

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ nº: 03.384.738/0001-98)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria (PAA)

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, é destinado exclusivamente a investidores qualificados, e tem como objetivo o investimento em propriedades para rendas. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía o montante de R\$ 501.025 mil, o equivalente a 99,82% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento avaliadas pelo seu valor justo. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da matrícula dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas para revisão dos laudos econômicos das propriedades para investimento, onde os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e (b) conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método evolutivo e comparativo direto de dados; **(iv)** recálculo das receitas de aluguéis, conforme contrato vigente; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício, foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Outros assuntos

Auditoria das demonstrações contábeis do exercício e período anteriores

O exame das demonstrações contábeis do período de 01 de janeiro de 2020 à 03 de julho de 2020 (data da transferência do Administrador do Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem modificação, datado de 14 de agosto de 2020; e relatório de auditoria com ressalva acerca da não apresentação de evidências de auditoria quanto ao período anterior ao evento de transferência de administração, datado em 27 de março de 2020, respectivamente.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administradora;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administradora, 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 contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

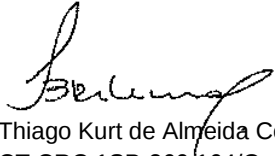
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 07 de maio de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

Ativo	NE	2020	%PL	2019	%PL
Circulante					
Disponibilidades	4	641	0,13	4.226	1,13
De natureza imobiliária					
Aluguéis a receber		4.468	0,89	-	-
		4.468	0,89	-	-
Não circulante					
Propriedade para Investimento		501.025	99,82	434.505	115,78
Imóveis para renda	5	501.025	99,82	434.505	115,78
Total do ativo		506.134	100,84	438.731	116,90
Passivo					
Circulante					
Encargos a Pagar		4.170	0,84	63.432	16,90
Obrigações por aquisição de imóveis	7	4.006	0,80	63.392	16,89
Taxa de Gestão		-	-	25	0,01
Taxa de administração		91	0,02	10	0,00
Taxa de custódia e auditoria	14	63	0,02	-	-
Outros valores a pagar		10	0,00	5	0,00
Total do passivo		4.170	0,84	63.432	16,90
Patrimônio líquido					
Capital Social		94.798	18,89	71.798	19,13
Reserva para Contingência		-	-	304.433	81,12
Distribuição de rendimentos a cotistas		(932)	(0,19)	(932)	(0,25)
Lucros Acumulados		408.098	81,30	-	-
		501.964	100,00	375.299	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		506.134	100,84	438.731	116,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração de resultado

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	NE	2020	2019
Propriedades para Investimento			
Receita de aluguel	6	49.394	39.815
Ajuste ao valor justo	5	55.362	11.346
Resultado líquido de propriedades de investimento		104.756	51.161
Resultado líquido de atividades imobiliárias		104.756	51.161
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		(7)	-
Resultado com cotas de fundos de investimento		(7)	-
Outras receitas/despesas		(1.084)	(1.339)
Despesa com taxa de administração	14	(653)	(126)
Despesa com taxa de gestão	11	(153)	(214)
Despesa com consultoria		-	(79)
Despesa de custódia e auditoria		(93)	(33)
Despesa de serviços técnicos especializados		(63)	-
Taxa de fiscalização da CVM		(63)	(33)
Despesa com honorários advocatícios		(30)	(76)
Despesas tributárias		(8)	(713)
Outras receitas / despesas		(21)	(65)
Resultado líquido do exercício		103.665	49.822

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
CNPJ: 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Distribuição de Rendimentos à cotistas	Reserva para contingências	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018	71.798	(932)	254.611	-	325.477
Lucro líquido do exercício	-	-	-	49.822	49.822
Reserva de contingência	-	-	49.822	(49.822)	-
Em 31 de dezembro de 2019	71.798	(932)	304.433	-	375.299
Integralização de cotas	23.000	-	-	-	23.000
Reserva de contingência	-	-	(49.822)	49.822	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	103.665	103.665
Em 31 de dezembro de 2020	94.798	(932)	254.611	153.487	501.964

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII

CNPJ: 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019

Em milhares de reais

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	44.926	39.814
Pagamento de taxa de administração e gestão	(750)	(355)
Pagamento de taxa da CVM	(63)	-
Pagamento de tributos	(8)	(711)
Pagamento de auditoria e custódia	(30)	(90)
Pagamento de consultoria imobiliária	(63)	-
Honorários advocatícios	(30)	-
Outras receitas / despesas	(21)	(14)
Caixa líquido das atividades operacionais	43.961	38.644
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento venda ações de companhias	-	22.000
Compra/Venda de propriedades para investimento	(70.544)	(56.683)
Aplicações e resgates de Cotas de fundos	(6)	207
Caixa líquido das atividades de investimento	(70.550)	(34.476)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas	23.000	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	23.000	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.589)	4.168
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	4.226	58
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	637	4.226

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

O **JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII** iniciou de suas atividades em 24 de abril de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

As cotas do Fundo são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, 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.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.

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

2 Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

Na elaboração dessas demonstrações contábeis, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 07 de maio de 2021, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis destacam-se:

a *Apuração do resultado*

É apurado pelo regime de competência.

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 da efetiva 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 *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.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

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

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

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

d. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços que 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 ao uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde estão disponíveis 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.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

e. Estimativa de 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, são mensurados 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 contábeis.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

f. Demais ativos circulantes

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base pro rata dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

g. Propriedades para investimento

Os imóveis classificados como propriedade para investimento são registrados inicialmente pelo valor de custo, acrescido dos custos de transação e de reforma/construção. Para os imóveis com obras concluídas, foi efetuado um laudo de avaliação para definição do valor econômico, conforme descrito na Nota Explicativa nº 4 – Investimentos – natureza imobiliária (b).

h. Passivo circulante

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos pro rata dia.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

4 Caixa e Equivalentes de caixa

O saldo de da rubrica de Bancos conta movimento mantido para suprimento de caixa do Fundo está composto da seguinte forma:

	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilidades	641	4.226
Total	641	4.226

5 Propriedades para Investimento**Natureza Imobiliária****Propriedades para investimento - Nível 3**

Em 30 de abril de 2015 foi registrada a aquisição dos imóveis denominado Supermercado Bahamas S/A, no montante de R\$ 180.000, conforme Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 28 de abril de 2015. Posteriormente o Fundo adquiriu outros imóveis e terrenos que se encontram mantidos registrados em sua carteira.

Os imóveis adquiridos estão abaixo discriminados:

IMÓVEL GRANJA, localizado na Rua Renato Pandolfi, nº 121, bairro Jd. De Alah, Juiz de Fora- MG, estado de Minas Gerais, Matrícula nº 4766, Livro nº. 02 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, LAP 0999 01 2017.

IMÓVEL EXPO MINAS, localizado na Rodovia BR – 040, km 790, Bairro de Fazendinha São Pedro, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula 47.867, Livro 2, Registro de Imóveis do 3º Ofício – Imóvel, LAP 1002 01 2017.

IMÓVEL CENTRO, Loja 28 - localizado na Rodovia BR – 040, km 780, Distrito Industrial, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula 60.929, Livro 2, Registro Geral 3º Ofício LAP 1001 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 02, localizado na Rua José Lourenço, bairro São Pedro, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula nº. 63809, Livro nº. 2 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, LAP 1003 01 2017.

IMÓVEL BONFIM, localizado na Rua Barão da Retiro, nº 310, Bairro Bonfim, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula 51.789, Livro 2, Registro de Imóveis do 3º Ofício, LAP 1000 01 2017.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 07, localizado na Avenida Doardino Longo, nº 669, Mix Jockey, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula nº. 15592, Livro nº. 2 do Cartório do 3º Ofício da do Registro de Imóveis - Zona A, LAP 1004 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 14, localizado na Avenida Veríssimo Mendonça, nº 255, Cidade de Cataguases e Estado de Minas Gerais, Matrícula nº. 9.496 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases/MG, LAP 1005 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 17, localizado na Avenida dos Ex-Combatentes, nº 658, bairro Santa Luiza, Ubá – MG, Matrícula nº. 35.900, Ficha nº 01F, Livro nº. 2 – Registro Geral no Ofício de Registro de Imóveis de Ubá/MG, LAP 1006 01 2017.

IMÓVEL SUPERMECERADOS BAHAMAS LOJA 18, localizado na Rua Diomar Monteiro, nº 126, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula nº. 46.027, Livro nº. 2 do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis – Zona A, LAP 1007 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 20, localizado na Rua Martins Barbosa, nº 738, bairro Benfica, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula nº. 48.910, Livro 2 do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis – Zona A, LAP 1008 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 25, localizado na Rua Costa Reis, nº 667, Cidade de Juiz de Fora e Estado de Minas Gerais, Matrícula nº. 6.618, fls. 18, Livro nº. 2-V do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, LAP 1009 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 26 localizado na Avenida dos Ex-Combatentes, nº 658, bairro Santa Luiza, Ubá – MG, Matrícula nº. 61347, Livro nº. 2 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, LAP 1010 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 27, localizado na Avenida Leite de Castro, nº 1.150, Cidade de São João Del Rei - MG., Matrícula nº. 68899, Livro nº. 2, LAP 1011 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJAS 28, localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 359, bairro Pontilhão, Cidade de Barbacena - MG., Matrícula 22073, Livro nº. 2 Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Barbacena/MG, LAP 1012 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 30, localizado na Praça Padre Manoel Inácio Peixoto, nº 96, Cidade de Cataguases, Estado de Minas Gerais, Matrícula 27.621. Registro de Imóveis de Cataguases, LAP 1013 01 2017.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 33, localizado na Avenida Cleanto Vieira Gonçalves, nº 600, bairro Santa Rosa, Uberlândia - MG., Matrícula 96.324, Registro de Imóveis de Uberlândia, 2º Ofício, LAP 1014 01 2017

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 35, localizado na Rua Maria do Carmo Sales, nº 333, Bairro Centro, Cidade de Leopoldina - MG., Matrícula 35.873, Livro 2, Registro de Imóveis de Leopoldina, LAP 1015 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 36, localizado na Avenida Rondon Pacheco, nº 4800, bairro Tibery, Uberlândia - MG.. Matrícula 31.021, Livro 2, Registro de Imóveis 1º Ofício, LAP 1016 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 37, localizado na Rua Safra, nº 2.111, Bairro Fazenda, Cidade de Uberlândia - MG., Matrícula 97.993, Livro 1, Registro de Imóveis 2º Ofício – Imóvel situado em Uberlândia, LAP 1017 00 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADOS BAHAMAS LOJA 38, localizado na Avenida Angelino Favato, nº 461, bairro Granada, Uberlândia - MG. Matrícula 98.372, Livro 2, Registro de Imóveis 1º Ofício, LAP 1018 01 2017.

TERRENO VIÇOSA – MG - Terreno Localizado na BR-482, com frente para a Rua Maria Cristina, local denominado Barrinha – Viçosa – MG. Matrícula 42827 - LAP 1100 01 2017.

IMÓVEL SUPERMERCADO BAHAMAS LOJA 44, LOCALIZADO na Avenida Nossa Senhora do Desterro, nº 1841, Bairro Jardim Elza Amui III, Cidade de Uberaba – MG., Matrícula 85.995 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Uberaba, LAP 1165 00 2018.

TERRENO VIÇOSA – MG LOJA 46- Terreno Localizado na BR-482, com frente para a Rua Maria Cristina, local denominado Barrinha – Viçosa – MG. Matrícula 42827 - LAP 218 15135-25

IMÓVEL SUPERMERCADO BAHAMAS LOJA 48, localizado na Rua Álvaro Jose Rodrigues, nº 1.200, Bairro Santos Dumont, Juiz de Fora – MG – Matrícula 69.724 do 1º cartório de Juiz de Fora, LAP 1166 00 2018.

IMÓVEL UBERABA – BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO, localizado na Avenida Marcus Cherem, Uberaba- MG – LAP 1139 00 2017 22.514 – 2º Registro de Imóveis de Uberaba

IMÓVEL UBERLÂNDIA – BAIRRO TUBALINA, local denominado Barrinha, conforme matrícula 78.544

IMÓVEL UBERLÂNDIA – LOJA 49, Av. Deputado José marcos Cherem com BR 050, no Município de Uberaba, Estado de Minas Gerais (verificar do laudo) LAP 218 15135-21

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

IMÓVEL PATROCÍNIO – LOJA 50, localizado na Av. Faria Pereira, s/no. - PATROCÍNIO MG - LAP 218 15135-26**IMÓVEL ARAGUARI – LOJA 52**, localizado na Av. Faria Pereira, s/no. - PATROCÍNIO MG Localizado à Rua Augusto Chagas - Araguari - MG - Matrículas Nº 52.866 /Nº 60.518; LAP 218 15135-27**IMÓVEL UBERABA LOJA 53**, Localizado na Av. Dona Maria Santana Borges - Uberaba-MG - Matrícula Nº 87.022 - LAP 218 15135-28**IMÓVEL ALEM PARAIBA 14516** - Localizado em Além Paraíba 14 – Av. Ricardo Grimaldo Estides, nº 200, Ilha do Lazarento, Além Paraíba/MG.**TERRENO UBERLÂNDIA** - Localizado à Rua da Safra, LAP 1017.**TERRENO ARAXÁ** - Localizado na Avenida José Ananias de Aguiar, nº 6.770.

Imóvel	31/12/2020	31/12/2019
Imóvel Granja	3.700	3.233
SBBONFIM	3.016	3.405
SBCENTRO	77.500	57.590
SBEXPOMI	9.205	6.780
SBLOJA 02	16.070	12.810
SBLOJA 07	19.000	18.350
SBLOJA 14	4.420	3.480
SBLOJA 17	6.750	9.190
SBLOJA 18	3.160	2.180
SBLOJA 20	4.160	5.170
SBLOJA 25	19.620	15.890
SBLOJA 26	12.340	9.400
SBLOJA 27	8.180	7.370
SBLOJA 28	41.650	34.430
SBLOJA 30	16.830	19.690
SBLOJA 33	6.920	7.500
SBLOJA 35	13.618	13.028
SBLOJA 36	31.729	29.628
SBLOJA 38	10.844	9.796
Terreno Uberlândia	19.428	16.281
Viçosa - MG	13.060	18.140
Imóvel Uberlândia	9.460	8.610
Imóvel Uberlândia - 53	12.230	15.460
Bahamas - loja 44	10.280	9.570
Bahamas - loja 48	11.580	10.810
Imóvel Patrocínio	12.530	15.080
Uberlândia - loja 49	8.270	8.820
Uberlândia - loja 52	14.950	12.540
Alem Paraíba 14516	5.610	5.360
SBLOJA 12	13.760	10.030
Monte Carmelo	10.020	7.590

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

Imóvel	31/12/2020	31/12/2019
Terreno Patos de Minas	20.000	9.412
Terreno JN Empreend.	14.856	17.882
Terreno Araxá	11.314	-
Uberada - loja 17	2.005	-
Panorama	3.000	-
TOTAL GERAL	501.065	434.505

A apuração do valor justo das propriedades para investimento é feita com base em laudo de avaliação, sendo que a avaliação econômica financeira foi elaborada pela Embrap Praxis Avaliação Patrimonial Ltda, atua no segmento de avaliação desde 1978 .

A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Foram adotadas as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o método comparativo de dados diretos e o método evolutivo. O método comparativo direto consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionais, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influencia na formação dos preços. Os método evolutivo se baseia em dados colhidos em pesquisa, sendo que esta, preferencialmente, deve ser realizada na região em que se insere o imóvel avaliando. As pesquisas, mesmo que semelhantes, são homogeneizadas através da aplicação de fatores de ajuste, que trazem seus valores modulares para uma só realidade.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o resultado com ajuste a valor justo foi de R\$55.402 (em 2019 R\$ 11.346), conforme apresentado nas demonstrações de resultado “Propriedades para Investimento- Ajuste a valor justo”.

Movimentação das propriedades para investimento

	Saldo em 2019	Ajuste ao valor justo	Compra/Venda de propriedades para investimento	Saldo em 2020
Prosperidade para investimento	434.505	55.362	11.158	501.025
Obrigações por aquisição de imóveis	(63.392)	-	59.386	(4.006)
Total	371.113	55.362	70.544	497.019

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

6 Aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o total das receitas com aluguéis foi no montante de R\$ 49.394 (2019 em R\$ 39.815), e esta apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para investimento – receita com aluguéis”.

Os imóveis estão locados pelo prazo de 150 meses a contar de 1º de maio de 2015 (data-base, o qual deverá ser pago pela locatária, durante om mês de referência de locação, sendo o valor atualizado anualmente, na data de aniversário da data-base, ou pela menor periodicidade permitida em lei, pela variação do Índice de Preço do Consumidor – Amplo – IPCA/IBGE.

7 Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía uma dívida de longo prazo no valor de R\$ 63.392 mil originada do Contrato de Compra e Venda celebrado em 28 de abril de 2015, a ser pago em 111 parcelas de R\$ 1.000, e demais aquisições de outros imóveis e terrenos realizadas posteriormente. O valor foi liquidado em 14 de dezembro de 2020, com a quitação antecipada da dívida.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía uma dívida no valor de R\$ 4.006 devido à aquisição a prazo de imóveis, sendo o valor R\$ 2.006 referente ao imóvel localizado na Avenida Marcus Cherem, Uberaba - MG e R\$ 2.000 do imóvel localizado na Avenida Barão do Rio Branco, Juiz de Fora – MG.

8 Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário 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, do Gestor e o Consultor Imobiliário 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 riscos que estão detalhados no Regulamento, a seguir demonstramos os principais riscos:

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização – O Fundo desenvolverá 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 poderão 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.

(i) Riscos institucionais – A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implantação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio tem 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 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 ajustes da taxa básica de juros praticada no País, aumento da carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

(ii) Risco de crédito – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão 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, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) Risco relativo à rentabilidade do Investimento – O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração da carteira de investimentos realizados pelo Fundo.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

(iv) 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 poderão 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 deverá 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 serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 539, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(v) Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor poderá 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.

(vi) 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 Custodiante irá ratear, 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.

(vii) Risco tributário – A Lei nº 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 – IRPJ, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – Contribuição ao PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – Cofins). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(viii) 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.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo – O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão 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 irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá 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 garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização – Poderá 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, na possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função dos seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(xi) Risco de diluição – Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição de novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercer controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

(xii) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um limite de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

(xiii) 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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiv) 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 serão 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 poderão 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 nº 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 nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xv) Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas ~~de~~ 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 rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xvi) 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 às finalidades de utilidade e interesse público.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

(xvii) 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 dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão 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 poderá 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.

(xviii) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento 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 estará 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.

(xix) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - Propriedades imobiliárias estão sujeitas às 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 poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, 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 poderão ser adversamente afetados devido às 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.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

(xx) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão 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.

(xxi) 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.

(xxii) Risco em Função da Dispensa de Registro – As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxiii) Demais riscos – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerra, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. Emissão, Subscrição, Integralização e Resgate de Cotas**Emissão**

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo. As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

Subscrição

A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo Administrador.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

Integralização

A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Conforme Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 05 de outubro de 2020, ocorreu subscrição de capital do Fundo no valor de R\$22.000,00 (vinte e dois milhões de reais), cabendo o valor de aporte de R\$ 11.000,00 (onze milhões de reais) para cada cotista.

Resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por Assembleia Geral de Cotista.

10. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e a rentabilidade dos rendimentos distribuídos são demonstrados como segue abaixo:

Exercícios findos em	Patrimônio líquido médio	Valor Patrimonial da Cota	Rentabilidade do fundo (%)
31/12/2020	409.153	10.900,30493	33,40
31/12/2019	341.587	8.171,209381	142,33

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

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

11. Despesas Administrativas

Além das despesas com “Taxa de Administração”, foram contabilizadas as despesas do Fundo as demais despesas administrativas:

	2020	2019
Encargos	Valor	Valor
Taxa de administração	653	126
Taxa de gestão	153	214
Taxa da CVM	63	33
Despesas de consultoria	-	79
Despesa de custódia e auditoria	93	33
Despesa de serviços técnicos especializados	63	-
Despesa advocatícias	30	76
Despesas tributárias	8	713
Outras despesas	21	65
Total	1.084	1.339

12. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 não houve distribuição de resultado.

	2020
(=) Lucro contábil apurado exercício / período segundo regime de competência	103.655
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(55.362)
(=) Lucro contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	48.303
(+/-) Outras receitas / despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	166
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	48.137
(-) Aquisição de propriedades para investimento	(70.544)
Resultado disponível para distribuição	(22.407)

Uma vez que todo novo investimento realizado pelo Fundo é realizado Assembleia Geral de Cotista e devido aos montantes investidos serem superiores à geração de caixa, conforme acima, não houve distribuição de resultados no exercício.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

13. Custódia e tesouraria

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda, instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a taxa de custódia e auditoria totalizou R\$ 93 (em 2019 foi de R\$ 33).

14. Remuneração da Administradora

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos outros ativos, consultoria imobiliária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, se for o caso, o Fundo pagará a Administradora uma Taxa de Administração abaixo relacionada, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, tendo como um mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA, com data-base julho/2020, sendo devido o pagamento no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente de cada mês.

Patrimônio Líquido	% da Taxa de Administração
Até R\$ 250.000.000,00.	0,35% a.a.
De R\$ 250.000.000,01 até R\$ 500.000.000,00	0,30% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$ 750.000.000,00	0,25% a.a.
Acima de R\$ 750.000.000,00	0,20% a.a.

Até 03 de julho de 2020, o Fundo pagava ao administrador uma Taxa de Administração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal, de R\$ 40.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a taxa de administração totalizou R\$ 653 (em 2019 foi de R\$ 126).

15. Demandas Judiciais

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

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

16. Política de divulgação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal até 15 dias do encerramento do mês correspondente, o valor do patrimônio líquido, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade do exercício, o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio. Trimestralmente, em até 30 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção. Em até 60 dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou destes contra a Administradora, indicando a data de início e da solução final. Até 60 dias após o encerramento do primeiro, o balancete semestral e o relatório da Administradora, elaborados conforme as instruções normativas em vigor. Os documentos e as informações necessárias estão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora.

17. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos Fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(em milhares de Reais)

19. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 está dividido por 46.050,416872 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 10.900,3049, perfazendo o patrimônio líquido de R\$501.964 mil (375.299 mil em 2019).

20. Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

21. Eventos subsequentes

No dia 27 de janeiro de 2021, houve a integralização de cotas no valor de R\$ 22.000, esse montante foi subscrito em 05 de outubro de 2020.

*
*
*

Alexandre Luiz Zimath
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador - CRC SP-337647/O-4