

**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