** - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

**Risco de Crédito** Os Cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis- Alvo, a título de locação, cessão de direitos de superfície, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas depende do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

**Riscos de Liquidez** Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo são distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente podem ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

**Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, há a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor pode não encontrar Imóveis- Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

**Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador rateia, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

**Risco tributário** A Lei n.º 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica).

**Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da 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.

**Risco de concentração da carteira do Fundo** O Fundo destina os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo adquiriu um número limitado de imóveis, o que pode gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

**Risco Relativo à Concentração e Pulverização** - Pode ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

**Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correm o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercerem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

**Risco da administração dos imóveis por terceiros** Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis- Alvo, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

**Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

**Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que são eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes podem questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n.º 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n.º 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, pode afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

**Riscos ambientais** Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**Risco de desapropriação** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**Riscos de despesas extraordinárias** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos Imóveis que integram o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

**Riscos relativos à aquisição dos imóveis** Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo devem encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que podem constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Propriedade das Cotas e não dos imóveis Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não têm sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Demais Riscos - O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

## 9. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, são demonstrados como segue abaixo:

| Data       | PL Médio | Valor da cota Subordinada | Rentabilidade % |
|------------|----------|---------------------------|-----------------|
| 31/12/2025 | 799.330  | 170,798210                | 4,40            |
| 31/12/2024 | 757.800  | 163,592658                | 5,50            |

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

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 39,92% (39,58% em 2024).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 23,96% (20,71% em 2024).

## 10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Os rendimentos auferidos no semestre, são distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

O saldo de rendimentos a distribuir em 31 de dezembro de 2025 foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos a distribuir</b>                                                 | <b>Exercício 2025</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| (+) Receitas apuradas segundo o regime de competência                           | 89.936                |
| (-) Despesas apuradas segundo o regime de competência                           | (2.041)               |
| <b>(=) Resultado líquido apurado no período segundo o regime de competência</b> | <b>87.895</b>         |
| <b>(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa</b>          | <b>(45.415)</b>       |
| (-) Receitas de aluguel                                                         | (447)                 |
| (-) Receitas com operações compromissadas                                       | (18)                  |
| (-) Ajuste a valor justo - Imóveis                                              | (44.950)              |
| <b>(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa</b>          | <b>10.643</b>         |
| (+) Ajuste a valor justo - Imóveis                                              | 10.774                |
| (+) Despesas de taxa de administração                                           | (14)                  |
| (+) Despesas de taxa de gestão                                                  | (13)                  |
| (+) Despesa de taxa de custódia                                                 | (2)                   |
| (+) Despesa de auditoria                                                        | (103)                 |
| (-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM                                       | 1                     |
| (+) Despesa de taxa Anbima                                                      | (1)                   |
| (+) Despesas com anuidade B3                                                    | 1                     |
| <b>(=) Resultado líquido ajustado base para cálculo da distribuição</b>         | <b>53.124</b>         |
| Rendimentos a distribuir                                                        | 52.760                |
| Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior                         | 3.657                 |
| Total pago aos cotistas no exercício atual                                      | 42.520                |
| <b>Total de rendimentos distribuídos</b>                                        | <b>46.177</b>         |
| <b>Rendimentos remanescentes a pagar</b>                                        | <b>10.240</b>         |
| <b>% Distribuído no exercício</b>                                               | <b>99,31</b>          |

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir em 31 de dezembro de 2024 foi calculado como segue:

| <b>Rendimentos a distribuir</b>                                                  | <b>Exercício 2024</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| (+) Receitas apuradas segundo o regime de competência                            | 89.763                |
| (-) Despesas apuradas segundo o regime de competência                            | (2.602)               |
| <b>(=) Resultado líquido apurado no semestre segundo o regime de competência</b> | <b>87.161</b>         |
| <b>(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa</b>           | <b>9</b>              |
| (-) Receitas com operações compromissadas                                        | (4)                   |
| (-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa                                 | 13                    |
| <b>(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa</b>           | <b>(41.690)</b>       |
| (+) Ajuste a valor justo - Imóveis                                               | (41.729)              |
| (+) Despesas de taxa de administração                                            | 5                     |
| (+) Despesas de taxa de gestão                                                   | 19                    |
| (+) Despesa de taxa de custódia                                                  | 1                     |
| (+) Despesa de auditoria                                                         | 15                    |
| (-) Despesa de taxa de fiscalização -                                            | -                     |
| (-) CVM Despesas com anuidade B3                                                 | (1)                   |
| <b>(=) Resultado ajustado base para cálculo da distribuição</b>                  | <b>45.480</b>         |
| Rendimentos a Distribuir                                                         | 45.592                |
| Total pago aos cotistas referente ao semestre anterior                           | 3.657                 |
| Total pago aos cotistas no semestre atual                                        | 41.935                |
| <b>Total de rendimentos distribuído</b>                                          | <b>45.592</b>         |
| Rendimentos remanescentes a liquidar                                             | 3.657                 |
| % Distribuído no exercício                                                       | 100,25%               |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo distribuiu a título de rendimentos o montante de R\$ 52.760 (R\$ 45.592 em 2024).

## 11. Patrimônio líquido

### a) Cotas Integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025 o Patrimônio Líquido do fundo está representado por 4.876.129,319475 cotas com valor unitário de R\$ 170,798210 totalizando o montante de R\$ 832.834.

Em 31 de dezembro de 2024 o Patrimônio Líquido do fundo está representado por 4.876.129,319475 cotas com valor unitário de R\$ 163,592657 totalizando o montante de R\$ 797.699.

### b) Emissão e resgate de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Para fins da primeira emissão de cotas, é considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

emissões subsequentes, é considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

As cotas do Fundo somente são resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Administradora, nas hipóteses legais.

A distribuição das cotas é realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. A Administradora pode contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não emitiu ou resgatou cotas.

## **c) Amortização de Cotas**

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implica na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

## **d) Negociação de Cotas**

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação nos Mercados Organizados.

As Cotas emitidas pelo Fundo podem ser negociadas nos Mercados Organizados conforme regras dispostas pela Resolução CVM 160 deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não negociou cotas nos Mercados Organizados.

## **12. Remuneração da administração**

Pelos serviços de administração propriamente dita, Custódia, Escrituração e Controladoria, o Fundo pagará a remuneração equivalente a 0,10% a.a., calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 18,5 (dezoito mil e quinhentos reais).

Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará remuneração equivalente a 0,085% a.a., calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 8.

Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe Única, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão provisionadas por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador e Gestor, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo e, deverão ser reajustados anualmente com base no índice da variação positiva do IPCA, contados a partir da data de início do funcionamento do Fundo e/ou da Classe ou do início da prestação de serviço, conforme o caso.

O Administrador poderá estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo o Gestor, seja paga diretamente ao Administrador pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante total devido pelo Fundo a título de Taxa de Administração.

Na hipótese de liquidação do Fundo ou destituição do Gestor, a remuneração de que trata o caput desde Artigo será devida e paga pro rata temporis, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Gestor.

O Fundo não possui taxa de performance, ingresso e/ou de saída.

A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu no montante de R\$969 (R\$891 em 2024) a título de taxa de Administração, R\$690 (R\$912 em 2024) a título de taxa de gestão e R\$107 (R\$99 em 2024) a título de taxa de custódia.

## 13. Despesas e encargos do Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

| Encargos                                | 31/12/2025 | % do PL médio | 31/12/2024 | % do PL médio |
|-----------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
| Taxa de administração                   | (969)      | (0,12)        | (891)      | (0,12)        |
| Taxa de gestão                          | (690)      | (0,09)        | (912)      | (0,12)        |
| Taxa de custódia e auditoria            | (125)      | (0,02)        | (220)      | (0,03)        |
| Despesas com Consultores Especializados | (36)       | -             | (242)      | (0,03)        |
| Despesa com Consultoria Jurídica        | (130)      | (0,02)        | (127)      | (0,02)        |
| Taxa de fiscalização - CVM              | (51)       | (0,01)        | (51)       | (0,01)        |
| Despesas Tributárias                    | -          | -             | (126)      | (0,02)        |

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

|                                   |                |               |                |               |
|-----------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Outras despesas                   | (40)           | -             | (33)           | -             |
| <b>Total:</b>                     | <b>(2.041)</b> | <b>(0,26)</b> | <b>(2.602)</b> | <b>(0,35)</b> |
| <b>Patrimônio líquido - Médio</b> | <b>799.324</b> |               | <b>757.800</b> |               |

## 14. Tributação

o

### Fundo

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

### Cotistas

#### Imposto de renda

De acordo com o artigo 16 da Instrução Normativa (IN) nº 1.585/15 da Secretaria da Receita Federal (SRF) alterada pela IN 1.637/16, IN 1.720/17 e IN 1.916/19, o imposto de renda incidente sobre os rendimentos dos fundos de investimento constituídos sob a forma de condomínio fechado, quando aplicável, é apurado quando da amortização ou no resgate de cotas, em decorrência do término de duração ou da liquidação do Fundo. Os rendimentos auferidos pelos cotistas são tributados pelo Imposto de Renda na Fonte com base em alíquotas decrescentes, entre 22,50% e 15%, em função: (i) do prazo de aplicação dos recursos pelos cotistas; (ii) da composição da carteira; e (iii) do prazo de vencimento dos títulos constantes na carteira do Fundo.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que o cotista possua investimentos.

Em 12 de dezembro de 2023 foi aprovado a Lei Nº 14.754/23, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior.

Os rendimentos das aplicações em fundos de investimento ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF no último dia útil dos meses de maio e novembro (“Tributação Periódica”) ou na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

O CMN publicou, em 21 de dezembro de 2023, a Resolução CMN nº 5.111/2023, que traz as definições de Entidade de Investimento e de Direitos Creditórios para fins de interpretação e aplicação das disposições estabelecidas na Lei nº 14.754/23. A Administração, com base nas definições trazidas pela nova regulamentação, analisou e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”.

Enquanto fundo de investimento enquadrado como entidade de investimento, o Fundo fica sujeito

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

à retenção na fonte do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas e não fica sujeito à Tributação Periódica citada acima.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

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

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF é de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

## **Reforma tributária**

Iniciada em 2023, por meio da Emenda Constitucional nº 132, a Reforma Tributária representa um marco histórico para o Brasil e introduz a Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), que passarão a ser adotados a partir de 2026, seguindo um período de transição até 2032, extinguindo-se ao longo deste período, a aplicação de PIS, COFINS e ICMS.

Ainda, aguarda-se a definição das alíquotas a serem consideradas no regime específico dos serviços financeiros, e maiores detalhes quanto a funcionalidade do split payment, sendo que os principais impactos esperados se referem (i) aos atuais PIS/COFINS/ISS sobre serviços prestados e IRPJ/CSLL sobre resultado, considerando os novos impostos IBS/CBS pelo regime específico de serviços financeiros nas operações com TVM (distribuição/intermediação), custódia, administração/gestão, e (ii) aplicação do split payment. Adicionalmente, não são esperados impactos relevantes na realização dos créditos tributários e em sua recuperação.

## **15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pelo CNPJ da empresa BDO RCS Auditores Independentes S/S relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## **16. Demandas judiciais**

No exercício de 2025, o Fundo não esteve envolvido em processos judiciais, seja no polo ativo ou no polo passivo.

## **17. Transações com partes relacionadas**

# JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

Saldos das transações com a Administradora e o custodiante:

| <u>Descrição</u>      | <u>Parte Relacionada</u> | <u>31.12.2025</u> |          | <u>31.12.2024</u> |                  |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|----------|-------------------|------------------|
|                       |                          | <u>Resultado</u>  |          |                   |                  |
|                       |                          | <u>Ativo</u>      | <u>o</u> | <u>Ativo</u>      | <u>Resultado</u> |
| Disponibilidades      | Singulare CTVM           | 1                 | -        | 2                 | -                |
|                       |                          | <u>31.12.2025</u> |          | <u>31.12.2024</u> |                  |
| <u>Descrição</u>      | <u>Parte Relacionada</u> | <u>Resultado</u>  |          |                   |                  |
|                       |                          | <u>Passivo</u>    | <u>o</u> | <u>Passivo</u>    | <u>Resultado</u> |
| Taxa de Administração | Singulare CTVM           | (63)              | (969)    | (77)              | (891)            |
| Taxa de Custódia      | Singulare CTVM           | (7)               | (107)    | (9)               | (99)             |
| Taxa de Gestão        | Exa Capital Asset Ltda.  | (59)              | (690)    | (72)              | (912)            |

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

## **18. Divulgação de informações**

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre a Classe Única aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“Informações da Classe Única”).

As Informações da Classe Única serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (qitech.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (qitech.com.br) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações da Classe Única referida no item 9.1. deste Anexo Descritivo, enviará as Informações da Classe Única à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As Informações da Classe Única poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Cumprido ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

Considera-se relevante, para os efeitos do item 9.5. deste Anexo Descritivo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, do Administrador ou da Gestora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

## **19. Instrumentos financeiros de derivativos**

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

## **20. Alterações Estatutárias**

**Em instrumento particular de alteração do Regulamento de 17 de fevereiro de 2025 foi aprovado:**

**Considerando que:**

- (i) O Fundo encontra-se em funcionamento normal desde 27 de abril de 2015;
- (ii) Nos termos da Instrução CVM nº 175/22, o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance;
- (iii) A Gestora pretende realizar a exclusão da taxa de performance devida pelo Fundo, nos termos do inciso III, do Parágrafo 2º, do Artigo 25, do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

**Resolvem:**

1. Excluir o Artigo 8º do Regulamento do Fundo, que estabelecia a remuneração e a base de cálculo da taxa a ser recebida pelo Gestor a título de taxa de performance (“Taxa de Performance”), ficando estabelecido que, a partir desta data, o Fundo não terá mais qualquer obrigação de pagamento de Taxa de Performance, nem mesmo de forma pro rata;
2. Em decorrência da aprovação da exclusão do artigo acima, aprovar a renumeração de todos os artigos subsequentes;
3. Ajustar o artigo de referência constante na definição de “Taxa de Administração”, previsto no Artigo 1º do Regulamento do Fundo.
4. Consolidar as alterações aprovadas acima no Regulamento constante no Anexo I do presente instrumento.

**Em assembleia de geral de cotistas realizado em 29 de abril de 2025, foi aprovado:**

- (i) a aprovação da substituição do atual gestor do Fundo, a KILIMA GESTÃO DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 34.877.615/0001-12, com sede na Rua Jesuíno Cardoso, 454 Conjunto 92, São Paulo - SP, à qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de valores mobiliários por meio de Ato Declaratório CVM nº 17.810, expedido em 13 de abril de 2020 (“Atual Gestor”) pela EXA CAPITAL ASSET LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Jerônimo da Veiga, 384, 12º andar, Jardim Europa, CEP 04536-001, inscrita no CNPJ sob o nº 52.213.100/0001-08, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários na categoria “gestão de recursos”, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 21.505, de 14 de dezembro de 2023 (“Novo Gestor”);

# **JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

**CNPJ nº 15.489.509/0001-17**

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

---

**Em instrumento particular de alteração do Regulamento realizado em 17 de junho de 2025, foi aprovado:**

(i) Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, adaptando este nos termos da RCVM 175 e Anexo Normativo III, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, o qual passará a vigor com a redação constante no Anexo I ao presente instrumento ("Regulamento"), incluindo, sem limitação, (a) a forma de comunicação que será utilizada pelo administrador, em conformidade com o disposto no artigo 12 da Resolução CVM 175/22; (b) segregação de taxas de administração e gestão e inclusão do descritivo sobre a taxa máxima de distribuição; (c) adaptação redacional sobre a nova estrutura de fundo, classes e subclasses; (d) adaptação da lista de encargos do fundo, em linha com RCVM 175; (e) a alteração da responsabilidade dos cotistas da Classe que será limitada ao valor subscrito pelo cotista; (f) alteração da denominação social do Fundo para: JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA; (g) alteração da remuneração dos serviços de gestão para 0,06% a.a., calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), corrigida anualmente pelo IPCA; e (h) demais adaptações à Resolução CVM 175/22, no que for aplicável.

As deliberações constantes neste instrumento passarão a vigorar a partir de 20 de junho de 2025, data de divulgação na CVM.

## **21. Eventos subsequentes**

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

---

**Ricardo Cavallari da Silva**

Contador

CRC: SP-322316/O-5

---

**Daniel Doll Lemos**

Diretor responsável

\*\*\*