

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**  
**(CNPJ nº 15.489.509/0001-17)**

**(Administrado pela Intrader DTVM Ltda.)**  
**(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**  
**SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**FINALIZADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**  
**(CNPJ nº 15.489.509/0001-17)**

**(Administrado pela Intrader DTVM Ltda.)**  
**(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)**

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

### **CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstrações do resultado do exercício

QUADRO 3 – Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

QUADRO 4 – Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES  
FINANCEIRAS  
PAR BSB – 2019/027**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**  
(CNPJ nº 15.489.509/0001-17)

(Administrado pela Intrader DTVM Ltda.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**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 2018 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 “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras 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 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Base para opinião com ressalva**

a) O Fundo durante o exercício de 2018 registrou em seu resultado corrente o montante de R\$2.949 mil, especificamente na rubrica “Reversão ajuste patrimônio - provisões”. Todavia esse ajuste deve-se a exercícios anteriores, e para não afetar o patrimônio anteriormente divulgado, a diferença identificada não foi devidamente ajustada no encerramento do exercício anterior, conforme requer as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conforme a NBC TG 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro, determinam que correções de erros sejam contabilizadas contra as contas impactadas pelo erro e as demonstrações contábeis comparativas reapresentadas de forma retrospectiva, conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, bem como não apresenta documentação suporte comprobatória que evidencie o registro contábil. Consequentemente, em 31 de dezembro de 2018 o resultado do exercício e o patrimônio líquido estão a maior na mesma ordem de R\$2.949 mil.

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 financeiras”. Somos independentes em relação ao **JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII** 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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos:

### **– Valorização e Custódia de Fundos Investidos**

Conforme descrito na nota explicativa de nº: 5, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía aproximadamente 0,08% do seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimentos (Fundos investidos), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do fundo investido divulgado pela Administradora, que é responsável pela escrituração e controle das cotas do fundo investido. Devido ao fato de a mensuração dessas cotas do fundo investido ser um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

#### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) recalculamos a valorização dos fundos investidos, com base no valor da cota divulgada pela Administradora; (ii) obtivemos a carteira de investimento dos fundos investidos, na data-base da nossa auditoria, e avaliamos o perfil de riscos dos investimentos dos fundos investidos; (iii) avaliamos a razoabilidade da performance obtida pelo Fundo no exercício, por meio da comparação do seu resultado com o resultado esperado da variação das cotas dos fundos investidos; (iv) testamos a existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com base nas informações fornecidas pelos custodiantes dos Fundos Investidos; (v) revisamos os papéis de trabalho dos outros auditores independentes que emitiram opinião sobre as demonstrações financeiras desses Fundos Investidos e (vi) avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a mensuração e nível de divulgação das cotas dos fundos investidos, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

### **– Determinação do valor justo das propriedades para investimento em títulos imobiliários**

A determinação do valor justo das propriedades para investimento registrada em títulos mobiliários foi considerada como um principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante registrado, complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa de nº: 7.

A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação da propriedade para investimento, tendo como metodologias adotadas os seguintes critérios e preceitos: NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na: (i) análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando o com o saldo contábil registrado em 31 de dezembro de 2017, com o relatório atual preparado; (ii) análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração; (iii) revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e qualificação do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo; (iv) análise da sensibilidade sobre as premissas utilizadas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; (v) análise dos documentos de venda das propriedades, tais como escritura e comprovantes de pagamento; e (vi) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos satisfatória a metodologia utilizada para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **– Obrigações por aquisições de imóveis**

Conforme descrito na nota explicativa de nº 9, em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui registrado em seu passivo não circulante, especificamente na rubrica “Obrigações por aquisições de imóveis” o montante de R\$78.530 mil, que equivale a 24,13% sobre o patrimônio do Fundo. Esses débitos referem-se ao compromisso de pagamento pelas aquisições dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. Devido à relevância do montante envolvido e ao risco envolvido pela falta de cumprimento das obrigações do Fundo perante terceiros, julgamos as “Obrigações por aquisições de imóveis”, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) análise e entendimento com a Administração sobre os tramites e riscos que envolvem a operação que resultou a negociação firmada anteriormente (ii) avaliação do instrumento particular de compromisso de compra e venda de bens imóveis e outras avenças; (iii) inspeção dos comprovantes de pagamentos das parcelas liquidadas durante o exercício; e (iv) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas. Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

## **Ênfases**

### **Valor justo propriedades para investimentos - Imóvel 14516 Além Paraíba/MG**

O Fundo registrou em sua carteira a aquisição de imóvel situado na cidade de Além Paraíba/MG, adquirido da 3Z Participação e Administração de Bens Próprios Ltda. em 26 de novembro de 2018. O imóvel foi comprado e registrado pelo montante de R\$ 9.000 mil, conforme preço do custo de aquisição divulgado na escritura de compra e venda de imóvel, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Além Paraíba/MG. No entanto, quando da efetiva realização desse imóvel, o valor poderá ser, substancialmente, diferente daquele registrado em 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### **Realização dos investimentos em Títulos Imobiliários e Fundos de Investimentos – valor justo**

Conforme mencionado nas notas explicativas de nº: 5 e 7, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui investimentos em ações de Fundos de Investimentos (“Investimento”), bem como em Títulos Imobiliários, os quais estão registrados pelo valor justo, conforme previsto no regulamento do Fundo. O patrimônio do referido investimento é composto, basicamente, por propriedades para investimentos que montam em R\$381.615 mil. Consequentemente, quando da efetiva realização dos investimentos, os valores poderão ser, substancialmente, diferentes daqueles registrados em 31 de dezembro de 2018. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### **Contas a receber - Venda das ações do Plinth - Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia**

Conforme mencionado nas notas explicativas de nº: 6, à Administração em comum acordo com os detentores do direito do contas a receber, postergaram o prazo para o início dos pagamentos das parcelas mensais provenientes da compra das ações do Fundo Plinth conforme o 1º Aditamento ao Contrato de compra e venda de ações e outras avenças. O montante de R\$22.000 mil (vinte e dois milhões de reais) é composto por 11 (onze) parcelas mensais e consecutivas, sendo que a primeira a venceria a partir do dia 30 de maio de 2018, vencíveis mensais e sucessivamente sempre no último dia de cada mês subsequente, no valor de R\$2.000 (dois milhões de reais) cada. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas Financeiras e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Brasília, 24 de junho de 2019.



**Cristina Braga de Oliveira**

Contadora – CRCMG 079371/O-6

**Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes**

CRC MG - 005.455/O-1

**QUADRO 1**

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**

**CNPJ: 15.489.509/0001-17**

**(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)**

**(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**(Em R\$ Mil)**

|                                        | <b>Notas<br/>Explicativas</b> | <b>31/12/2018</b>     | <b>29/12/2017</b>     |                                        | <b>Notas<br/>Explicativas</b> | <b>31/12/2018</b>     | <b>29/12/2017</b>     |
|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ativo</b>                           |                               |                       |                       | <b>Passivo</b>                         |                               |                       |                       |
| <b>Circulante</b>                      |                               |                       |                       | <b>Circulante</b>                      |                               |                       |                       |
| Caixa e equivalentes de caixa          | <b>4</b>                      | <u>200</u>            | <u>2.435</u>          | Obrigações por aquisições de imóveis   | <b>9</b>                      | 78.530                | 120.545               |
|                                        |                               | <b>200</b>            | <b>2.435</b>          | Taxa de gestão                         |                               | 35                    | 99                    |
|                                        |                               |                       |                       | Taxa de administração efetiva          |                               | 14                    | 23                    |
|                                        |                               |                       |                       | Auditoria e custódia                   |                               | -                     | 16                    |
| Cotas de fundos de investimentos       | <b>5</b>                      | <u>252</u>            | <u>1.439</u>          | Taxa de fiscalização CVM e outros      |                               | 11                    | 14                    |
|                                        |                               | <b>252</b>            | <b>1.439</b>          | Ajuste de patrimônio                   |                               | -                     | 2.949                 |
| <b>Outros Créditos</b>                 |                               |                       |                       |                                        |                               | <b>78.590</b>         | <b>123.646</b>        |
| Contas a receber                       | <b>6</b>                      | 22.000                | 40.000                |                                        |                               |                       |                       |
| Aluguéis de imóveis a receber          |                               | -                     | 375                   |                                        |                               |                       |                       |
| Outros ativos                          |                               | -                     | 43                    |                                        |                               |                       |                       |
|                                        |                               | <b>22.000</b>         | <b>40.418</b>         |                                        |                               |                       |                       |
| <b>Investimentos</b>                   |                               |                       |                       | <b>Patrimônio líquido</b>              | <b>12</b>                     |                       |                       |
| <b>Propriedades para investimentos</b> | <b>7</b>                      |                       |                       | Capital social                         |                               | 71.798                | 71.798                |
| Imóveis para renda                     |                               | 231.609               | 219.398               | Reserva especial de lucros             |                               | 254.611               | 63.441                |
| Ajuste ao valor justo de imóveis       |                               | <u>150.006</u>        | <u>(5.737)</u>        | Distribuição de rendimentos a cotistas |                               | (932)                 | (932)                 |
|                                        |                               | <b>381.615</b>        | <b>213.661</b>        |                                        |                               | <b>325.477</b>        | <b>134.307</b>        |
| <b>Total do ativo</b>                  |                               | <u><b>404.067</b></u> | <u><b>257.953</b></u> | <b>Total do passivo</b>                |                               | <u><b>404.067</b></u> | <u><b>257.953</b></u> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**QUADRO 2****JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII****CNPJ: 15.489.509/0001-17****(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)****(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)****DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DO EXERCÍCIO****EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017****(Em R\$ Mil)**

|                                                             | <b>Notas<br/>Explicativas</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>29/12/2017</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Receitas de aluguéis                                        | <b>10</b>                     | 39.732            | 30.461            |
| Ajuste ao valor justo de imóveis                            | <b>7</b>                      | 150.006           | (5.737)           |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimentos</b> |                               | <b>189.738</b>    | <b>24.724</b>     |
| <b>Outros Ativos Financeiros</b>                            |                               |                   |                   |
| Rendas de cotas de fundos de investimentos                  |                               | 60                | 112               |
| Desvalorização de cotas de fundos de investimentos          |                               | (13)              | -                 |
|                                                             |                               | <b>47</b>         | <b>112</b>        |
| <b>Outras receitas (despesas)</b>                           |                               |                   |                   |
| Taxa de administração                                       | <b>16</b>                     | (134)             | (148)             |
| Taxa de gestão                                              | <b>16</b>                     | (109)             | (391)             |
| Taxa da CVM                                                 | <b>16</b>                     | (34)              | (31)              |
| Despesas de consultoria                                     | <b>16</b>                     | (129)             | (11)              |
| Despesas honorários advocatícias                            |                               | (59)              | (35)              |
| Despesas com auditoria                                      |                               | (41)              | (65)              |
| Despesas com cartório                                       |                               | (440)             | (687)             |
| Despesas tributárias                                        |                               | (180)             | (720)             |
| Outras despesas administrativas e financeiras               |                               | (84)              | (5)               |
| Outras receitas (despesas) operacionais líquidas            | <b>17</b>                     | 2.595             | (26)              |
|                                                             |                               | <b>1.385</b>      | <b>(2.119)</b>    |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                       |                               | <b>191.170</b>    | <b>22.717</b>     |

**QUADRO 3**

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII**  
**CNPJ: 15.489.509/0001-17**  
**(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)**  
**(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)**  
**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**(Em R\$ Mil)**

| <b>Composição</b>                       | <b>Cotas Integralizadas</b> | <b>Reserva especial de lucros</b> | <b>Distribuição de Rendimentos a cotistas</b> | <b>Lucros Acumulados</b> | <b>Total</b>   |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Saldos em 23 de abril de 2015</b>    | -                           | -                                 | -                                             | -                        | -              |
| Emissões                                | 31.900                      | -                                 | -                                             | -                        | 31.900         |
| Lucro do período                        | -                           | -                                 | -                                             | 16.398                   | 16.398         |
| Distribuição de rendimentos a cotistas  | -                           | -                                 | (102)                                         | -                        | (102)          |
| Constituição reserva especial de lucros | -                           | 16.398                            | -                                             | (16.398)                 | -              |
| <b>Saldos em 31 de Dezembro 2015</b>    | <b>31.900</b>               | <b>16.398</b>                     | <b>(102)</b>                                  | <b>-</b>                 | <b>48.196</b>  |
| Lucro do exercício                      | -                           | -                                 | -                                             | 24.326                   | 24.326         |
| Distribuição de rendimentos a cotistas  | -                           | -                                 | (412)                                         | -                        | (412)          |
| Constituição reserva especial de lucros | -                           | 24.326                            | -                                             | (24.326)                 | -              |
| <b>Saldos em 31 de Dezembro 2016</b>    | <b>31.900</b>               | <b>40.724</b>                     | <b>(514)</b>                                  | <b>-</b>                 | <b>72.110</b>  |
| Aumento de capital social               | 39.898                      | -                                 | -                                             | -                        | 39.898         |
| Lucro do exercício                      | -                           | -                                 | -                                             | 22.717                   | 22.717         |
| Distribuição de rendimentos a cotistas  | -                           | -                                 | (418)                                         | -                        | (418)          |
| Constituição reserva especial de lucros | -                           | 22.717                            | -                                             | (22.717)                 | -              |
| <b>Saldos em 29 de Dezembro de 2017</b> | <b>71.798</b>               | <b>63.441</b>                     | <b>(932)</b>                                  | <b>-</b>                 | <b>134.307</b> |
| Lucro do exercício                      | -                           | -                                 | -                                             | 191.170                  | 191.170        |
| Constituição reserva especial de lucros | -                           | 191.170                           | -                                             | (191.170)                | -              |
| <b>Saldos em 29 de Dezembro de 2018</b> | <b>71.798</b>               | <b>254.611</b>                    | <b>(932)</b>                                  | <b>-</b>                 | <b>325.477</b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**QUADRO 4****JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII****CNPJ: 15.489.509/0001-17****(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)****(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)****DEMONSTRAÇÕES DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO DIRETO****EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017****(Em R\$ Mil)**

|                                                                  | <b>31/12/2018</b> | <b>29/12/2017</b> |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Atividade operacional</b>                                     |                   |                   |
| Recebimento de aluguéis de Imóveis                               | 39.762            | 30.461            |
| Pagamentos de taxa de administração e gestão                     | (279)             | (545)             |
| Pagamento de auditoria e consultoria                             | (46)              | (77)              |
| Pagamentos de tributos                                           | -                 | (108)             |
| Demais pagamentos                                                | (818)             | (165)             |
| <b>Caixa líquido da atividade Operacional</b>                    | <b>38.619</b>     | <b>29.566</b>     |
| <b>Atividade de investimento</b>                                 |                   |                   |
| Aquisição de cotas de fundos de investimento                     | (6.252)           | (2.201)           |
| Pagamentos por compra a prazo de propriedades para investimentos | (42.088)          | (27.295)          |
| Resgate de cotas de fundos de investimento                       | 7.486             | 8.931             |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>             | <b>(40.854)</b>   | <b>(20.565)</b>   |
| <b>Atividade de financiamento</b>                                |                   |                   |
| Aquisição de cotas                                               | -                 | (6.150)           |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                     | -                 | (418)             |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>             | <b>-</b>          | <b>(6.568)</b>    |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa</b>           | <b>(2.235)</b>    | <b>2.433</b>      |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período               | 2.435             | 2                 |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período                | 200               | 2.435             |
| <b>Diminuição (Aumento) no caixa e equivalentes</b>              | <b>(2.235)</b>    | <b>2.433</b>      |

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

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

### **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

#### **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.

Destina-se exclusivamente a fundos de investimentos geridos pelo Gestor ou a investidores, pessoas físicas ou jurídicas, que possuam contrato de administração de carteira e/ou consultoria com o Gestor e/ou com o Consultor Imobiliário, todos considerados investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela **Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 109 da Instrução CVM 409**, a Instrução CVM 476 e o art. 54, §3º, da Instrução CVM 472, alterada pela Instrução da CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015.

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. Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas ao fazerem aplicações neste Fundo, estarão expostos ao risco de perda do capital investido sem que conte com a garantia da Administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

#### **2. ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As Demonstrações Financeiras estão sendo apresentadas para o período de 01 de janeiro de 2018 a 31 de dezembro de 2018, comparando-se com o período de encerramento do exercício anterior.

#### **Adoção inicial das novas práticas contábeis aplicadas aos fundos de investimento imobiliário**

Em 29 de dezembro de 2011, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou a Instrução CVM nº 516, revogando a Instrução CVM nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de investimento imobiliário para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

janeiro de 2012, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas, adicionalmente esclarece que, não havendo disposição em contrário nessa Instrução, deverão ser adotadas as mesmas práticas contábeis das companhias abertas.

Apresentamos a seguir, as principais alterações mencionadas na referida Instrução:

**i. Imóveis para renda:** não mais registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Investimentos, são avaliados a valor **justo e apresentados em rubrica de “Propriedade para investimentos” no Ativo Não Circulante.**

**ii. Investimento em instrumentos financeiros:** classificados com os mesmos critérios definidos para as companhias abertas, em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

**iii. Custo de colocação/distribuição de cotas:** são registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

### **3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

#### **a) Estimativas contábeis**

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

#### **b) Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência.

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

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

#### **d) Títulos e Valores Mobiliários**

Os títulos e valores mobiliários são representados por aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustado pelas cotações fornecidas pelo administrador dos fundos, já líquido do imposto de renda retido na fonte.

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

**e) Investimentos - Propriedades para Investimentos**

As aplicações em imóveis para renda (edificações, terrenos e benfeitorias) são reconhecidas inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial as propriedades para investimentos são mensuradas ao valor justo.

As variações (ganhos ou perdas) resultantes de mudanças no valor justo de uma propriedade para investimento são reconhecidas no resultado do período no qual as **mudanças ocorreram especificamente em conta destacada no grupo “Receitas (Despesas)”**.

**f) Outros Passivos circulantes e a longo prazo**

Outros passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

**g) Avaliação do valor recuperável de ativos (Teste de impairment)**

A Administração revisa tempestivamente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar se há eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável do imóvel.

Quando estas evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para perdas ajustando o valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável, após a aprovação em Ata de Assembleia de Cotistas.

**Classificação dos instrumentos financeiros**

☐ **Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

☐ **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo.

Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

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

Ativo financeiro para negociação (mensurado 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. Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

**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:

| <b>Instituição Financeira</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>29/12/2017</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Banco Bradesco S. A           | 200               | 2.435             |
| <b>Total</b>                  | <b>200</b>        | <b>2.435</b>      |

**5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS****Cotas de Fundos:**

As cotas de fundos de investimento em participação são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos, nos quais os recursos são aplicados:

| <b>Denominação social</b>               | <b>31/12/2018</b> | <b>29/12/2017</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bradesco FIC Renda Fixa Simples Ônix    | -                 | 4                 |
| FIC Renda Fixa Referenciado DI Platinum | 252               | 5                 |
| Top Cash 1 Fundo FIM                    | -                 | 1.023             |
| REAG Premium Cash FIM                   | -                 | 407               |
| <b>Total</b>                            | <b>252</b>        | <b>1.439</b>      |

**Bradesco FIC Renda Fixa Simples Ônix** tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas no mercado de depósitos interbancários CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

**FIC Renda Fixa Referenciado DI Platinum** é um fundo com aplicações em títulos públicos federais e títulos privados e aproximadamente 95% da carteira é formada por cotas de fundos que acompanham as variações do CDI.

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

**Top Cash 1 Fundo de Investimento em Contas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado** tem o objetivo precípua de atuar no sentido de proporcionar a seus cotistas valorizações de suas cotas mediante aplicações de recursos financeiros em fundos de investimentos em cotas de fundos de investimento ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento (“FUNDOS INVESTIDOS”), que possuam carteira diversificada de ativos financeiros.

**REAG Premium Cash Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado** atua no sentido de proporcionar a suas cotistas valorizações de suas cotas mediante aplicações em recursos financeiros em carteira diversificada de ativos financeiros.

## **6. CONTAS A RECEBER**

O saldo mantido da rubrica Contas a receber deve-se a venda das ações do Fundo Plinth - Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia para terceiros, conforme detalhamento a seguir:

| <b>Contas a receber</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>29/12/2017</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Jovino Campos Reis      | 11.000            | 20.000            |
| Paulo Roberto Lopes     | 11.000            | 20.000            |
| <b>Total</b>            | <b>22.000</b>     | <b>40.000</b>     |

A Administração em comum acordo com os detentores do direito do contas a receber, postergaram o prazo para o início dos pagamentos das parcelas mensais provenientes da compra das ações do Fundo Plinth conforme o 1º Aditamento ao Contrato de compra e venda de ações e outras avenças. O montante de R\$22.000 mil (vinte e dois milhões de reais) é composto por 11 (onze) parcelas mensais e consecutivas, sendo que a primeira a venceria a partir do dia 30 de maio de 2018, vencíveis mensais e sucessivamente sempre no último dia de cada mês subsequente, no valor de R\$2.000 (dois milhões de reais) cada.

## **7. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTOS**

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.

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

**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.

**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.

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

**(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)**

**(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)**

**(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

**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.

**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 LAP 218 15135-25

**IMÓVEL SUPERMERCADO BAHAMAS LOJA 48**, localizado à 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 INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

**IMÓVEL PATROCINIO – LOJA 50**, localizado na Av. Faria Pereira, s/no. - PATROCINIO MG - LAP 218 15135-26

**IMÓVEL ARAGUARI – LOJA 52**, localizado na Av. Faria Pereira, s/no. - PATROCINIO MG  
Localizado à Rua Augusto Chagas - Araguari - MG - Matrículas Nº 52.866 /Nº 60.518; LAP 218 15135-27

**IMÓVEL UBERABA LOJA 53**, Localizado à Av. Dona Maria Santana Borges - Uberaba-MG - Matrícula Nº 87.022 - LAP 218 15135-28

**IMÓVEL ALEM PARAIBA 14516** - Localizado ALEM PARAÍBA 14 – Av. Ricardo Grimaldo Estides, nº 200, Ilha do Lazarento, Além Paraíba/MG.

**TERRENO UBERLÂNDIA** - Localizado à Rua da Safra, LAP 1017.

**Avaliação de propriedades para investimentos – Imóveis:** Em 29 de dezembro de 2017 os imóveis estão reconhecidos aos seus valores justos, sustentados por laudo de avaliação da consultoria especializada York & Partners, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia, sendo reconhecido um ajuste valor justo de R\$ (5.737), apresentados no quadro abaixo:

| <b>IMÓVEL</b> | <b>29/12/2017</b> | <b>30/12/2016</b> | <b>AJUSTE VALOR JUSTO</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| IMOVEL GRANJA | 2.584             | 2.600             | (16)                      |
| SBBONFIM      | 1.007             | 1.020             | (13)                      |
| SBCENTRO      | 26.054            | 25.694            | 360                       |
| SBEXPOMI      | 3.617             | 3.949             | (332)                     |
| SBLOJA02      | 11.270            | 11.918            | (648)                     |
| SBLOJA07      | 11.591            | 12.632            | (1.041)                   |
| SBLOJA14      | 2.708             | 2.956             | (248)                     |
| SBLOJA17      | 5.986             | 6.515             | (529)                     |
| SBLOJA18      | 867               | 891               | (24)                      |
| SBLOJA20      | 837               | 876               | (39)                      |
| SBLOJA25      | 5.741             | 5.868             | (127)                     |
| SBLOJA26      | 5.833             | 5.997             | (164)                     |
| SBLOJA27      | 4.536             | 5.068             | (532)                     |
| SBLOJA28      | 16.955            | 17.846            | (891)                     |
| SBLOJA30      | 16.042            | 16.358            | (316)                     |
| SBLOJA33      | 6.661             | 6.769             | (108)                     |
| SBLOJA35      | 9.968             | 10.580            | (612)                     |
| SBLOJA36      | 14.181            | 14.416            | (235)                     |
| SBLOLA37      | -                 | 20.356            | -                         |

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

|                      |                |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| SBLOJA38             | 8.400          | 8.622          | (222)          |
| TERRENO UBERLANDIA   | 19.596         | -              | -              |
| VIÇOSA - MG          | 3.146          | -              | -              |
| IMÓVEL UBERLÂNDIA/MG | 5.500          | -              | -              |
| IMÓVEL UBERABA/MG-49 | 4.009          | -              | -              |
| BAHAMAS - LOJA_44    | 8.002          | -              | -              |
| BAHAMAS - LOJA_48    | 10.118         | -              | -              |
| IMÓVEL PATROCÍNIO    | 8.452          | -              | -              |
| <b>TOTAL</b>         | <b>213.661</b> | <b>180.931</b> | <b>(5.737)</b> |

**Avaliação de propriedades para investimentos – Imóveis:** Em 31 de dezembro de 2018 os imóveis estão reconhecidos aos seus valores justos, sustentados por laudo de avaliação da consultoria especializada York & Partners, empresa especializada em consultoria de gestão econômica e desenvolvimento patrimonial e empresarial, devidamente registrada no CORECON – Conselho Regional de Economia e no CREA - Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia, sendo reconhecido um ajuste valor justo de - R\$ 150.006 mil, apresentados no quadro abaixo:

| <b>IMÓVEL</b> | <b>31/12/2018</b> | <b>29/12/2017</b> | <b>AJUSTE VALOR JUSTO</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| IMÓVEL GRANJA | 2.747             | 2.584             | 163                       |
| SBBONFIM      | 2.865             | 1.007             | 1.858                     |
| SBCENTRO      | 55.400            | 26.054            | 29.346                    |
| SBEXPOMI      | 6.025             | 3.617             | 2.408                     |
| SBLOJA02      | 10.930            | 11.270            | (340)                     |
| SBLOJA07      | 15.970            | 11.591            | 4.379                     |
| SBLOJA14      | 3.720             | 2.708             | 1.012                     |
| SBLOJA17      | 6.400             | 5.986             | 414                       |
| SBLOJA18      | 2.230             | 867               | 1.363                     |
| SBLOJA20      | 3.260             | 837               | 2.423                     |
| SBLOJA25      | 16.910            | 5.741             | 11.169                    |
| SBLOJA26      | 6.930             | 5.833             | 1.097                     |
| SBLOJA27      | 7.470             | 4.536             | 2.934                     |
| SBLOJA28      | 34.070            | 16.955            | 17.115                    |
| SBLOJA30      | 21.600            | 16.042            | 5.558                     |
| SBLOJA33      | 7.970             | 6.661             | 1.309                     |
| SBLOJA35      | 13.038            | 9.968             | 3.070                     |
| SBLOJA36      | 28.929            | 14.181            | 14.748                    |
| SBLOJA38      | 9.796             | 8.400             | 1.396                     |

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

|                          |                |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| TERRENO UBERLANDIA       | 18.715         | 19.596         | (881)          |
| VIÇOSA - MG              | 18.390         | 3.146          | 15.244         |
| IMÓVEL UBERLÂNDIA/MG     | 9.090          | 5.500          | 3.590          |
| IMÓVEL UBERABA/MG-53     | 14.300         | 4.009          | 10.291         |
| BAHAMAS - LOJA_44        | 10.010         | 8.002          | 2.008          |
| BAHAMAS - LOJA_48        | 11.160         | 10.118         | 1.042          |
| IMOVEL PATROCÍNIO        | 14.800         | 8.452          | 6.348          |
| LOJA 49 – UBERLANDIA (*) | 9.340          | -              | 4.192          |
| LOJA 52 – ARAGUARI (*)   | 10.550         | -              | 6.750          |
| ALEM PARAIBA 14516 (**)  | 9.000          | -              | -              |
| <b>TOTAIS</b>            | <b>381.615</b> | <b>213.661</b> | <b>150.006</b> |

(\*) Imóveis registrado no início do exercício 2018.

(\*\*) Imóvel adquirido em 26/11/2018 e registrado ao valor de custo de aquisição, conforme escritura de compra e venda.

**8. 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:

**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.

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

**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.

**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 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

**Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devam 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 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).

**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 possam ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

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.

**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.

**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 objetos 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.

**Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

**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,

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**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. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**9. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS**

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possui uma dívida de longo prazo no valor de R\$ 78.530 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 eventual atraso no pagamento gerará para o Fundo, multa moratória no importe de 2% (dois por cento), acrescido de juros de mora de 1% ao mês e a correção monetária pelo IPCA/IBGE, calculada sobre o valor inadimplido, sem prejuízo das demais disposições da promessa de compra e venda.

**10. RECEITAS ALUGUÉIS DE IMÓVEIS**

Os imóveis estão locados pelo prazo de 150 meses a contar de 1º de maio de 2015 (data base), e o valor do aluguel mensal é de R\$ 2.150, o qual deverá ser pago pela locatária, durante o 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.

**11. 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 INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

**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.

**Resgate de cotas**

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

**12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

O patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2018 está dividido por 47.257,840842 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 6.887,288752.

O Fundo mantém a rubrica Reserva especial de lucros para apropriação dos lucros obtidos, que serão destinados para futuros investimentos, conforme definido pelo Comitê de Cotistas e seus membros participantes. Em 31 de dezembro de 2018 a rubrica de Reserva especial de lucros perfaz o montante de R\$ 254.611 mil.

**13. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

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. No período de 01 de janeiro a 29 de dezembro de 2017 foram distribuídos lucros de R\$418.

**14. TAXA DE 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, o Fundo paga ao administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, observado o valor mínimo mensal, de R\$ 40 mil, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

**JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

(CNPJ Nº 15.489.509/0001-17)

(ADMINISTRADO PELA INTRADER DTVM.)

(CNPJ Nº 15.489.568/0001-95)

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

A remuneração devida ao Custodiante, pelo serviço de custódia, é deduzida da Taxa de Administração, conforme definido no Contrato de Custódia.

No exercício de 29 de dezembro de 2017 foram contabilizados um montante de R\$ 539 a título de despesas com taxa de administração do fundo, sendo R\$ 148 a título de Taxa de administração efetiva e R\$ 391 a título de taxa de gestão.

Para o exercício de 2018 foram contabilizados um montante de R\$ 243 a título de despesas com taxa de administração do fundo, sendo R\$ 134 a título de Taxa de administração efetiva e R\$ 109 a título de taxa de gestão.

**15. RENTABILIDADE (NÃO AUDITADO)**

O valor patrimonial da cota do Fundo obteve uma variação positiva anterior e uma variação negativa conforme quadros a seguir:

| Data       | PL Médio | Valor da cota | Rentabilidade |           |
|------------|----------|---------------|---------------|-----------|
|            |          |               | Anual         | Acumulada |
| 31/12/2015 | -        | 1.801,29646   | -             | -         |
| 31/12/2016 | 70.004   | 2.260,50338   | 25,4934       | 25,4934   |
| 13/03/2017 | 75.929   | 2.960,89038   | 30,97987      | 64,37109  |
| 31/12/2017 | 90.490   | 2.842,03505   | (4,01108)     | 57,77804  |
| 31/12/2018 | 154.545  | 6.887,29098   | 142,3361      | 282,3532  |

**16. DESPESAS ADMINISTRATIVAS**

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

|                         | 31/12/2018 | 29/12/2017 |
|-------------------------|------------|------------|
| Taxa de administração   | 134        | 148        |
| Taxa de gestão          | 109        | 391        |
| Taxa da CVM             | 34         | 31         |
| Despesas de consultoria | 129        | 11         |
| <b>Total</b>            | <b>406</b> | <b>581</b> |

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)

## 17. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

As outras receitas e despesas estão assim demonstradas:

|                                        | 31/12/2018   | 29/12/2017     |
|----------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Outras Receitas Operacionais</b>    |              |                |
| Outras receitas operacionais           | -            | 2.050          |
| Ajuste positivo de cota                | -            | 899            |
| Reversão ajuste patrimônio - provisões | 2.949        | -              |
| Outras                                 | 21           | 56             |
| <b>Sub-total</b>                       | <b>2.970</b> | <b>3.005</b>   |
| <b>Outras Despesas Operacionais</b>    |              |                |
|                                        |              |                |
| Outras receitas operacionais           | -            |                |
| Reversão ajuste patrimônio - provisões | (375)        | (2.949)        |
| Outras                                 | -            | (82)           |
| <b>Sub-total</b>                       | <b>(375)</b> | <b>(3.031)</b> |
| <b>Total</b>                           | <b>2.595</b> | <b>(26)</b>    |

## 18. 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, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033, 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, este último incluído pela Lei nº 11.196 de 21 de novembro de 2005 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

## 19. CUSTÓDIA DE COTAS

Os títulos e valores mobiliários estão custodiados e registrados pela Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira regularmente credenciada perante a CVM, prestadora de serviços de controladoria, custódia qualificada e escrituração das cotas do fundo.

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 29 DE DEZEMBRO DE 2017**

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (EM R\$ MIL, EXCETO PELO VALOR UNITÁRIO DAS COTAS)**

## **20. DEMANDAS JUDICIAIS**

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

## **21. OUTROS SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

## **22. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS**

Em 23 de março de 2018 foi deliberada a rerratificação da AGE realizada em 26 de dezembro de 2017 retificando as razões sociais dos Fundos Incorporados em 28 de dezembro de 2017. Em 23 de maio de 2018 foi deliberada a autorização para o Gestor e o Administrador promover todas as medidas necessárias para aquisição de dois Terrenos da atual proprietária, a sociedade Francolin Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 29 de maio de 2018 foi deliberada a autorização para o Gestor e o Administrador promover todas as medidas necessárias para aquisição de um Terreno da atual proprietária, a sociedade Eve Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

---

**Camila Garbieri Rodrigues de Souza**  
Contadora  
CRC -SP 1SP321489

---

**Guilherme Guaitoli**  
Diretor Adm. Fiduciária

\* \* \* \* \*