

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)
(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2021

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas do

JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional

Abstenção de Opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras do JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional ("Fundo"), administrado pela Planner Corretora de Valores S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras do JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional, devido à relevância do assunto descrito 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

Conforme apresentado na nota explicativa nº 4, em 30 de junho de 2021, o Fundo possuía investimentos na JCF Investimentos e Participações Ltda. que montavam o valor total de R\$ 22.203 que representava 92,29% de seu Patrimônio Líquido. Até o encerramento dos nossos procedimentos de auditoria, não obtivemos acesso ao laudo de avaliação e as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2021 da JCF Investimentos e Participações Ltda.. Dessa forma, não foi possível obtermos evidências apropriadas e suficientes de auditoria que nos possibilitasse concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados.

Ênfase

Conforme apresentado na nota explicativa nº 15, Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de julho de 2020 e reconvocada em 01 de julho de 2020 os cotistas detentores de 16,0708% das cotas emitidas do Fundo deliberaram sobre a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por mais 5 (cinco) anos, contados a partir do dia 16/11/2021, ou seja A prorrogação do prazo de vigência do Fundo por mais 5 (cinco) anos, contados a partir do dia 16 de novembro de 2021 (data de encerramento do Fundo caso não alterada), ou seja, mantê-lo ativo até 16 de novembro de 2026; (ii) substituição da atual administradora fiduciária e custodiante do Fundo, Planner Corretora de Valores S.A. pela Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda; e (iii) autorização à Administradora a realizar todos os atos necessários à implantação da deliberação mencionada acima. Os Cotistas detentores de 16,0708% das Cotas emitidas pelo Fundo votaram pela ABSTENÇÃO às matérias acima. Diante do acima exposto e, nos termos do artigo 20, § 1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, ficam REPROVADAS a prorrogação do prazo de vigência do Fundo, bem como substituição da Administradora. Dessa forma, caso os empreendimentos aos quais o Fundo está ligado, não consigam ser negociados na integralidade dos estoques remanescentes, e que em função do encerramento do seu prazo, o Fundo poderá ter que alienar seus investimentos por valor significativamente diferente daquele divulgado em sua carteira, incorrendo em situação de venda forçada. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, 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, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações contábeis da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria 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 contábeis.

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.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2021

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL
CNPJ (MF): 23.876.086/0001-16
Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54

BALANÇO PATRIMONIAL

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	Período findo em:			
	30/06/21	%PL	30/06/20	%PL
CIRCULANTE	24.124	100,28	26.804	100,29
Disponibilidades	1	-	2	0,01
Conta corrente junto administradora	1	-	2	0,01
Títulos e valores mobiliários	23.947	99,54	26.626	99,63
Cotas de Sociedade	22.653	94,16	26.546	99,33
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	(450)	(1,87)	-	-
Fundos de investimento - Instrução CVM 555	1.744	7,25	80	0,30
Outros valores a receber	176	0,74	176	0,65
Diversos - Reversão taxa de administração	4	0,02	4	0,01
Despesas antecipadas	172	0,72	172	0,64
TOTAL DO ATIVO	24.124	100,28	26.804	100,29
PASSIVO				
CIRCULANTE	67	0,28	79	0,29
Encargos a Pagar	67	0,28	79	0,29
Rendimentos a distribuir	-	-	9	0,03
Taxa de administração	67	0,28	70	0,26
TOTAL DO PASSIVO	67	0,28	79	0,29
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	24.057	100,00	26.725	100,00
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	24.124	100,28	26.804	100,29

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**CNPJ (MF): 23.876.086/0001-16****Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.****CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54****DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO**

Valores em Milhares de Reais

Período findo em: 30/06/21 30/06/20**COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO**

Outros Ativos Financeiros	(1.440)	1.120
Rendas com fundos de investimentos	18	2
Dividendos	845	600
Ajuste ao valor de mercado	(2.303)	518
Outras receitas/Despesas	(579)	(583)
Despesas com taxa de administração	(503)	(529)
Despesas com auditoria e custódia	(36)	(20)
Despesas de serviços técnicos	(2)	(5)
Demais despesas de serviços do sistema financeiro	(24)	(16)
Taxa de fiscalização da CVM	(11)	(11)
Outras receitas e despesas	(3)	(2)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	(2.019)	537
Quantidade de cotas	214.675	214.675
Lucro (Prejuízo) por cota	(9,40)	2,50

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador**REINALDO DANTAS**
Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

CNPJ (MF): 23.876.086/0001-16

Administrado por: **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Reserva de lucros (Prejuízos acumulados)	Total
Saldo em 30 de junho de 2019	21.600	4.860	26.460
Distribuição de resultado no período		(272)	(272)
Lucro (Prejuízo) do período	-	537	537
Saldos em 30 de junho de 2020	21.600	5.125	26.725
Distribuição de resultado no período		(649)	(649)
Lucro (Prejuízo) do período		(2.019)	(2.019)
Saldos em 30 de junho de 2021	21.600	2.457	24.057

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**CNPJ (MF): 23.876.086/0001-16****Administrado por: PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.****CNPJ (MF): 00.806.535/0001-54****DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA****Valores em Milhares de Reais**

	Período findo em: <u>30/06/21</u>	<u>30/06/20</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento pela compra de TVM	-	-
Recebimento pela venda de TVM	1.590	600
Recebimento de dividendos	1.295	2
Recebimento de rendas com cotas de fundo	18	(525)
Pagamento de Taxa de Administração	(503)	(11)
Pagamento de Taxa da CVM	(11)	(5)
Pagamento de Auditoria	(25)	(20)
Pagamento de Custódias de terceiros	(11)	(5)
Pagamento de Consultoria	(2)	(2)
Pagamento de tributos	(2)	(12)
Pagamento de Outros Serviços	(27)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>2.322</u>	<u>22</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(659)	(263)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(659)</u>	<u>(263)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>1.663</u>	<u>(241)</u>
Caixa e equivalente de caixa no Início do período	82	323
Caixa e equivalente de caixa no final do período	<u>1.745</u>	<u>82</u>

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

Administrador

REINALDO DANTAS

Contador CT-CRC-1SP 110330/O-6

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução nº 472/2008, conforme alterada, e demais instruções expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco anos) a contar da primeira data de integralização de cotas do Fundo, podendo ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil e no exterior, a investidores institucionais com sede no Brasil, bem como a fundos de investimento cuja política permita aplicações em fundos imobiliários, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores. São admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.

Conforme classificação da Anbima este é um Fundo de Desenvolvimento Residencial para a Venda com Gestão Ativa.

O Fundo visa proporcionar a seus cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar à variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA”), acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.

A rentabilidade alvo descrita acima não representa e nem deve ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou de qualquer prestador de serviço do Fundo.

O Fundo tem por objeto o investimento em (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos do inciso II, artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08, e (ii) ações de companhias fechadas ou cotas de sociedades limitadas cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, nos termos do inciso III, artigo 45, da Instrução CVM nº 472/08 (“Companhias Investidas” e, isoladamente, “Companhia Investida” ou, ainda, SPE). Os emissores dos ativos descritos acima deverão ter como objetivo específico o desenvolvimento, a incorporação, o investimento e/ou o financiamento de empreendimentos ou loteamentos imobiliários residenciais, destinados à venda, preponderantemente na região nordeste do País, sendo que o Fundo deverá participar do processo decisório das companhias, com efetiva influência na definição das suas políticas estratégicas e na sua gestão, observadas as diretrizes fixadas pelo comitê de investimentos (“Comitê de

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Investimentos”).

Os investimentos do Fundo serão feitos, primordialmente, em ativos e projetos estruturados, investidos ou coinvestidos pela empresa JCF Engenharia e Consultoria, cujo nome de fantasia é Cyclus Engenharia e Consultoria (“Empreendedor”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da administradora e do Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

2. Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas nas Instruções CVM nºs 472/08, 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

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.

3. Resumo das principais práticas contábeis

a. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda utilizada para contabilização das operações, e apresentação das demonstrações financeiras é o Real. Todo ativo e passivo que venha a ser calculado em moeda estrangeira sofrerá a conversão para Real para efeito de contabilização.

b. Estimativas contábeis

Todo ajuste decorrente de mudança de estimativa contábil nos saldos de ativo e passivo, decorrem de avaliação da situação atual e das obrigações e dos benefícios futuros esperados associados aos ativos e passivos, as alterações nas estimativas contábeis que eventualmente podem ocorrer no Fundo, são decorrentes de novas informações, e, portanto, não se tratam de retificação de erros.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Correspondem aos saldos de disponibilidades e aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins.

O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

d. Títulos e valores mobiliários

Estão representados por títulos e valores mobiliários, as cotas de fundos de investimento referenciado pelo valor de custo, acrescidos dos rendimentos auferidos até a data do balanço, bem como Cotas de Sociedade registradas pelo custo de aquisição.

e. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

4. Títulos e valores mobiliários

	Vencimento	Quant.	30/06/21	Quant.	30/06/20
Cotas de Fundos de Investimento					
Itaú Soberano Ref. DI LP FI	Sem vencimento	35.351	1.744	1.648	80
Títulos de Renda Variável					
JCF Investimentos e Participações Ltda.	Sem vencimento	21.288.920	22.203	21.288.920	26.546
		21.324.271	23.947	21.290.568	26.626

JCF Investimentos e Participações Ltda.

JCF Investimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com prazo de duração indeterminado, com sede no Município de Fortaleza, no Estado do Ceará, tem por objeto exclusivo a participação em outras sociedades não financeiras, anônimas ou limitadas, mediante investimento como sócia ou como acionista, cujo objeto seja incorporação, desenvolvimento, planejamento e/ou construção de empreendimentos imobiliários.

Em 5º aditivo ao Contrato Social, registrado em 07/12/2018, o Fundo subscreveu e integralizou cotas de capital no valor de R\$ 1.500,00 realizado em janeiro de 2019, passando o capital social de R\$ 19.789 para R\$ 21.289.

Em 30 de junho de 2018 o Fundo havia aportado recursos na Empresa, no montante de R\$ 7.935, além dos R\$ 11.850 em 2017, como Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

Em 03 de agosto de 2017, o Fundo integralizou ao capital da empresa os valores integrais dos Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital no montante de R\$12.575 (doze milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais), passando o capital social da investida para R\$12.579, onde o Fundo era detentor de 99% do capital social.

A JCF Investimentos e Participações Ltda., possuía investimentos em projetos de empreendimentos residenciais unifamiliares populares, destinadas aos funcionários públicos municipais, compostos, de casas geminadas obedecendo um modelo padrão:

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição

Caucaia - Residencial Belle Ville Caucaia, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, na qual foi investido adquirido em 29 de março de 2017, valor total de R\$ 3.350, O imóvel está localizado na Cidade de Caucaia, Estado do Ceará, Lotes de 08 a 24 do loteamento Planalto Pacheco, composto por 36 unidades com 70m² obras iniciadas em agosto de 2017 com prazo de construção de 7 meses. Obra concluída em Junho de 2018.

Eusébio - Residencial Belle Vile Eusébio, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Eusébio de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda, na qual foi investido adquirido em 26 de junho de 2017, o valor total de R\$5.000. O imóvel está localizado na Cidade de Eusébio, Estado do Ceará, Lotes de 367 a 371 e 392 a 394 do da quadra AC do loteamento Granja Bela Fonte, composto por 56 unidades com 75m², obras iniciadas em agosto de 2017 com prazo de construção de 14 meses. Obra com 88,37% construída em junho de 2018.

Maracanaú - Residencial Belle Ville Maracanaú, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Maracanaú de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na qual foi investido adquirido em 26 de junho de 2017, o valor total de R\$1.600. O imóvel está localizado na Cidade de Maracanaú, Estado do Ceará, Lotes de 21 a 26 do loteamento Serra Azul, composto por 14 unidades com 75m², obras iniciadas em janeiro de 2018 com prazo de construção de 7 meses. Obra com 70,99% construída em junho de 2018.

Horizonte - Residencial Belle Ville Horizonte, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Horizonte de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na qual foi investido em 04 de setembro de 2017, pelo valor total de R\$850, o imóvel está localizado na Cidade de Horizonte, Estado do Ceará, Rua José Rufino, s/n - lotes 1 e 2, composto por 12 unidades com aproximadamente 50m², obras iniciadas em novembro de 2017 com prazo de construção de 7 meses. Obra com 98,07% construída em junho de 2018.

Itaitinga - Residencial Belle Ville Itaitinga, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Itaitinga de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na qual foi investido em 04 de setembro de 2017, o valor total de R\$2.660. O imóvel está localizado na Cidade de Itaitinga, Estado do Ceará, na Av. Paulino Rocha, em frente ao nº 1.970, composto por 32 unidades com 68m², obras iniciadas em setembro de 2017 com prazo de construção de 7 meses. Obra com 94,95% construída em junho de 2018.

Juazeiro do Norte - Residencial Belle Ville Horizonte, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Horizonte de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na qual foi investido em 16 de novembro de 2017, pelo valor total de R\$3.700, o imóvel está localizado na Cidade de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, composto por 35 unidades com aproximadamente 70,00 m².

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Caucaia II - Residencial Belle Ville Caucaia II, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Caucaia de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na qual foi investido em 20 de fevereiro de 2017, o valor total de R\$4.100. O imóvel está localizado na Cidade de Caucaia, Estado do Ceará, Terreno A, B, e C do loteamento Parque Nova Caucaia, composto por 3 condomínios residenciais de 20 unidades térreas cada com 53 m². O empreendimento totaliza 60 casas.

Caucaia III - Residencial Belle Ville Caucaia III, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Horizonte de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na qual foi investido em 20 de fevereiro de 2017, pelo valor total de R\$5.600. O imóvel está localizado na Cidade de Caucaia, Estado do Ceará, na Rua Professor Nini Queiroz, 122, Pacheco, composto por 4 condomínios residenciais sendo 18 casas duplex, com 65,90 m², 10 casas planas de 51,71 m². Além disso terão 32 casas planas geminadas de 69,70m² e 4 casas planas isoladas de 74,81m². O empreendimento totaliza 60 casas.

Caucaia IV - Residencial Belle Ville Caucaia III, empreendimento Imobiliário desenvolvido pela Incorporadora JT Prev Horizonte de Desenvolvimento Imobiliário SPE Ltda., na qual foi investido em 20 de fevereiro de 2017, pelo valor total de R\$4.150. O imóvel está localizado na Cidade de Caucaia, Estado do Ceará, na Rua Professor Nini Queiroz, 122, Pacheco, composto por 6 casas geminadas, com 72,40 m², 24 casas geminadas com 74,40 m², 2 condomínios com 11 casas de 59,94m² e 1 condomínio com 11 casas de 60,03m². O empreendimento totalizará 63 casas.

A partir do investimento realizado no segundo empreendimento em Caucaia, conforme aprovado em Comitê de Investimentos em 26/07/2018, o modelo de investimentos foi ajustado, de modo a atender a solicitação da CVM, que não entende a SCP como uma estrutura societária válida para investimentos de fundos imobiliários.

As características, obrigações e atribuições dos sócios, que antes estavam reguladas nos contratos de investimento e constituições das SCPs, passaram a ser tratadas nos Acordos de Acionistas estabelecidos entre a JCF Investimentos e Participações e as SPEs, agora transformadas em sociedades anônimas.

As SCPs constituídas para os primeiros 8 projetos estão sendo extintas à medida em que os empreendimentos são encerrados, os valores investidos amortizados e os resultados distribuídos para a JCF Investimentos, que, por sua vez direciona os valores recebidos a título de amortização para novos projetos e transfere os rendimentos, também a título de dividendos para o FII JT Prev, como já aconteceu com a SCP de Itarema, encerrada em outubro de 2018 e de Beberibe, encerrada em fevereiro de 2019.

As demais SCPs, embora já tenham feito diversas amortizações, ainda não foram encerradas em virtude de dificuldades na comercialização das unidades, muito dependentes de financiamentos da CEF, que interrompeu a concessão de novos financiamentos em boa parte do ano.

Isso provocou o alongamento do prazo inicialmente estimado para o encerramento total das SCPs, embora tenham ocorrido diversas amortizações dos investimentos nessa modalidade, somando R\$ 8.000.000,00, o que representa quase metade do valor investido originalmente.

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Se estima que pelo menos mais 4 SCPs serão encerradas até o final de 2019 e as duas restantes no início de 2020.

Os novos investimentos estão sendo realizados mediante a aquisição de ações preferenciais da SPE incorporadora, como foram os casos dos empreendimentos Caucaia II, III e IV.

5. Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural e nominativa.

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A cada cota corresponde um voto nas assembleias gerais do Fundo.

De acordo com o disposto no Art. 2º, da Lei nº 8.668 e no Art. 9º da Instrução 472/08 da CVM, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação de Assembleia Geral.

A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista em conta de depósito das cotas.

O titular de cotas do Fundo:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes das Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo; e

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis ou empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas Companhias ou SPE's investidas pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

6. Política de distribuição de resultados

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe a alínea "(i)" do Art. 25 do Regulamento, sem prejuízo das disposições abaixo, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, deduzindo-se:

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2.011 e do Regulamento.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após o levantamento do respectivo balanço.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de cotas do Fundo que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

As ofertas de Cotas do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução nº 472/08 da CVM. Os valores mobiliários serão negociados somente no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos da regulamentação vigente, depois da sua subscrição/aquisição pelo investidor ou do início de funcionamento do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2021 o Fundo distribuiu o montante de R\$ 649 (R\$272 em 2020).

7. Rentabilidade

O valor patrimonial da cota no último dia útil, o patrimônio líquido médio mensal, as rentabilidades mensais e acumuladas no período estão apresentadas da seguinte forma em 30 de junho de 2021:

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

Data	PL médio em (Reais mil)	Valor da Cota em (R\$)	Rentabilidade em %	
			Mensal	Fundo Acumulada
30/06/20	26.707	124,492049		
31/07/20	26.684	121,964860	-2,03%	-2,03%
31/08/20	26.422	121,982281	0,01%	-2,02%
30/09/20	26.055	116,587572	-4,42%	-6,35%
31/10/20	25.010	117,075694	0,42%	-5,96%
30/11/20	25.113	117,672218	0,51%	-5,48%
31/12/20	25.244	118,345747	0,57%	-4,94%
31/01/21	25.397	119,356623	0,85%	-4,13%
28/02/21	25.608	119,622291	0,22%	-3,91%
31/03/21	25.563	109,703713	-8,29%	-11,88%
30/04/21	23.540	110,436431	0,67%	-11,29%
31/05/21	23.693	110,848498	0,37%	-10,96%
30/06/21	23.790	112,061215	1,09%	-9,99%

Valor da cota apurados com base na cota do último dia útil de cada mês.

8. Serviços prestados ao Fundo

O Fundo é administrado por Planner Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02/10/1995 (“Administradora”).

Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das cotas do Fundo serão prestados pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

A gestão da carteira do Fundo será realizada por Ouro Preto Gestão de Recursos S.A., situada à Avenida Juscelino Kubitschek, 1.600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o número 11.916.849/0001-26 (“Gestora”), credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários.

O Fundo contará com os serviços da Consultora de Investimentos Imobiliários, PK Consultoria, Participações e Serviços S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34, com sede na Rua Bastos Pereira, nº 411 - parte - Vila Nova Conceição, São Paulo, Estado de São Paulo, Cep: 04.507-011, que atuará em conjunto com a Administradora e a Gestora.

9. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração o Fundo pagará um percentual sobre o seu Patrimônio Líquido (“PL”), correspondente a 2,5% a.a. para o PL de até R\$ 50 milhões; 2,20% a.a. para a parcela do PL que exceder a R\$ 50 milhões até R\$ 100 milhões e 2,00% a.a. para

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

o valor do PL que exceder a R\$ 100 milhões até R\$ 150 milhões e 1,8% a.a. sobre o valor do PL que exceder a R\$ 150 milhões.

Será observado o valor mínimo mensal de R\$ 30 (trinta mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

A taxa de administração será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima, e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

A Administradora, conforme o caso terá o direito de receber a taxa de administração descrita durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

A taxa de administração será dividida entre a Administradora, o Custodiante, a Gestora e a Consultora de Investimentos Imobiliários nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

Não será cobrada taxa de performance.

No exercício findo em 30 de junho de 2021, foi provisionada a importância de R\$ 503 (R\$ 529 em 2020) a título de taxa de administração.

10. Política de divulgação de informações

As informações obrigatórias são divulgadas nos sites da CVM, B3 - S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e da administradora e estão à disposição dos cotistas na sede desta.

11. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas que, de acordo com a legislação em vigor, estejam sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF).

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1.022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

12. Demandas judiciais

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

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

13. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM 381/03, o administrador não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto a UHY Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

14. Partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2021, dos valores provisionados de taxa de administração mencionados na nota explicativa nº 9, o Fundo possuía saldo a pagar no montante de R\$ 67 (R\$ 70 em 2020).

15. Outros assuntos

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.** (“Planner”), na qualidade de administradora do **JT PREV Fundo de Investimento Imobiliário D. HAB** (“Fundo”) inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.876.086/0001-16 informa que a abstenção de opinião do auditor independente foi motivada pela ausência/insuficiência de informações contábeis e financeiras que permitissem emitir parecer técnico, no presente caso, pela falta de laudos de avaliação econômica e financeira das suas investidas. Tal abstenção tem como fundamento a impossibilidade de capacidade de verificação, conforme exposto no item 2.30 do Pronunciamento Conceitual para Relatório Financeiro (R2) - Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro, aprovado pela deliberação CVM nº 835, de 2019, o qual estabelece que a “a capacidade de verificação ajuda a garantir aos usuários que as informações representem de forma fidedigna os fenômenos econômicos que pretendem representar”.

Cumpre-nos destacar que a Planner atuou para o integral cumprimento dos seus deveres fiduciários de prestador de serviços do Fundo, ao diligenciar, no presente caso, todo o processo de elaboração das demonstrações financeiras e a entrega dos respectivos relatórios de auditoria.

Quanto à ausência de informações, reforçamos que foram envidados todos os esforços para obter as informações necessárias da cia investida, incluindo envios de notificações e outras tentativas para o levantamento de demonstrações contábeis da empresa. Ocorre que, ainda assim, a cia investida não cumpriu com as obrigações de fornecer os relatórios financeiros e contábeis, bem como as demonstrações financeiras do período. Sem tais informações, não houve elementos mínimos para se produzir opinião do auditor do fundo, restando a abstenção de opinião a ser apresentada no presente relatório de auditoria.

16. Alterações estatutárias

JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

(CNPJ nº 23.876.086/0001-16)

(Administrado por: Planner Corretora de Valores S.A.)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

• Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 21 de julho de 2020 e reconvocada em 01 de julho de 2020 os cotistas detentores de 16,0708% das cotas emitidas do Fundo deliberaram sobre:

(i) A prorrogação do prazo de vigência do Fundo por mais 5 (cinco) anos, contados a partir do dia 16 de novembro de 2021 (data de encerramento do Fundo caso não alterada), ou seja, mantê-lo ativo até 16 de novembro de 2026; (ii) substituição da atual administradora fiduciária e custodiante do Fundo, **Planner Corretora de Valores S.A.** pela **Planner Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**; e (iii) autorização à Administradora a realizar todos os atos necessários à implantação da deliberação mencionada acima.

Deliberações: Submetido à apreciação dos Cotistas e prestados os esclarecimentos necessários, foi deliberado o que segue:

Os Cotistas detentores de 16,0708% das Cotas emitidas pelo Fundo votaram pela **ABSTENÇÃO** às matérias acima.

Diante do acima exposto e, nos termos do artigo 20, § 1º, inciso II, da Instrução CVM nº 472, ficam **REPROVADAS** a prorrogação do prazo de vigência do Fundo, bem como substituição da Administradora.

17. Outras Informações

Covid-19

A Administradora do Fundo segue monitorando constantemente as operações do Fundo de forma diligente e realizando avaliações constantes a respeito dos impactos da crise decorrente da pandemia do Covid-19 e até o momento não identificou demais circunstâncias que resultem em ajustes nas demonstrações financeiras e notas explicativas além das apresentadas.

18. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após o encerramento do exercício findo em 30 de junho de 2021.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.
Administrador

REINALDO DANTAS
Contador CRC-1SP 110.330/O-6