

Prezados Cotistas do

JT PREV Desenvolvimento Habitacional FII

1. Conforme é de conhecimento dos senhores cotistas, o FII JT Prev Desenvolvimento Habitacional enfrentou diversos problemas nos últimos 30 meses em virtude dos efeitos colaterais decorrentes da pandemia do Corona Vírus, tendo maior dificuldade com a comercialização das unidades imobiliárias produzidas, assim como com os orçamentos e cronograma das duas últimas obras que ainda se encontravam em andamento.
2. Esses temas foram endereçados em assembleia de cotistas realizada em maio deste ano, tendo sido aprovada a suplementação orçamentária solicitada pela JCF Engenharia e Consultoria para as obras de Caucaia III e Caucaia IV, assim como refeitas as expectativas em termos de velocidade de vendas das unidades ainda não comercializadas.
3. Apesar dessas providências adotadas pela Administradora e pela Consultora de Investimentos Imobiliários e do empenho realizado pela JCF Engenharia e Consultoria para a comercialização das unidades, a velocidade real das vendas das referidas unidades se mostrou inferior ao que seria necessário para gerar a liquidez esperada e compatível com a data de encerramento do Fundo, em 16/11/2.021.
4. Assim, embora o Fundo tenha entrado em processo de liquidação a partir de 16/11/2.021, segundo relatório recebido da JCF Investimentos e Participações Ltda. (JCF Investimentos) com as projeções de vendas das unidades ainda não comercializadas alcançam todo o primeiro semestre de 2.022, conforme tabela a seguir:

Empreend.	Estoque Atual	Projeção de Vendas						
		Dezembro	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho
Caucaia I	1		1					
Caucaia III	21	1	3	9	8			
Caucaia IV	52						26	26
Eusébio	1	1						
Horizonte	5	1	2	2				
Itaitinga	2				1	1		
Juazeiro	13	2	5	3	3			
Maracanaú	1					1		
Total	96	5	11	14	12	2	26	26

5. As projeções acima descritas consistem apenas no cronograma alvo da liquidação das unidades elaborado pela JCF Investimentos e não representam garantia ou promessa de rentabilidade, liquidez e/ou valorização dos ativos e/ou das cotas do Fundo.
6. Questionamos o escritório Barcellos Tucunduva Advogados, assessor legal do Fundo, sobre esse processo e fomos orientados de que é recomendável que o plano de liquidação dos ativos do

Fundo, acima descrito, seja submetido à aprovação dos cotistas do Fundo em assembleia geral, convocada com essa finalidade, para que tal processo tenha mais transparência e participação dos cotistas:

"O art. 30 do regulamento do Fundo não estabelece um procedimento detalhado para a liquidação do Fundo, mas apenas que o patrimônio será partilhado aos cotistas "após alienação dos ativos investidos, na proporção de suas quotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo", respeitado o disposto na ICVM 472 e na ICVM 555.

(...)

Nesse sentido, considerando que o processo de liquidação pode ainda levar alguns meses e a amortização das cotas é de interesse de todos os cotistas, recomendamos que uma assembleia geral seja convocada para aprovar o plano de liquidação do Fundo.

(...)

Destaco apenas que, em caso de dificuldades na liquidação/fracionamento dos ativos do Fundo, o regulamento estabelece a obrigação de constituição, pelo administrador, de um condomínio (§5º, art. 30 do regulamento). As regras de constituição, transferência de ativos e administração do condomínio estão previstas no regulamento e só poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia geral que conte com a presença da totalidade dos cotistas."

7. Em termos de taxas de retorno dos projetos, devidamente precificada no valor do patrimônio líquido do Fundo e, conseqüentemente, no valor das cotas, conforme disposições normativas aplicáveis, apresentam-se como no quadro abaixo:

Empreendimentos	Investimento	Amortização	Saldo Atual	Dividendos Pagos	Provisões Constituídas	Rend. %
Itarema	725.000,00	725.000,00	0,00	129.850,18	0,00	17,91
Beberibe	1.900.000,00	1.900.000,00	0,00	447.560,13	0,00	23,56
Caucaia	3.350.000,00	3.350.000,00	0,00	1.989.466,38	82.013,18	59,39
Itaitinga	2.660.000,00	2.345.000,00	426.956,26	200.000,00	1.045.250,48	11,73
Maracanaú	1.600.000,00	1.479.000,00	0,00	0,00	1.111.569,41	-7,56
Horizonte	850.000,00	170.000,00	500.613,94	0,00	842.931,99	-21,10
Eusébio	5.000.000,00	4.200.000,00	1.497.140,67	0,00	2.731.687,50	13,94
Juazeiro do Norte	3.700.000,00	1.120.000,00	2.528.745,06	0,00	2.705.155,69	-1,39
Caucaia II	4.100.000,00	2.265.000,00	2.678.914,64	0,00	765.441,06	20,58
Caucaia III	5.400.000,00	200.000,00	7.674.302,56	0,00	59.319,59	45,82
Caucaia IV	4.150.000,00	0,00	4.837.399,26	0,00	505.830,41	16,56
Total	33.435.000,00	17.754.000,00	20.144.072,40	2.766.876,69	9.849.199,30	21,62

8. Por fim, diante das previsões de venda de unidades, recebidas da JCF Investimentos, empresa investida do Fundo, indicando que serão necessários pelo menos 6 (seis) meses adicionais para a venda e recebimento dos valores que irão amortizar o investimento do Fundo, a proposta da Administradora é de manter o Fundo em processo de liquidação durante esse período, efetuando amortizações mensais de cotas, conforme o fluxo de caixa das amortizações recebidas da JCF Investimentos e, caso ainda reste saldo de cotas ao final do período, que sejam entregues aos cotistas quotas da JCF Investimentos pertencentes ao Fundo, na proporção das cotas que cada cotista detiver do Fundo.

9. A alternativa a essa proposta seria a entrega aos cotistas, desde já, de quotas da JCF Investimentos na proporção das suas participações no Fundo, o que implicaria na necessidade de constituição de um conselho deliberativo ou, ao menos reuniões mensais de sócios, em função do valor investido ainda elevado, para manter o controle e acompanhamento dos projetos investidos por, pelo menos, os próximos 6 (seis) meses.

Item para Deliberação da AGC

(a) autorizar a Administradora a seguir com a manutenção do processo de liquidação do fundo até a data de 30/06/2.022, observado o plano de liquidação de ativos do Fundo descrito no item 4 acima, com amortizações mensais de cotas do Fundo conforme o fluxo de caixa disponível. Caso ainda existam ativos ilíquidos na carteira do Fundo após a data de 30/06/2.022, a Administradora poderá seguir com a liquidação do Fundo, mediante a entrega das quotas remanescentes da JCF Investimentos aos cotistas na proporção das suas respectivas participações no Fundo;

ou

(b) extinguir o Fundo imediatamente, mediante a entrega das quotas da JCF Investimentos aos cotistas na proporção das suas respectivas participações no Fundo.

Atenciosamente,

Planner Corretora de Valores