

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

(Administrado pela BV Distribuição de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 03.384.738/0001-98)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz 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 BV Distribuição de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do JFDCAM - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, 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 com ressalva

Conforme descrito na Nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 656.439 mil, equivalente a 98,94% do seu Patrimônio Líquido investido em propriedades para investimento, as quais estão registradas pelo seu valor econômico, determinado por laudo de avaliação com base no Método de capitalização de renda, elaborado por empresa especializada independente. Contudo, ao desafiarmos a metodologia e as principais premissas empregadas na avaliação, identificamos variações significativas quando comparadas aos requerimentos previstos na Instrução CVM 516/11. Com base na documentação suporte para a avaliação das propriedades para investimento recebida durante os procedimentos de auditoria, bem como os laudos de avaliação elaborados pela empresa independente, verificamos que existe uma inconsistência projetada no montante de R\$26.021 mil no valor econômico total das propriedades de investimento em relação ao valor contabilizado no Fundo, para os quais não nos foram apresentados evidências de auditoria apropriadas e suficientes para fundamentar e/ou justificar essa inconsistência. Consequentemente, indicando um registro superavaliado no ativo, resultado e patrimônio líquido.

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 “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

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 com ressalva sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além dos assuntos descritos na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimento em propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os investimentos do Fundo em propriedades para investimento para rendas foram avaliadas ao valor justo em 31 de dezembro de 2022 no montante de R\$ 656.439 mil, o equivalente a 98,94% do patrimônio líquido no Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis ou documentação equivalente; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores, conforme requerimentos previstos na Instrução CVM 516/11; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo do contrato para receitas de aluguel; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, exceto pelos efeitos dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

distribuição de rendimentos aos cotistas

(Conforme Nota Explicativa nº 10 – Política de distribuição dos resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: **(i)** a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo; **(ii)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(iii)** confronto das principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e análise, também, dos controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; **(iv)** adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 10.

Com base na abordagem de nossa auditoria, no resultado dos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a distribuição de rendimentos aos seus quotistas está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo e consideramos razoáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros Assuntos

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por nós e emitimos nosso relatório de auditoria em 31 de março de 2022, com modificação sobre o mesmo assunto acima descrito na seção “Base para opinião com ressalva”.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 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 financeiras, 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 financeiras.

Responsabilidade 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 obtivemos 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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; e
- 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.

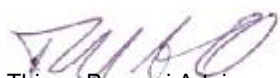
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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 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, 30 de março de 2023

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



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP 273.332/O-9

JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 15.489.509/0001-17

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	NE	2022	%PL	2021	%PL
Circulante					
Títulos e valores mobiliários		8.311	1,25	4.971	0,77
Fundos de Investimento ICVM 555	4	8.311	1,25	4.971	0,77
De natureza imobiliária		4.422	0,67	4.700	0,72
Aluguéis a receber	6	4.422	0,67	4.700	0,72
Outros recebimentos		17	0,00	-	-
Valores a receber		17	0,00	-	-
Não circulante					
Propriedade para Investimento		656.439	98,94	640.485	98,64
Imóveis para renda	5	656.439	98,94	640.485	98,64
Total do ativo		669.189	100,86	650.155	100,13
Passivo					
Circulante					
Encargos a Pagar		5.701	0,86	844	0,13
Distribuição de Rendimentos	10	5.364	0,81	0,00	-
Obrigações por aquisição de imóveis	7	133	0,02	667	0,10
Taxa de administração e Gestão	12	142	0,02	122	0,02
Taxa de custódia e auditoria		49	0,01	44	0,01
Outros valores a pagar		13	0,00	11	0,00
Total do passivo		5.701	0,86	844	0,13
Patrimônio líquido					
	11				
Capital Social		220.189	33,19	220.189	33,91
Reserva para Contingência		254.611	38,37	254.611	39,21
Distribuição de rendimentos a cotistas		(105.383)	(15,88)	(44.337)	(6,83)
Lucros Acumulados		412.913	62,23	337.690	52,01
Amortização de Cotas		(118.841)	(17,91)	(118.841)	(18,30)
		663.488	100,00	649.311	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		669.189	100,86	650.155	100,13

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	NE	2022	2021
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	6	60.421	55.010
Ajuste ao valor justo	5	15.944	130.358
Resultado líquido de propriedades de investimento		76.365	185.368
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		700	417
Resultado com cotas de fundos de investimento		700	417
Outras despesas		(1.843)	(1.583)
Despesa com taxa de administração e gestão	12	(1.623)	(1.287)
Despesa com consultoria		(7)	(14)
Despesa de custódia e auditoria		(53)	(44)
Despesa de serviços técnicos especializados		(33)	(32)
Taxa de fiscalização da CVM		(34)	(48)
Despesa com honorários advocatícios		(71)	(90)
Despesas tributárias		(18)	(21)
Outras despesas		(4)	(47)
Resultado líquido do exercício		75.223	184.203

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ: 15.489.509/0001-17

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas de integralizadas	Amortização de Cotas	Distribuição de Rendimentos à cotistas	Reserva para contingências	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2020	94.798	-	(932)	254.611	153.487	501.964
Integralização de cotas	125.391	-	-	-	-	125.391
Amortização de cotas	-	(118.841)	-	-	-	(118.841)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	184.203	184.203
Distribuição de Rendimentos			(43.405)			(43.405)
Em 31 de dezembro de 2021	220.189	(118.841)	(44.337)	254.611	337.690	649.311
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	75.223	75.223
Distribuição de Rendimentos	-	-	(61.046)	-	-	(61.046)
Em 31 de dezembro de 2022	220.189	(118.841)	(105.383)	254.611	412.913	663.488

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 03.384.738/0001-98)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicações e resgates de Cotas de fundos	700	417
Recebimento de aluguéis	60.700	54.777
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.603)	(1.255)
Pagamento de taxa da CVM	(51)	(48)
Pagamento de tributos	-	(21)
Pagamento de auditoria e custódia	(49)	(64)
Pagamento de consultoria imobiliária	(7)	(41)
Honorários advocatícios	(71)	(90)
Outras receitas / despesas	(587)	(47)
Caixa líquido das atividades operacionais	59.032	53.628
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de propriedades para investimento	-	(3.338)
Custos com propriedades para investimento	(10)	(9.102)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(10)	(12.440)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos de cotistas	(55.682)	(43.405)
Cotas emitidas	-	125.391
Amortização de cotas	-	(118.841)
Caixa líquido gerado das (aplicado nas) atividades de financiamento	(55.682)	36.855
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3.340	78.043
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.971	637
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	8.311	4.971

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 15.489.509/0001-17

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

1. Contexto operacional

O JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") 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.

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 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).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, 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.

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

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em 30 de março de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

e) 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.

f) 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 em 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.

g) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

4.1 De natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

Cotas de fundos de investimentos

Fundos de Investimentos	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
BV Soberano Renda Fixa Fundo de Investimento	2.075.851	7.389	1.302.775	4.134
BV Cash Renda Fixa Simples Fundo de Investimento	794.414	922	807.207	837
Total:	2.870.265	8.311	2.109.982	4.971

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo obteve resultado com cotas de fundos de investimentos no valor de R\$ 700 (2021 - R\$ 417), conforme demonstrado na rubrica “Resultado com cotas de fundos de investimento – Demonstração de Resultado.

5. Propriedades para investimento

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.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, as propriedades para investimento estavam assim representados:

Item	Loja	Imóvel	Matrículas	Endereço
1	LOJA 01	CD JF.	60.929	rodovia br-040, km 780, bairro distrito industrial, juiz de fora/mg (loja 1); área do terreno = 371.556,00 área construída = 17.440m2
2	LOJA 02	BHM SÃO PEDRO	63.809	rua José Lourenço, 710, bairro São Pedro, juiz de fora - mg (loja 02); área do terreno = 20.391,11 m2; área construída = 4.459,62 m2
3	LOJA 07	BHM MIX J. CLUBE	15.592	rua do ardino longo. 669, bairro joquei clube, juiz de fora/mg (loja 07); área do terreno = 22.581,00 m2; área construída = 12.854,63 m2
4	LOJA 12	LOJA 12	9.762/25.962/25.036	rua Bernardo Marcarennhas 1072, casa 1062 e 1072 bairro fábrica - juiz de fora/mg
5	LOJA 14	BHM MIX CATAGUASES	9.496	avenida Veríssimo Mendonça, nº 255, cidade de Cataguases e estado de Minas Gerais
6	LOJA 17	BHM UBÁ	35.900	avenida dos ex-combatentes, nº 658, bairro Santa Luíza, Ubá - mg
7	LOJA 18	BHM GRAMA	46.027	rua Diomar Monteiro, 126, grama, juiz de fora/mg (loja 18); área do terreno = 2.604,00 m2; área construída = 2.285,86 m2

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Item	Loja	Imóvel	Matrículas	Endereço
8	LOJA 20	BHM BENFICA	50.881/48.910	rua martins barbosa, 738, bairro benfica, juiz de fora/mg (loja 20); área do terreno=5.084,09 m2; área construída= 1.914,97 m2
9	LOJA 23	BHM ALÉM PARAÍBA	14.516	av. dr. ricardo grimaldo estides, 200 - ilha do lazareto, além paraíba/mg, matrícula nº 14.516
10	LOJA 25	BHM TEIXEIRAS	45.701/63.568/63.569 63.570/63.574/63.571 63.572/63.575/1.230/63.573	localizado à rua dr. costa reis, 667, bairro ipiranguinha, juiz de fora/mg (loja 25); área do terreno=16.903,00 m2; área construída=6.048 m2
11	LOJA 26	BHM MIX JF	61.347	avenida deusdedit salgado, 4.992, bairro salvaterra, juiz de fora/mg (loja 26); área do terreno=14.748,00 m2; área construída=5.825 m2
12	LOJA 27	BHM SÃO JOÃO DEL REI	68.899	avenida leite de castro, 1.150, bairro fábricas, são joão del rey/mg (loja 27); área do terreno = 6.757,37 m2 ; área construída = 5.277,84 m2
13	LOJA 28	BHM MIX BARB.	22.073	localizado à rua marechal floriano peixoto, 359, bairro pontilhão, barbacena/mg (loja 28); área do terreno=28.886,99 m2; área construída=9.091,39 m2
14	LOJA 30	BHM MIX CATAGUASES 2	27.621	localizado à praça manóel inácio peixoto, 96, centro, cataguases/mg (loja 30); área do terreno = 13.182,92 m2 ; área construída = 13.182,92 m2
15	LOJA 33	BHM UBE STA ROSA	96.324	avenida cleanto vieira gonçalves, nº 600, bairro santa rosa, uberlândia- mg
16	LOJA 35	BHM MIX LEOPOLDINA	35.873	localizado à rua maria do carmo sales, nº 333, centro, leopoldina/mg (loja 35); área do terreno = 14.000,00 m2 ; área construída = 7.385,42 m2
17	LOJA 36	BHM RONDON	31.021	rua são salvador- bairro tibery, uberlândia/mg (loja 36); área do terreno = 5.712,58 m2 ; área construída = 10.937,76 m2
18	LOJA 38	BHM GRANADA	98.372	localizado à avenida angelino favato, 461, bairro granada, uberlândia/mg (loja 38); área do terreno = 5.119,57 m2 ; área construída = 7.602,98 m2
19	LOJA 44	BHM MIX UBERABA	85.994	avenida nossa senhora do desterro, nº 1841, bairro jardim elza amui iii, cidade de uberaba, estado de minas gerais - matrícula nº 85994
20	LOJA 46	BHM MIX VIÇOSA	42.827	localizado à br-482 com rua maria cristina, barrinha, viçosa - mg; matrícula nº 42.827
21	LOJA 47	BHM MIX PLANALTO	119.098/78.544	localizado à avenida imaúbas, bairro tubalina, gleba 336c e 337, matrículas nº 119.098 e nº 78.544
22	LOJA 48	BHM MIX SÃO PEDRO	69.724	rua álvaro josé rodrigues, nº 1200, bairro santos dumont, cidade de juiz de fora e estado de minas gerais - matrícula nº 69724
23	LOJA 49	BHM MARCUS CHEREM	22.514	av. deputado josé marcos cherem com br 050, no município de uberaba, estado de minas gerais
24	LOJA 50	BHM MIX PATROCÍNIO	55.603 A 55.619	av. padre matias - lote nº 430/ quadra 03/ setor 10 - área total 12.817,59 m2
25	LOJA 52	BHM SANTANA BORGES	87.022	localizado à av. dona maria santana borges - uberabamg - matrícula nº 87.022

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Item	Loja	Imóvel	Matrículas	Endereço
26	LOJA 53	BHM MIX ARAGUARI	52.866 / 60.518	localizado à rua augusto chagas – araguari/mg - matrículas nº 52.866 / nº 60.518
27	LOJA 58	MONTE CARMELO - MG	41.610	rua: alferes euzébio - quadra e, lote 1 - monte carmelô - mg - matrícula nº 41.610
28	LOJA 64	LOJA JOÃO NAVES	227.685	avenida rondon pacheco nº 4.800, tibery – uberlândia/mg
29	LOJA 65	LOJA ARAXÁ	67.967	avenida josé ananias de aguiar, são geraldo – araxá/mg
30	LOJA 66	LOJA PATOS DE MINAS	3/100.760	avenida juscelino kubitscheck oliveira, jardim andrades - patos de minas/mg
31	LOJA 67	UBERABA	Nº 96.874 e nº 3.556	avenida leopoldino de oliveira nº 3661 - uberaba/mg
32	LOJA 73	MONTESINAS	nº 80.195	rua américo lobo - juiz de fora/mg
33	LOJA 75	VISCONDE DO RIO BANCO	Nº 23.701	rua vereador josé soares ferreira, 190, bairro dos coutos - visconde do rio branco -
34	TERRENO	TERRENO CD UBERLÂNDIA GLEBA A	112.204	situado á rua da safra, 2111 - uberlândia
35	TERRENO	TERRENO BONFIM	51.789/52.755	rua barão da retiro, nº 310, bairro bonfim, cidade de juiz de fora e estado de minas gerais
36	GRANJA	SÍTIO BAHAMAS	4.766	rua renato pandolfi, nº 121, bairro jd. de alah, juiz de fora - mg
37	TERRENO	TERRENO EXPOMINAS	47.867	rodovia br – 040, km 790, bairro de fazendinha são pedro, cidade de juiz de fora e estado de minas gerais - area terreno 72.037,00 m²
38	TERRENO	ARAXÁ	1C203116	araxá - capela de santo antônio - bairro alto - araxá-mg
39	TERRENO	RIO POMBA	7640	rio pomba - av. do contorno, bairro cel. josé mendonça dos reis, rio pomba-mg

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

5.1 Movimentação das Propriedades para Investimento está descrita a seguir:

Imóvel	31/12/2022	31/12/2021
ARAXA	16.323	14.119
ARAXA V NOVA	5.261	5.261
BONFIM	4.492	4.423
CD UBERLAND	19.860	19.000
EXPOMINAS	12.306	10.852
GRANJA	3.320	3.608
PATOS DE MIN	20.195	24.500
RIO POMBA	1.443	1.442
VISCONDE RB	6.085	1.674
LOJA 01	114.838	110.750
LOJA 02	19.463	16.770
LOJA 07	30.783	24.730
LOJA 12	17.034	15.460
LOJA 14	4.897	5.420
LOJA 17	7.464	8.520
LOJA 18	4.653	3.420
LOJA 20	8.843	5.670
LOJA 23	9.268	6.970
LOJA 25	23.335	21.850
LOJA 26	22.529	22.100
LOJA 27	11.177	11.710
LOJA 28	43.874	46.050
LOJA 30	18.572	21.440
LOJA 33	11.506	10.080
LOJA 35	14.063	16.276
LOJA 36	31.674	30.250
LOJA 38	14.148	12.170
LOJA 44	10.329	10.950
LOJA 46	17.861	17.680
LOJA 47	13.405	11.860
LOJA 48	20.726	17.580
LOJA 49	13.133	13.250
LOJA 50	15.103	16.300
LOJA 52	16.906	15.890
LOJA 53	19.028	18.350
LOJA 58	7.305	11.270
LOJA 64	16.376	21.107
LOJA 67	6.500	8.732
PANORAMA MG	2.360	3.000
Total	656.439	640.485

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

	Saldo contábil
Posição em 31 de dezembro de 2020	501.025
Ajuste a valor justo	130.358
Custos com propriedade para Investimento	9.102
Posição em 31 de dezembro de 2021	640.485
Ajuste a valor justo	15.944
Custos com propriedade para Investimento	10
Posição em 31 de dezembro de 2022	656.439

5.2 Método de determinação do valor justo

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 a 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 focado 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 influência na formação dos preços. O 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 2022, o resultado com ajuste a valor justo foi de R\$15.944 (em 2021 R\$ 130.358), conforme apresentado nas demonstrações de resultado “Propriedades para Investimento- Ajuste a valor justo”.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

6. Receita de alugueis

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 2022, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 60.421 (2021 - R\$ 55.010), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis".

Nos exercícios findos de 31 de dezembro de 2022 e 2021, os imóveis estão locados e sem inadimplência de aluguel.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui aluguéis a receber totalizados em R\$ 4.422 (2021: R\$ 4.700).

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 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2022			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa		8.311	-	8.311
Propriedades para investimento	-	-	656.439	656.439
Total do ativo	-	8.311	656.439	664.750

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Ativos	31/12/2021			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	4.971	-	4.971
Propriedades para investimento	-	-	640.485	640.485
Total do ativo	-	4.971	640.485	645.456

Não houve reclassificações entre os níveis acima dos ativos mensurados a valor justo entre os exercícios de 2022 e 2021.

8. Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

8.1. Risco de Mercado. Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada Fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

8.2 Risco de Crédito. Risco de crédito é aquele em que se pode incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

8.3 Risco de Liquidez. Risco de liquidez é aquele em que se pode ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado para o Fundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

8.4 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 2022 e 2021, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
31/12/2022	648.952	136,06	2,18%
31/12/2021	514.631	133,16	(98,73%)

(*) Rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício.

A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

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

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.

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.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido dos exercícios	75.223	184.203
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza imobiliária	(15.944)	(130.358)
Valorização/desvalorização a preço de mercado - ativos de natureza não imobiliária	700	(417)
Diferença contábil - receitas e despesas	(4.856)	(3.558)
(=) Lucro contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	55.122	49.870
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	55.122	49.870
Rendimentos distribuídos	(55.682)	(43.405)
Distribuídos e pagos em janeiro/2023	(5.364)	(4.345)
% do resultado do exercício distribuído	110,75%	95,75%

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram de R\$ 55.682 e R\$ 43.405, respectivamente.

11. Patrimônio líquido

a) Cotas Integralizadas

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	4.876.129	101.649.130	4.876.129	101.649.130
Cotas de investimentos integralizadas	4.876.129	101.649.130	4.876.129	101.649.130
Valor por cota (valor expresso em reais)		136,06		133,16

b) Emissão de Novas 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, será considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

As cotas do Fundo somente serão 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.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2021 foi realizado a integralização de cotas no valor de R\$125.391.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou emissão de novas 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.

Em 31 de dezembro de 2021 foi realizado a amortização no valor de R\$118.841.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo não realizou amortização de cotas.

12. Remuneração da administração

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 paga a Administradora uma Taxa de Administração abaixo relacionada, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, tendo como um mínimo mensal de R\$ 50, 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.	0,35% a.a.
De R\$ 250.000 até R\$ 500.000	0,30% a.a.
De R\$ 500.000 até R\$ 750.000	0,25% a.a.
Acima de R\$ 750.000	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\$ 50.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de administração e gestão totalizou R\$ 1.623 (2021: R\$ 1.287).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não houve taxa de ingresso, saída e performance.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

13. Serviços de gestão, custódia, tesouraria

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

14. Despesas e encargos do Fundo

As despesas e encargos debitados do Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício são os seguintes:

PL Médio	648.952		514.631	
	2022		2021	
Despesas e encargos do Fundo	(1.843)	% sobre o PL médio	(1.583)	% sobre o PL médio
Despesa com taxa de administração e gestão	(1.623)	(0,25)%	(1.287)	(0,25)%
Despesa com consultoria	(7)	0,00%	(14)	0,00%
Despesa de custódia e auditoria	(53)	(0,01)%	(44)	(0,01)%
Despesa de serviços técnicos especializados	(33)	(0,01)%	(32)	(0,01)%
Taxa de fiscalização da CVM	(34)	(0,01)%	(48)	(0,01)%
Despesa com honorários advocatícios	(71)	(0,01)%	(90)	(0,02)%
Despesas tributárias	(18)	0,00%	(21)	0,00%
Outras despesas	(4)	0,00%	(47)	(0,01)%

15. Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 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.

Complementarmente, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, 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%.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, somente contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

É adotada como política na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa, a postura de atender as regulamentações que preservam a independência do auditor externo, mantendo consistência, inclusive com os princípios internacionais, em atendimento aos procedimentos estabelecidos pela Matriz, os quais incluem, dentre outros, os seguintes: (a) O auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) O auditor não deve exercer funções gerenciais no cliente; e (c) O auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Adicionalmente, em caso de contratação de outros serviços, o escopo e os procedimentos dos referidos serviços são discutidos com os auditores independentes, para que os mesmos não afetem as regras de independência estabelecidas.

17. Demandas judiciais

No exercício não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

18. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

19. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía saldos de caixa e equivalentes de caixa, no montante de R\$ 8.311 (2021 - R\$4.971), junto ao Banco Votorantim S.A, taxa de administração e gestão a pagar, no montante de R\$ 142 (2021 – R\$ 122), junto ao BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

20. Alterações Estatutárias

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não ocorreram alterações estatutárias.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

21. Instrumentos financeiros de derivativos

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

22. Outras Informações

A Administradora e a Gestora continuam 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.

Em 23 de dezembro de 2022 a CVM emitiu a Resolução CVM nº 175, alinhada com a Lei da Liberdade Econômica (Lei 13874/2019), no que se refere às operações dos fundos de investimentos regulados por essa Autarquia, destacando-se, entre outros : (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do gestor e do administrador dos fundos.

A referida Resolução entra em vigor em 3 de abril de 2023, quando todos os fundos de investimento em atividade na data de emissão da norma, serão automaticamente transformados em fundos de classe única de cotas e devem adaptar-se integralmente às suas disposições até 31 de dezembro de 2024.

O Administrador e Gestor do Fundo estão tomando as medidas necessárias para adaptação do mesmo à nova Regulamentação, dentro dos prazos estabelecidos na norma.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

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

23. Eventos Subsequentes

De acordo com Fato Relevante divulgado em 01 de março de 2023, A BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 (“BV Asset”), vem informar aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado que foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) e Banco Central do Brasil (“BACEN”) a parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. e o Banco Bradesco S.A. para criação de uma gestora de investimentos independentes, por meio da qual 51% do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de fevereiro de 2023 foi aprovada a transferência da Administração do Fundo para a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. com efeitos a partir da abertura do mercado do dia 06 de março de 2023 (“Data de Transferência”).

* * *

 Marcos Charcon Dainesi
Diretor

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