

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS
PAR BSB – 2018/053**

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)

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do **JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 29 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 14 de março a 29 de dezembro de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do **JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** pois, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Base para abstenção de opinião

a) Conforme descrito na nota explicativa nº 5, o Fundo apresenta, em sua carteira investimentos em cotas de fundos de investimentos, aplicações no Top Cash 1 Fundo de Investimento em Contas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado e no REAG Premium Cash Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, nos montantes de R\$1.023 mil e R\$ 407 mil, que representam, 0,76% e 0,30% do seu patrimônio líquido, respectivamente. As demonstrações Financeiras dos referidos Fundos, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatórios de opiniões datados de 27 de setembro de 2018 e 29 de novembro de 2018.

O relatório de auditoria do Top Cash 1 Fundo de Investimento em Contas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado, referente as demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2018, foi emitido com Abstenção de opinião, apresentando os seguintes parágrafos: Demonstrações financeiras das investidas: São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário - As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 da investida São Domingos Fundo de Investimento Imobiliário, cujo saldo era de R\$ 17.682 mil e representava 74,48% do patrimônio líquido naquela data, não foram revisadas por nós ou por outro auditor independente. AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário - As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 da investida AQ3 Renda Fundo de Investimento Imobiliário, cujo saldo era de R\$ 5.792 mil e representava 24,40% do patrimônio líquido naquela data, foram revisadas por outro auditor independente que emitiu relatório com abstenção de opinião datado de 26 de março de 2018, pelos seguintes motivos: a) em 31 de dezembro de 2017 o Fundo mantinha em sua carteira de investimentos, ações de companhias de capital fechado, classificadas como participações em sociedades de propósito específico no montante de R\$ 26.232 mil, que representavam 15,15% de seu patrimônio líquido, compostas pelas seguintes companhias i) Agera Negócios Imobiliários S.A. (R\$ 1.550 mil) e ii) Queimados Negócios Imobiliários III S.A. (R\$ 24.732 mil), cujas demonstrações financeiras

não foram auditadas; b) em 31 de dezembro de 2017 o Fundo mantinha imóveis para investimentos e imóveis próprios que juntos perfaziam o montante de R\$ 143.740 mil, que representavam 83,13% de seu patrimônio líquido, para os quais não foram apresentados os registros dos imóveis em nome do Fundo; c) Os investimentos do Fundo não foram registrados ao seu valor justo de realização, de acordo com laudo emitido por empresa especializada em avaliação; d) em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possuía o montante de R\$ 4.351 mil em equipamentos destinados a venda, para os quais a auditoria não concluiu sobre o inventário físico dos mesmos.

O relatório do REAG Premium Cash Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, referente as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de agosto de 2018, apresenta o seguinte parágrafo de ressalva: O Fundo mantém em 31 de agosto de 2018, o montante de R\$ 4.294 mil investido no FIP Infra Industrial, que representa 17,14% de seu patrimônio líquido naquela data, cujas demonstrações financeiras em 31 de maio de 2018 foram objeto de exame por outros auditores independentes, que emitiram relatório com abstenção de opinião, datado de 30 de outubro de 2018. Além disso, o relatório contém os seguintes parágrafos de ênfase e de outros assuntos: Ênfase - Conforme nota explicativa nº 18, foi deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 20 de junho de 2018, a transformação do Fundo nos termos dos artigos 136 e 137 da Instrução CVM nº 555/14, de Fundo de Investimento em Renda Fixa ("FIRF") em Fundo de Investimento Multimercado ("FIM"), ambos regulados pela Instrução supracitada. Não foram apresentadas as demonstrações financeiras de transformação do Fundo. Outros assuntos - As demonstrações financeiras relativas ao período de 14 de julho de 2017 (data de início de atividades) a 31 de agosto de 2017, apresentadas para fins de comparação, não foram auditadas, de acordo com a Instrução CVM 555/14, por referir-se a período inferior a 90 dias). O regulamento aprovado em 20 de junho de 2018 apresenta, como término do exercício social, a data de 31 de julho, e não 31 de agosto de 2018. Segundo a administração o regulamento será retificado. No entanto não obtivemos evidências sobre a correção do regulamento.

Dessa forma, não nos foi possível avaliar e quantificar os eventuais efeitos decorrentes desse assunto sobre o saldo de investimento na participação do Fundo sobre o patrimônio dos Fundos Investidos Top Cash 1 Fundo de Investimento em Contas de Fundos de Investimento Multimercado Crédito Privado e no REAG Premium Cash Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, que pudessem afetar as demonstrações financeiras do **JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário FII** em 29 de dezembro de 2017.

b) Em 29 de dezembro de 2017, conforme divulgado na nota explicativa nº 7, o Fundo possui registrado na rubrica "Propriedades para Investimentos" o montante de R\$213.661 mil, o qual foram avaliadas ao valor justo pela Administração do Fundo, baseado em laudos de avaliação preparado por avaliador externo. No entanto, para a avaliação dos imóveis, os referidos laudos apresentam inconsistências na aplicação da metodologia e consequentemente, incoerência no valor de mercado resultando uma incerteza quanto ao valor dos imóveis para a data base de 29 de dezembro de 2017. A metodologia aplicada nos laudos de avaliação foi o método evolutivo. No entanto para a avaliação específica desses imóveis deve-se buscar a fundamentação dos valores no método comparativo de dados de Mercado. Para os terrenos avaliados os laudos apresentam discrepâncias entre os tamanhos das áreas dos lotes utilizados no universo das amostras, e consequentemente afetando a homogeneização da amostra para definição do valor do terreno, bem como uma defasagem entre a data base de cotação das amostras e a data de conclusão do laudo. Ademais, as tabelas apresentadas no laudo não possuem equivalência com as tabelas padrão conforme requerido pela NBR 14.653-2:2011, exibindo uma pontuação equivocada para o grau de fundamentação alcançado. Conjuntamente os laudos de avaliação não possuem qualquer documentação anexa, que possam fundamentar e evidenciar os dados obtidos para a elaboração desses.

c) O Fundo possui registrado no resultado corrente, o valor de R\$2.050 mil na rubrica “Outras Receitas Operacionais” em 29 de dezembro de 2017. Até o término de nossos trabalhos, não nos foi apresentada, para análise, obtenção de evidências de auditoria e realização dos trabalhos a documentação suporte comprobatória para o referido montante, conforme requerido pelas NBC TAs – Normas Brasileiras de Contabilidade de Auditoria Independente de Informação Contábil Histórica. Como consequência, dessa limitação, as evidências de auditoria obtidas, não foram apropriadas e suficientes para formarmos uma opinião quanto à adequação desse montante de R\$2.050 mil, registrado nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo as suas notas explicativas em 29 de dezembro de 2017.

d) O Fundo durante o exercício de 2017 registrou em seu passivo circulante e em seu resultado corrente o montante de R\$2.949 mil na rubrica “Ajuste de Patrimônio” para acertar o saldo da rubrica “Obrigações por Aquisição de Imóveis” em relação a posição financeira a ser liquidada na data de 29 de dezembro de 2017. Todavia 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 29 de dezembro de 2017, seu passivo circulante está a maior em R\$2.949 mil, bem como o resultado e patrimônio líquido estão a menor, na mesma ordem.

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 a nossa abstenção de opinião sobre as demonstrações financeiras.

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 29 de dezembro de 2017, o Fundo possuía aproximadamente 1,07% 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 da 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 29 de dezembro de 2017.

– 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 2016, 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.

Devido a limitação mencionado em nosso parágrafo “Base para abstenção de opinião”, as evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, não foram suficientes para considerarmos satisfatória a metodologia e demais análises utilizadas para avaliação do valor justo das propriedades de 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 29 de dezembro de 2017 o Fundo possui registrado em seu passivo não circulante, especificamente na rubrica “Obrigações por aquisições de imóveis” o montante de R\$120.545 mil, que equivale a 89,75% 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 período; 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 Imóvel de Patrocínio/MG – Edital Poder Público

O Fundo registrou em sua carteira a aquisição de imóvel adquirido da Prefeitura do Município de Patrocínio/MG em 1º de novembro de 2017, pelo montante de R\$ 8.452 mil, conforme preço de custo para aquisição divulgado no edital de concorrência nº 08/201, ofertado pelo Poder Público. No entanto, quando da efetiva realização desse imóvel, o valor poderá ser, substancialmente, diferente daquele registrado em 29 de dezembro de 2017. 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 29 de dezembro de 2017, 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\$213.661 mil.

Consequentemente, quando da efetiva realização dos investimentos, os valores poderão ser, substancialmente, diferentes daqueles registrados em 29 de dezembro de 2017. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Transferência de administradora

Em 14 de julho de 2017, a administração do Fundo foi transferida da administradora BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., CNPJ nº 13.486.793/0001-42, para a administradora de carteira de títulos e valores mobiliários denominada Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., registrada sob o CNPJ nº 15.489.568/0001-95, que provocou a necessidade de apresentar as demonstrações financeiras em 13 de março de 2017.

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.

Responsabilidades da administração e da governança 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 governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras da companhia de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido ao assunto descrito na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à companhia 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.

Brasília, 18 de dezembro de 2018.



Cristina Braga de Oliveira

Contadora – CRCMG 079371/O-6

Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes

CRC MG - 005.455/O-1