

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

[Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40]

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do
auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253L2-005-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

Aos Cotistas e à Administradora do

JFDCAM – Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do JFDCAM – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, 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 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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.

Investimento em propriedades para investimento

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os investimentos do Fundo em Propriedades para Investimento para rendas foram avaliados ao valor justo em 31 de dezembro de 2024 no montante de R\$ 793.147 mil, o equivalente a 99,43% do patrimônio líquido do Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeiro de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis, por amostragem; **(iii)** envolvimento de especialistas em avaliação de ativos para revisão do laudo a valor justo das propriedades para investimento, por amostragem.

Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores, conforme requerimentos previstos na Instrução CVM nº 516/11; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo por amostragem do contrato para receitas de aluguel; **(v)** testes documentais, por amostragem, para os recebimentos financeiros dos alugueis; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo e o respectivo resultado obtido no exercício foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

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

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram auditados por nós, que emitimos relatório datado de 28 de março de 2024, com ressalva referente à ausência de mensuração e reconhecimento do valor justo de propriedades para investimento e não apresentação de matrículas atualizadas das referidas propriedades referente aos saldos de abertura do exercício anterior.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2025

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



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ. N° 15.489.509/0001-17

SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. n° 62.285.390/0001-40

Balancos Patrimoniais
em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Quantidade	31.12.2024	% sobre patrimônio líquido	31.12.2023	% sobre patrimônio líquido
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa		4.670	0,59	4.789	0,63
Disponibilidades		2	-	1	-
Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.		2	-	1	-
Aplicações Interfinanceiras de Liquidez		4.668	0,59	404	0,05
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	4.818,000000	4.668	0,59	404	0,05
Letras do Tesouro Nacional - LTN	4.818,000000	4.668	0,59	404	0,05
Cotas de fundos de investimento		-	-	4.384	0,58
Cotas de fundos de investimento	-	-	-	4.384	0,58
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	-	-	-	4.384	0,58
Outros créditos		3.843	0,48	3.843	0,51
Contas a receber		3.825	0,48	3.825	0,51
Aluguéis a receber		3.825	0,48	3.825	0,51
Outros valores a receber		18	-	18	-
Diferimento Taxa De Fiscalização - CVM		17	-	17	-
Diferimento Taxa Anbid		1	-	1	-
Não Circulante					
Investimento		793.147	99,43	751.418	99,38
Propriedades para Investimento		793.147	99,43	751.418	99,38
Imóveis disponíveis para renda acabados		711.616	89,21	682.854	90,31
Terrenos disponíveis para renda		81.531	10,22	68.564	9,07
Total do Ativo		801.660	100,50	760.051	100,52
Passivo					
Circulante					
Outras Despesas Administrativas		304	0,04	264	0,04
Taxa de Administração		77	0,01	71	0,01
Taxa de Gestão		72	0,01	53	0,01
Taxa de Custódia e Auditoria		153	0,02	137	0,02
Outros Valores a Pagar		2	-	2	-
Não Circulante					
Outros Valores a pagar		3.657	0,46	3.657	0,48
Participação em empreendimento imobiliário - A Distribuir		3.657	0,46	3.657	0,48
Total do Passivo		3.961	0,50	3.921	0,52
Cotas por classe		797.699	100,00	756.130	100,00
Cotas Integralizadas/amortizadas		220.189	27,60	220.189	29,12
Amortização de principal		(118.841)	(14,90)	(118.841)	(15,72)
Distribuição de rendimentos		(201.724)	(25,29)	(156.132)	(20,65)
Reservas		254.611	31,92	254.611	33,67
Lucros Acumulados		643.464	80,67	556.303	73,57
Total do Patrimônio Líquido		797.699	100,00	756.130	100,00
Total passivo e patrimônio líquido		801.660	100,50	892.365	100,44

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ. Nº 15.489.509/0001-17

SINGULARE - Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ. nº 62.285.390/0001-40

Demonstrações do resultado
em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2024	31.12.2023
Composição do resultado exercício		
Propriedades para Investimento		
Receita de aluguel	47.570	53.039
Reavaliação de imóveis - Ajuste ao Valor Justo	41.729	91.617
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	89.299	144.656
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	89.299	144.656
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Aplicações Interfinanceiras de liquidez	180	128
Rendas aplicações interfinanceiras	180	128
Cotas de fundos de investimento	284	700
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	284	700
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária	464	828
Outras Receitas/Despesas	(2.602)	(2.093)
Despesas Tributárias	(126)	-
Despesas com Taxa de Administração	(891)	(944)
Despesas com Taxa de Gestão	(912)	(619)
Despesas com Taxa de Custódia e Auditoria	(220)	(346)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(51)	(50)
Despesa com Consultoria Jurídica	(127)	(130)
Despesas com Consultores Especializados	(242)	(115)
Outras Receitas e Despesas	(33)	111
Resultado líquido do exercício	87.161	143.391
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	4.876.129	4.876.129
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	17,874997	27,135064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

JFDCAM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ. Nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas/amortizadas	Reservas	Amortização de principal	Distribuição de rendimentos	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	220.189	254.611	(118.841)	(105.383)	412.913	663.488
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(50.749)	-	(50.749)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	143.391	143.391
Em 31 de dezembro de 2023	220.189	254.611	(118.841)	(156.132)	556.303	756.130
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(45.592)	-	(45.592)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	-	87.161	87.161
Em 31 de dezembro de 2024	220.189	254.611	(118.841)	(201.724)	643.464	797.699

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

JFDCAM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ: 13.598.226/0001-88
Singular Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 62.285.390/0001-40

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Laudo de avaliação	(242)	(82)
Recebimento de aluguéis	47.570	53.636
Rendimento de operações compromissadas mantidos para necessidade de liquidez	180	128
Rendimento de cotas de fundos de investimentos mantidos para necessidade de liquidez	284	700
Pagamento de taxa de administração	(885)	(1.582)
Pagamento de taxa de gestão	(892)	-
Pagamento de despesas de custódia	(98)	(258)
Pagamento de despesas de auditoria	(106)	-
Pagamento de despesas de Manutenção e Regulamentação Imobiliária	-	(33)
Pagamento de despesas tributárias	(126)	-
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(127)	(130)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(51)	(51)
Pagamento de outras despesas administrativas	(34)	(199)
Caixa líquido das atividades operacionais	45.473	52.129
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedades para investimento	-	(2.922)
Custos incorporados a propriedades para venda	-	(440)
Recebimento de parcela pela venda de propriedades para investimento	-	166
Caixa líquido consumido pelas atividades de investimentos	-	(3.196)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimento	(45.592)	(52.455)
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento	(45.592)	(52.455)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(119)	(3.522)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	4.789	8.311
Disponibilidades	1	-
Aplicações em Operações Compromissadas	404	-
Cotas de Fundos de Investimentos 555	4.384	8.311
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	4.670	4.789
Disponibilidades	2	1
Aplicações em Operações Compromissadas	4.668	404
Cotas de Fundos de Investimentos 555	-	4.384

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

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) iniciou de suas atividades em 24 de abril de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

As cotas do Fundo são destinadas exclusivamente a investidores em geral, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em vigor.

Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante

(a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo,

(b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou

(c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotista.

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM nº 516/11 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras elaboradas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas pela Administração em 31 de março de 2025.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data-base do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

c) Classificação instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

d) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

e) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

f) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

h) Apuração do resultado

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

4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

4.1 De natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

Aplicações Interfinanceiras de liquidez

Posição de bancada	31.12.2024		31.12.2023		Faixas de Vencimento
	Valor de mercado	Resultado	Valor de mercado	Resultado	
Letra Financeira do Tesouro	-	57	-	22	Até 30 dias
Letra do Tesouro Nacional	4.668	89	404	52	Até 30 dias
Nota do Tesouro Nacional	-	34	-	54	Até 30 dias
Total	4.668	180	404	128	

Cotas de fundos de investimentos

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui aplicação em cotas de fundos de investimentos.

Em 31 de dezembro de 2023:

Cotas de Fundos de Investimentos em Renda Fixa	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
ITAÚ SOBERANO RENDA FIXA REFERENCIADO DI LONGO PRAZO	24.552.905/0001-32	64,633892	67.832,900020	4.384
Total				4.384

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo obteve resultado com cotas de fundos de investimentos no valor de R\$ 284 (R\$700 em 2023), conforme demonstrado na rubrica “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, as propriedades para investimento estavam assim representadas:

Código	IN-516	Imóvel	Saldo em 31/12/2023	Aquisições	Custo com aquisição	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2024
ARAXA V	TER-R	ARAXA V NOVA	6.645	-	-	9.140	15.785
BONFIM	TER-R	BONFIM	7.615	-	-	56	7.671
CD UBERL	TER-R	CD UBERLA	26.477	-	-	328	26.805
EXPOMINA	TER-R	EXPOMINAS	17.070	-	-	3.275	20.345
GRANJA	TER-R	GRANJA	6.172	-	-	11	6.183
LOJA 01	IRA	Centro de Di	108.090	-	-	2.170	110.260
LOJA 02	IRA	LOJA 02	25.610	-	-	888	26.498
LOJA 07	IRA	LOJA 07	34.877	-	-	1.249	36.126
LOJA 12	IRA	LOJA 12	16.294	-	-	684	16.978
LOJA 14	IRA	LOJA 14	10.442	-	-	34	10.476
LOJA 17	IRA	LOJA 17	6.959	-	-	558	7.517
LOJA 18	IRA	LOJA 18	6.101	-	-	85	6.186
LOJA 20	IRA	LOJA 20	7.399	-	-	57	7.456
LOJA 23	IRA	Além Paraíba	16.793	-	-	276	17.069
LOJA 25	IRA	LOJA 25	22.293	-	-	8.273	30.566
LOJA 26	IRA	LOJA 26	30.562	-	-	1.681	32.243
LOJA 27	IRA	LOJA 27	9.259	-	-	161	9.420
LOJA 28	IRA	LOJA 28	44.551	-	-	1.053	45.604
LOJA 30	IRA	LOJA 30	25.607	-	-	2.163	27.770
LOJA 33	IRA	LOJA 33	11.482	-	-	368	11.850
LOJA 35	IRA	LOJA 35	18.683	-	-	1.472	20.155
LOJA 36	IRA	LOJA 36	38.208	-	-	581	38.789
LOJA 38	IRA	LOJA 38	13.024	-	-	509	13.533
LOJA 44	IRA	LOJA 44	19.179	-	-	550	19.729
LOJA 46	IRA	LOJA 46	19.675	-	-	611	20.286
LOJA 47	IRA	LOJA 47	15.504	-	-	27	15.531
LOJA 48	IRA	LOJA 48	18.686	-	-	221	18.907
LOJA 49	IRA	LOJA 49	17.937	-	-	875	18.812
LOJA 50	IRA	LOJA 50	21.025	-	-	1.279	22.304
LOJA 52	IRA	LOJA 52	15.185	-	-	6.730	21.915
LOJA 53	IRA	LOJA 53	20.536	-	-	4.836	15.700
LOJA 58	IRA	Monte Carmel	11.233	-	-	511	11.744
LOJA 64	IRA	JN Empreem	22.122	-	-	1.554	20.568
LOJA 65	IRA	Loja Araxá 1	17.454	-	-	544	17.998
LOJA 66	IRA	Patos de Min	17.695	-	-	871	18.566
LOJA 67	IRA	Uberada	7.680	-	-	238	7.442
LOJA 75	IRA	Visconde MG	6.355	-	-	236	6.591
PANORAMG	TER R	PANORAMA MG	4.585	-	-	157	4.742
RIOPOMBA	IRA	Rio Pomba MG	6.354	-	-	673	7.027
Total			751.418	-	-	41.729	793.147

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023, as propriedades para investimento estavam assim representadas:

Código	IN-516	Imóvel	Saldo em 31/12/2022	Aquisições	Custo com aquisição	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2023
ARAXA V	TER-R	ARAXA V NOVA	5.261	-	-	1.384	6.645
BONFIM	TER-R	BONFIM	4.492	-	-	3.123	7.615
CD UBERL	TER-R	CD UBERLA	19.860	-	-	6.617	26.477
EXPOMINA	TER-R	EXPOMINAS	12.306	-	-	4.764	17.070
GRANJA	TER-R	GRANJA	3.320	-	-	2.852	6.172
LOJA 01	IRA	Centro de Di	114.838	-	-	-6.748	108.090
LOJA 02	IRA	LOJA 02	19.463	-	-	6.147	25.610
LOJA 07	IRA	LOJA 07	30.783	-	-	4.094	34.877
LOJA 12	IRA	LOJA 12	17.034	-	-	-740	16.294
LOJA 14	IRA	LOJA 14	4.897	-	-	5.545	10.442
LOJA 17	IRA	LOJA 17	7.464	-	-	-505	6.959
LOJA 18	IRA	LOJA 18	4.653	-	-	1.448	6.101
LOJA 20	IRA	LOJA 20	8.843	-	-	-1.444	7.399
LOJA 23	IRA	Além Paraíba	9.268	-	-	7.525	16.793
LOJA 25	IRA	LOJA 25	23.335	-	-	-1.042	22.293
LOJA 26	IRA	LOJA 26	22.529	-	-	8.033	30.562
LOJA 27	IRA	LOJA 27	11.177	-	-	-1.918	9.259
LOJA 28	IRA	LOJA 28	43.874	-	-	677	44.551
LOJA 30	IRA	LOJA 30	18.572	-	-	7.035	25.607
LOJA 33	IRA	LOJA 33	11.506	-	-	-24	11.482
LOJA 35	IRA	LOJA 35	14.063	-	-	4.620	18.683
LOJA 36	IRA	LOJA 36	31.674	-	-	6.534	38.208
LOJA 38	IRA	LOJA 38	14.148	-	-	-1.124	13.024
LOJA 44	IRA	LOJA 44	10.329	-	-	8.850	19.179
LOJA 46	IRA	LOJA 46	17.861	-	-	1.814	19.675
LOJA 47	IRA	LOJA 47	13.405	-	-	2.099	15.504
LOJA 48	IRA	LOJA 48	20.726	-	-	-2.040	18.686
LOJA 49	IRA	LOJA 49	13.133	-	-	4.804	17.937
LOJA 50	IRA	LOJA 50	15.103	-	-	5.922	21.025
LOJA 52	IRA	LOJA 52	16.906	-	-	-1.721	15.185
LOJA 53	IRA	LOJA 53	19.028	-	-	1.508	20.536
LOJA 58	IRA	Monte Carmel	7.305	-	-	3.928	11.233
LOJA 64	IRA	JN Empreem	16.376	-	-	5.746	22.122
LOJA 65	IRA	Loja Araxá 1	16.323	-	-	1.131	17.454
LOJA 66	IRA	Patos de Min	20.195	-	-	-2.500	17.695
LOJA 67	IRA	Uberada	6.500	-	-	1.180	7.680
LOJA 75	IRA	Visconde MG	6.085	337	-	-67	6.355
PANORAMG	TER R	PANORAMA MG	2.360	2.585	440	-800	4.585
RIOPOMBA	IRA	Rio Pomba MG	1.443	-	-	4.911	6.354
Total			656.439	2.922	440	91.618	751.418

IRA – Imóveis disponíveis para renda acabados

TER – R - Terrenos disponíveis para renda

5.1 Método de determinação do valor justo

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a apuração do valor justo das propriedades para investimento foi feita com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborada pela Binswanger Brazil Ltda.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A metodologia adotada para a avaliação fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

A metodologia utilizada foi a de comparativo direto de dados de mercado, que consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

6. Receita de aluguéis

O contrato de locação possui como locatário o Grupo Bahamas e pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$47.570 (R\$53.039 no exercício de 2023), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis”.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui aluguéis a receber totalizados em R\$ 3.825 (R\$3.825 no exercício de 2023).

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem prontos e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabelas abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Propriedades para investimento	-	-	793.147	793.147
Total do Ativo	-	-	793.147	793.147

Em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	4.384	-	4.384
Propriedades para investimento	-	-	751.418	751.418
Total do Ativo	-	4.384	751.418	755.802

8. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência do Administrador ou do Gestor 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 e o Gestor 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, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização O Fundo desenvolve 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.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 podem 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.

Riscos Institucionais - A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco de Crédito Os Cotistas do Fundo fazem jus ao recebimento de rendimentos que lhes são 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, cessão de direitos de superfície, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo está exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo está sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas depende do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo.

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 podem 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 deve 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 são distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente podem ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Risco do Fundo ser genérico - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, há a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Gestor pode não encontrar Imóveis- Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe, podendo ainda o Administrador, desde que com a aprovação dos Cotistas do Fundo.

Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão do Fundo - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão do Fundo, o Escriturador rateia, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Risco tributário A Lei n.º 9.779, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem 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).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de concentração da carteira do Fundo O Fundo destina os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo adquiriu um número limitado de imóveis, o que pode 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.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização - Pode ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Risco de Diluição - Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correm o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercerem controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

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 pode 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 são eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto 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 podem 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 n.º 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 n.º 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, pode 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.

Risco de desapropriação Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependem da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras podem ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador pode não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está eventualmente sujeito aos pagamentos 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 está 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, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral podem afetar o desempenho dos Imóveis que integram o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas podem ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo devem encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que podem 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.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Risco em Função da Dispensa de Registro - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não têm sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Demais Riscos - O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, são demonstrados como segue abaixo:

Data	PL Líquido	Médio (R\$ mil)	Valor da Cota (R\$)	Rentabilidade (%)
29/12/2023		666.340	155,067661	13,77
29/12/2024		757.800	163,592658	5,50

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

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do exercício) é de 39,58% (18,48% em 2023).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 (apurado considerando-se rendimento apropriado no exercício sobre o valor nominal de cotas integralizadas) é de 20,71% (18,53% em 2023).

10. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos no semestre, são distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação é pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O saldo de rendimentos a distribuir em 31 de dezembro de 2024 foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	Exercício 2024
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	89.763
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(2.602)
(=) Lucro líquido apurado no semestre segundo o regime de competência	87.161
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	9
(-) Receitas com operações compromissadas	(4)
(-) Rendimentos de cotas de fundos de renda fixa	13
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(41.690)
(+) Ajuste a valor justo - Imóveis	(41.729)
(+) Despesas de taxa de administração	5
(+) Despesas de taxa de gestão	19
(+) Despesa de taxa de custódia	1
(+) Despesa de auditoria	15
(-) Despesa de taxa de fiscalização - CVM	-
(+) Despesas com anuidade B3	(1)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	45.480
Rendimentos a Distribuir	45.592
Total pago aos cotistas referente ao semestre anterior	3.657
Total pago aos cotistas no semestre atual	41.935
Total de rendimentos distribuído	45.592
Rendimentos remanescentes a liquidar	3.657
% Distribuído no exercício	100,25%

O saldo de rendimentos a distribuir em 31 de dezembro de 2023 foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir – 31.12.2023	
(+) Receitas apuradas segundo o regime de competência	42.437
(-) Despesas apuradas segundo o regime de competência	(1.740)
(=) Lucro líquido apurado no período segundo o regime de competência	40.697
Juros recebidos no Caixa no período (Equivale a receita financeira)	43.438
Despesas - Regime de Caixa no Período	(1.763)
(-) Receitas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	1.001
(+) Despesas por competência e ainda não transitadas pelo caixa	(23)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	41.675
Rendimentos a Distribuir (95%)	39.591
Valor apurado para distribuição	40.801
Total pago aos cotistas no exercício	37.144
Total pago aos cotistas referente ao exercício anterior	4.949
Total a pagar	3.657

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo pagou o montante de R\$ 45.592 (R\$ 52.455 em 2023)

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

11. Patrimônio líquido

a) Cotas Integralizadas

Em 31 de dezembro de 2023 o Patrimônio Líquido do fundo está representado por 4.876.129,319475 cotas com valor unitário de R\$ 155,067660 totalizando o montante de R\$ 756.130.

Em 31 de dezembro de 2024 o Patrimônio Líquido do fundo está representado por 4.876.129,319475 cotas com valor unitário de R\$ 163,592657 totalizando o montante de R\$ 797.699.

b) Emissão de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deve dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Para fins da primeira emissão de cotas, é considerado o valor de R\$ 100 (cem reais) por cota. Nas emissões subsequentes, é considerado o valor da cota apurada pela Administradora no dia da efetiva integralização das cotas.

As cotas do Fundo somente são resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Administradora, nas hipóteses legais.

A distribuição das cotas é realizada pela Administradora por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das cotas. A Administradora pode contratar, caso entenda necessário, o serviço de formador de mercado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não emitiu cotas.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

c) Amortização de Cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo pode amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implica na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

d) Negociação de Cotas

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação nos Mercados Organizados.

As Cotas emitidas pelo Fundo podem ser negociadas nos Mercados Organizados conforme regras dispostas pela Resolução CVM 160 deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não negociou cotas nos Mercados Organizados.

12. Remuneração da administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, Custódia e Gestão, se for o caso, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, se for o caso, o Fundo paga ao Administrador uma Taxa de Administração abaixo relacionada, incidente sobre o Patrimônio Líquido Total do Fundo, tendo como um mínimo mensal de R\$ 60, atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA:

- I. Taxa de Administração Específica: Pelos serviços de administração propriamente dita e controladoria de ativos e passivos, o Fundo paga a remuneração prevista na tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 20, que deve ser corrigido anualmente pelo IPCA:

% da Taxa de Administração até 30/06/2024	% da Taxa de Administração a partir de 01/07/2024	% da Taxa de Administração a partir de 01/01/2025
0,125% a.a.	0,135% a.a.	0,15% a.a.

II. Pelos serviços de gestão, o Fundo paga remuneração abaixo relacionada na tabela sobre o PL Total do Fundo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 40. A Taxa de Gestão é paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que tiver o início do Prazo de Duração do Fundo, que deve ser corrigido anualmente pelo IPCA.

Patrimônio Líquido TOTAL	% da Taxa de Gestão até 30/06/2024	% da Taxa de Gestão a partir de 01/07/2024	% da Taxa de Gestão a partir de 01/01/2025
	0,125% a.a.	0,115% a.a.	0,1% a.a.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

A Taxa de Administração é provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do artigo 7º acima, o Gestor faz jus a uma Taxa de Performance, a qual é apropriada mensalmente e paga semestralmente até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir de 01 de janeiro de 2025, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre pode ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pelo Gestor.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,10 \times \{ [\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})] \}$$

Onde: VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Índice de Correção = Variação do IPCA, acrescido de um spread de 5,75% (cinco inteiros e setenta e cinco centésimos por cento ao ano). O Índice de Correção será calculado, entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive), conforme descrito abaixo:

(a) Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.

(b) Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor inicial do patrimônio líquido contábil do Fundo utilizado na primeira integralização de cotas, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

Resultado = conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições Atualizadas)] PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;

Distribuições atualizadas: = Somatório de i (i indo de M a N) de: [Rendimento mês i * (1 + Índice de Correção mês n) / (1 + Índice de Correção do mês i)]

Rendimento mês i = mês de referência

M = mês referente à primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou o mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu no montante de R\$891 (R\$944 em 2023) a título de taxa de Administração, R\$912 (R\$619 em 2023) a título de taxa de gestão e R\$99 (R\$73 em 2023) a título de taxa de custódia.

13. Despesas e encargos do Fundo

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício, estão apresentados da seguinte maneira:

Encargos	31/12/2024	% do PL médio	31/12/2023	% do PL médio
Taxa de administração	(891)	(0,12)	(944)	(0,14)
Taxa de gestão	(912)	(0,12)	(619)	(0,09)
Taxa de custódia e auditoria	(220)	(0,03)	(346)	(0,05)
Despesas com Consultores Especializados	(242)	(0,03)	(115)	(0,02)
Despesa com Consultoria Jurídica	(127)	(0,02)	(130)	(0,02)
Taxa de fiscalização – CVM	(51)	(0,01)	(50)	(0,01)
Despesas Tributárias	(126)	(0,02)	-	-
Outras despesas	(33)	-	(32)	-
Total:	(2.602)	(0,35)	(2.236)	(0,33)
Patrimônio líquido - Médio	757.800		666.148	

14. Tributação

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

a) Cotistas

I) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas são tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

II) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

III) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;

Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e

Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.

As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF é de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não há cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

15. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

16. Demandas judiciais

No exercício o Fundo possui um processo de polo passivo com probabilidade de perda possível no montante de R\$ 40.

17. Transações com partes relacionadas

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

As transações com partes relacionadas foram efetuadas em condições de mercado, no tocante a encargos e prazos, e são compostas por:

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Saldos das transações com a Administradora e o custodiante:

Descrição	Parte Relacionada	31.12.2024		31.12.2023	
		Ativo	Resultado	Ativo	Resultado
Disponibilidade	Singulare C.T.V.M.	2	-	1	-

Descrição		31.12.2024		31.12.2023	
		Passivo	Resultado	Passivo	Resultado
Taxa de Administração	Singulare C.T.V.M.	(77)	(891)	(71)	(658)
Taxa de Custódia	Singulare C.T.V.M.	(8)	(99)	(8)	(73)
Taxa de Gestão	Kilima Gestão de Recursos Ltda.	(72)	(912)	(53)	(619)

18. Divulgação de informações

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

19. Instrumentos financeiros de derivativos

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não contratou instrumentos financeiros derivativos.

20. Alterações Estatutárias

Em instrumento particular de alteração do Regulamento de 10 de janeiro de 2024 foi aprovado:

Considerando que:

1. Na constituição do Fundo, a Administradora foi a responsável pela contratação de seus prestadores de serviços, dentre eles, o prestador de serviços de gestão;
2. Atualmente, a remuneração do Administrador, da Gestora e do Custodiante perfazem a taxa total de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculadas sobre o patrimônio líquido do Fundo, porém, dispostas de forma segregada;
3. A Administradora e a Gestora acordam, entre si, um rearranjo entre as taxas cobradas à título de taxa de administração e taxa de gestão;

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

4. A Administradora pretende realizar a redução da taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Artigo 7º de seu regulamento, com o posterior remanejamento do percentual reduzido para a Gestora;

5. A supracitada alteração não envolve majoração das taxas cobradas do investidor final, mas apenas promover o rearranjo da remuneração devida aos prestadores de serviços de administração e gestão e trazer transparência ao cotista.

Resolve:

1. Alterar a redação do Artigo 7º, I do Regulamento, com o objetivo de:

(i) reduzir o percentual da taxa de administração devida à Administradora para 0,125% do patrimônio líquido do Fundo até 30 de junho de 2024; (ii) inserir a faixa de remuneração da administradora de 0,135% do patrimônio líquido do Fundo, devido entre 01 de julho de 2024 e 31 de dezembro de 2024; (iii) prever que a remuneração da Administradora a partir de 01 de janeiro de 2025 seja de 0,15% do patrimônio líquido do Fundo;

2. Alterar a redação do inciso II do Artigo 7º Regulamento, com o objetivo de: (i) excluir as duas primeiras faixas de percentuais de remuneração sobre o patrimônio líquido; e (ii) incluir percentuais decrescentes de remuneração da Gestora;

3. Dar efeitos retroativos às alterações da remuneração do administrador e da Gestora listadas no item 1. e 2., desde 02 de janeiro de 2024;

4. Consolidar todas as alterações aprovadas acima na forma consolidada do Regulamento.

21. Outras informações

ICVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação do estoque de fundos em funcionamento, prevista no art. 134, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025 e adaptação do estoque de FIDC, prevista no art. 134, de 1º de abril de 2024 para 29 de novembro de 2024.

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi sancionada a lei Lei nº 14.754, esta Lei dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior, e altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A Singulare CTVM, na qualidade de administradora de Fundos de Investimentos, está avaliando as adequações regulatórios e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova resolução.

22. Eventos subsequentes

Em instrumento particular de alteração do Regulamento de 17 de fevereiro de 2025 foi aprovado:

Considerando que:

(i) O Fundo encontra-se em funcionamento normal desde 27 de abril de 2015;

(ii) Nos termos do art. 17-A, III, da Instrução CVM nº 472/08, o Regulamento do Fundo pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance;

(iii) A Gestora pretende realizar a exclusão da taxa de performance devida pelo Fundo, nos termos do inciso III, do Parágrafo 2º, do Artigo 25, do regulamento do Fundo (“Regulamento”).

Resolvem:

1. Excluir o Artigo 8º do Regulamento do Fundo, que estabelecia a remuneração e a base de cálculo da taxa a ser recebida pelo Gestor a título de taxa de performance (“Taxa de Performance”), ficando estabelecido que, a partir desta data, o Fundo não terá mais qualquer obrigação de pagamento de Taxa de Performance, nem mesmo de forma pro rata;

2. Em decorrência da aprovação da exclusão do artigo acima, aprovar a renumeração de todos os artigos subsequentes;

JFDCAM Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 15.489.509/0001-17

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

3. Ajustar o artigo de referência constante na definição de “Taxa de Administração”, previsto no Artigo 1º do Regulamento do Fundo.

4. Consolidar as alterações aprovadas acima no Regulamento constante no Anexo I do presente instrumento.

Contador
Robson Roble
CRC-1SP 250.475/O-0

Diretor responsável
Daniel Doll Lemos
