

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

(CNPJ nº 15.489.509/0001-17)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstração do fluxo de caixa - Método direto****Semestre findo em 30 de junho de 2016.****Em R\$**

|                                                            |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>          |                       |
| Aluguéis de Imóveis                                        | 12.900.000,00         |
| Pagamento da Taxa de Administração                         | -244.622,21           |
| Pagamento de Tributos                                      | -8.624,64             |
| Pagamento Demais Despesas Administrativas                  | -2.463,65             |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>           | <b>12.644.289,50</b>  |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>       |                       |
| Aquisição de Propriedade para Investimento                 | -4.100.000,00         |
| Resgates em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros   | 152.700,04            |
| Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros | -2.334.000,00         |
| Compras Sociedades de Capital Fechado                      | -6.150.000,00         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>        | <b>-12.431.299,96</b> |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>      |                       |
| Aquisição de Cotas                                         | 0,00                  |
| Distribuição de Rendimentos para os Cotistas               | -162.800,00           |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>       | <b>-162.800,00</b>    |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>   | <b>50.189,54</b>      |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Semestre</b> | <b>588,64</b>         |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Semestre</b>  | <b>50.778,18</b>      |

## **JFDCAM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ n. 15.489.509/0001-17)

1º Semestre de 2016

### **Relatório Semestral do Administrador:**

**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob nº. 13.486.793/0001-42, na qualidade de Administradora do **JFDCAM – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), em conformidade com o Artigo n. 39 da Instrução desta CVM n. 472, de 31 de outubro de 2008, apresentamos o relatório referente ao 1º semestre de 2016.

***I – Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apuradas no período.***

*1 - Valor Investido – Aquisição dos imóveis no valor total de R\$ 180.000.000 (Cento e oitenta milhões de reais), adquiridos por meio de compromisso de compra e venda, dos quais já foram pagos R\$ 58,7 milhões.*

#### **Imóveis Adquiridos pelo Fundo**

**Imóvel Granja:** Situado no Bairro Ipiranga, Sítio Solar Casuarinas, Juiz de Fora/MG.

**Loja 02:** Localizado à Rua José Lourenço, Bairro São Pedro, Juiz de Fora/MG.

**Loja 07:** Terreno situado na cidade de Juiz de Fora/MG, Bairro Joquei Club.

**Loja 14:** Lotes 2 e 3, situados na Zona/Bairro Santa Helena, Comarca de Cataguases/MG.

**Loja 17:** Terreno situado à Avenida Ex-Combatentes, esquina com Rua Manuel Pereira da Costa, Bairro San Raphael II, Ubá/MG.

**Loja 18:** Imóvel situado no Bairro Grama, Juiz de Fora/MG.

**Loja 20:** Lote de terreno localizado à Rua Martins Barbosa, Bairro Benfica, Juiz de Fora/MG.

**Loja 25:** Terreno situado à Rua DR Costa Reis, Bairro Ipiranguinha, Juiz de Fora/MG.

**Loja 25a:** Granja São João, situada na Fazenda Teixeiras, estrada de Salvaterra, Juiz de Fora/MG.

**Loja 26:** Imóvel área “1ª A3”, antigo sítio São Geraldo, na Avenida Deusdedit Salgado, Juiz de Fora/MG.

**Loja 27:** Terreno localizado à Avenida Leite de Castro, São João Del Rey/MG.

**Loja 28:** Terreno situado às Ruas Henrique Diniz, Padre Toledo e Barão de Rio Branco e a Avenida Floriano Peixoto, Barbacena/MG.

**Loja 33:** Terreno situado no Bairro Jardim América II, Uberlândia/MG.

**Loja 35:** Terreno situado à Rua Maria do Carmo Sales, Bairro Centro, Leopoldina/MG.

**Loja 36:** Terreno situado à Rua São Salvador, Bairro Tibery, Uberlândia/MG.

**Loja 37:** Terreno situado entre o anel viário Ayrton Senna e os fundos com Nacional Expresso Ltda, Uberlândia/MG.

**Loja 38:** Terreno situado entre a Avenida Jaime de Barros com Avenida Angelino Favato e Rua Antonio Bento Rodrigues, Bairro Parque Granada, Uberlândia/MG.

**Terrenos BONFIM:** Terreno situado à Rua Lage, Vila de Abreu, Juiz de Fora/MG.

**Terrenos EXPOMINAS:** Terreno situado nos sítios Floriano e Taboinhas, Juiz de Fora/MG.

**Terreno CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO:** Área de terras denominada OLARIA, antiga Fazenda Benfica, Juiz de Fora/MG.

## **II – Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:**

### **a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;**

Devido à constante instabilidade econômica do passado, criou-se, no Brasil, a cultura das empresas manterem-se como proprietárias dos imóveis que ocupam, comercial ou industrialmente, como forma de proteção e como garantias para empréstimos. Ainda hoje, estima-se que entre 70% e 80% desses imóveis sejam das próprias empresas. Contudo, com a recessão econômica que assola o país há mais de dois anos e reprime a atividade e o consumo, as companhias têm enfrentado forte necessidade de cortar gastos para manter o negócio, e tem levado as empresas a mudar a forma como enxergam estrategicamente seus ativos imobiliários. Além disso, com o evolução do mercado financeiro, novas oportunidades de proteção e garantias aos financiamentos vão além dos imóveis. O patrimônio imobiliário tão utilizado como garantias para novos financiamentos, aos poucos, começou a ceder espaço a formatos mais criativos como o uso de recebíveis com e sem risco de crédito, fianças dos mais diversos tipos e estruturas diferenciadas e dinâmicas, como garantias evolutivas, em que o próprio bem comprado torna-se o ativo dado em garantia. Assim, a desmobilização de ativos surge como

alternativa ao típico financiamento bancário, principalmente em cenários de retração econômica, como o que vivemos neste primeiro semestre de 2016, cujo crédito disponível é muito caro e bastante restritivo, sendo uma forma vantajosa não apenas de se financiar e dar mais liquidez às operações da empresa mas, também, reduzir custos fixos e tributários. Em momentos de retração da demanda e da atividade, a desmobilização imobiliária pode ser muito bem-vinda e indispensável para empresas que visam não apenas sobreviver à crise, mas planejam estar um passo à frente quando da retomada do crescimento econômico. As duas principais formas de desmobilização de ativos imobiliários são o Sale & Lease Back (SLB) e o Built to Suit (BTS). O SLB é a venda do imóvel para terceiros concomitante à locação do espaço por esse dono anterior. Já o BTS é a construção por investidor especializado, conforme determinações da empresa usuária, de nova fábrica sob medida e seu aluguel para a própria empresa.

**b) As perspectivas da administração para o semestre seguinte;**

Para o segundo semestre de 2016, acreditamos que a desmobilização imobiliária será uma nova fronteira a ser alcançada pelas empresas em busca da sobrevivência à recessão econômica, cujo ponto de inflexão deverá ser reconhecido no decorrer dos próximos meses. Contudo, apesar os primeiros sinais de retomada da confiança dos empresários, a freada econômica dos últimos dois anos ainda trará as marcas profundas dos indicadores históricos de retração na atividade industrial, no varejo e nos serviços, sem contar com a expectativa da taxa de desemprego se manter crescente até o final do ano, com compressão da renda real do trabalhador. Paralelamente, é esperado, também, que a Operação Lava Jato implique desmobilização de ativos nas construtoras envolvidas e, possivelmente, criará oportunidades no mercado. A Petrobras, por sua vez, anunciou em seu plano de negócios para os próximos quatro anos a desmobilização de ativos e desinvestimentos adicionais, totalizando US\$ 42,6 bilhões em 2017/2018.

**c) O valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.**

| Ativos                                   | R\$                   | Resultados           | Nota (s) |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------|
| <b>Títulos e Valores Mobiliários</b>     | <b>2.259.643,20</b>   | <b>4.947,74</b>      |          |
| Cotas de Fundos de Investimentos         | 2.259.643,20          | 4.947,74             | (i)      |
| <b>Investimentos</b>                     | <b>179.731.000,00</b> | <b>13.101.807,10</b> |          |
| Imóveis - Propriedade para Investimentos | 179.731.000,00        | 13.101.807,10        | (ii)     |
| <b>Total</b>                             | <b>181.990.643,20</b> | <b>13.106.754,84</b> |          |

(i) As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do Fundo onde os recursos são aplicados.

(ii) Os imóveis estão contabilizados nessa data a valor de custo de aquisição acrescido dos custos diretos.

#### IV – Relação das obrigações contraídas no período.

|                                      | Unidade de R\$        | % S/PL Médio   |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------|
| Obrigações por Aquisições de Imóveis | 121.300.000,00        | 217,39%        |
| Taxa de Administração                | 10.000,00             | 0,02%          |
| Taxa de Gestão                       | 30.000,00             | 0,05%          |
| Auditoria Externa                    | 15.000,00             | 0,03%          |
| Honorários Advocatícios              | 5.000,00              | 0,01%          |
| Taxa de Fiscalização CVM             | 4.243,87              | 0,01%          |
| Anbima                               | 203,88                | 0,00%          |
| <b>Soma</b>                          | <b>121.364.447,75</b> | <b>217,51%</b> |

#### V – Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres

| Data       | Valor da Cota | Rentabilidade em % |               | Patrimônio Líquido<br>Médio Semestral |
|------------|---------------|--------------------|---------------|---------------------------------------|
|            |               | Fundo              |               |                                       |
|            | R\$           | Semestral          | Acumulada (*) | R\$ mil                               |
| 23/04/2015 | 1.000,000000  |                    |               | -                                     |
| 30/06/2015 | 1.297,465939  | 29,75              | 29,75         | 7.937.870                             |
| 31/12/2015 | 1.801,296469  | 38,83              | 80,13         | 37.117.489                            |
| 30/06/2016 | 2.436,094123  | 35,24              | 143,61        | 55.798.461                            |

#### VI – O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário

| Data       | Valor do Patrimônio Líquido | Cotas em Circulação | Valor da Cota Unitária |
|------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| 23/04/2015 | 1.900.000,00                | 1.900,000000        | 1.000,000000           |
| 30/06/2015 | 18.034.776,56               | 13.900,000000       | 1.297,465939           |
| 31/12/2015 | 48.195.616,49               | 26.756,119571       | 1.801,296469           |
| 30/06/2016 | 65.178.780,64               | 26.755,689258       | 2.436,094123           |

**VII – a relação dos encargos debitados ao fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.**

| Descrições                                   | 1º semestre 2016  |             | 2º semestre 2015  |             | 1º semestre 2015  |             |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
|                                              | Valor             | % PL Médio  | Valor             | % PL Médio  | Valor             | % PL Médio  |
| Despesas de Serviços do Sistema Financeiro   | 9.073,68          | 0,02        | 8.594,49          | 0,02        | 1.761,70          | 0,02        |
| Taxa de Fiscalização CVM                     | 8.624,64          | 0,02        | 8.594,49          | 0,02        | 1.761,70          | 0,02        |
| Despesas Bancárias                           | 449,04            | 0,00        | -                 | 0,00        | -                 | 0,00        |
| Despesas de Serviços Técnicos Especializados | 5.000,00          | 0,01        | 113.533,33        | 0,31        | 72.466,67         | 0,91        |
| Auditoria Externa                            | 5.000,00          | 0,01        | 8.533,33          | 0,02        | 1.466,67          | 0,02        |
| Consultoria e Assessoria                     |                   |             | 100.000,00        | 0,27        | 20.000,00         | 0,25        |
| Honorários Advocatícios                      |                   |             | 5.000,00          | 0,01        | 51.000,00         | 0,64        |
| Despesas com Taxa de Administração           | 244.622,21        | 0,44        | 240.000,00        | 0,65        | 89.000,00         | 1,12        |
| Taxa de Administração                        | 61.155,55         | 0,11        | 60.000,00         | 0,16        | 22.500,00         | 0,28        |
| Taxa de Gestão                               | 183.466,66        | 0,33        | 180.000,00        | 0,48        | 66.500,00         | 0,84        |
| Outras Despesas Administrativas              | 1.896,21          | 0,00        | 8.388,27          | 0,02        | 1.970,07          | 0,02        |
| Anbima                                       | 1.896,21          | 0,00        | 741,30            | 0,00        | 408,65            | 0,01        |
| Cartorária                                   | -                 | 0,00        | 7.046,97          | 0,02        | 1.261,42          | 0,02        |
| Expedição                                    | -                 | 0,00        | 600,00            | 0,00        | 300,00            | 0,00        |
| Outras Despesas Operacionais                 | 198,50            | 0,00        | 439,50            | 0,00        | 25,00             | 0,00        |
| Diversos                                     | 198,50            | 0,00        | 439,50            | 0,00        | 25,00             | 0,00        |
| <b>Soma</b>                                  | <b>260.790,60</b> | <b>0,47</b> | <b>370.955,59</b> | <b>1,00</b> | <b>165.223,44</b> | <b>2,08</b> |

**Rodrigo Martins Cavalcante - Diretor de Fundos**

CPF (MF) 169.132.578-30