

Senhores Cotistas,

O Fundo JT Prev Desenvolvimento Habitacional – FII (CNPJ nº 23.876.086/0001-16) iniciou as suas operações em novembro de 2016, com integralização de recursos da 1ª oferta no valor de R\$ 21.610.000,00, o que determinou a sua data de encerramento em novembro de 2.021, conforme dispõe o Regulamento, 60 meses após o início das suas operações.

Os recursos do Fundo foram integralmente investidos na integralização do capital da JCF investimentos para o desenvolvimento dos empreendimentos alvo, compostos por unidades residenciais unifamiliares, nos municípios de origem dos cotistas e destinadas primordialmente aos servidores públicos municipais.

Até dezembro de 2022 haviam sido realizados 11 investimentos, quatro já liquidados, conforme relação abaixo:

Evolução dos Investimentos Realizados pelo FII JT PREV de Nov de 2016 a Dezembro de 2022

SPE	Aprovação do Comitê	Data da Aprovação	Valor do Investimento	Data do Investimento	Valor Amortizado até dez/22	Amortizações
Beberibe	1º Reunião	29/12/2016	R\$ 1.900.000,00	29/03/2017	R\$ 1.900.000,00	Set/18 a Mar/19
Caucaia	1º reunião	29/12/2016	R\$ 3.350.000,00	29/03/2017	R\$ 3.350.000,00	Out/18 a Ago/20
Eusébio	2º Reunião	16/05/2017	R\$ 5.000.000,00	26/06/2017	R\$ 4.340.000,00	Jun/19 a Set /21
Maracanaú	2º Reunião	16/05/2017	R\$ 1.600.000,00	26/06/2017	R\$ 1.379.000,00	Jun/19 a Jul/21
Itarema	3º Reunião	22/06/2017	R\$ 725.000,00	07/07/2017	R\$ 725.000,00	Set /18 a Out/18
Horizonte	3º Reunião	22/06/2017	R\$ 850.000,00	04/09/2017	R\$ 170.000,00	Set/21 a
Itaitinga	4º Reunião	24/08/2017	R\$ 2.660.000,00	04/09/2017	R\$ 2.345.000,00	Jan/19 a Mai/21
Juazeiro	5º Reunião	30/10/2017	R\$ 3.700.000,00	16/11/2017	R\$ 1.260.500,00	Mar/21 a Set/21
Caucaia (II)	6º Reunião	26/07/2018	R\$ 4.100.000,00	12/09/2018	R\$ 2.265.000,00	Jan/20 a Mai/20
Caucaia (III)	7º Reunião	17/10/2018	R\$ 5.400.000,00	16/01/2019	R\$ 200.000,00	Set/21 a
Caucaia (IV)	8º Reunião	24/07/2019	R\$ 4.150.000,00	23/09/2019	0,00	
Total			R\$ 33.435.000,00		R\$ 17.934.500,00	

Vale lembrar que o planejamento original previa a realização de quatro ciclos de investimentos durante a existência do Fundo, um a cada 15 meses, o que possibilitaria rentabilizar os ativos, atender a demanda dos servidores e atingir o benchmark projetado de retorno para os cotistas.

Com o início do encerramento dos investimentos do primeiro ciclo a partir de setembro de 2018, foi iniciada também a distribuição de rendimentos, conforme cada empreendimento foi sendo finalizado.

Em junho de 2020 os investimentos em Ativos Alvo representavam cerca de 99% do PL, sendo considerados os três investimentos do segundo ciclo, todos em Caucaia, que somados aos 6 projetos do primeiro ciclo que ainda não estavam encerrados, restavam 9 projetos ativos.

Até então o Fundo havia realizado duas distribuições de rendimentos, quando foram encerrados os investimentos em Beberibe e Itarema, ocorridas em outubro de 2018 e março de 2019.

Até o final do 1º semestre de 2020 seis empreendimentos já haviam realizado amortizações nos investimentos realizados – Caucaia, Eusébio, Itaitinga, Maracanaú, Beberibe e Itarema, os dois últimos com a liquidação das SCPs e distribuição de rendimentos.

Estava previsto à época o encerramento de mais três SCPs – Caucaia, Itaitinga e Maracanaú nos meses seguintes e assim por diante, dando curso à estratégia de investimentos do Fundo, aí já estando computados alguns pequenos atrasos nas obras e velocidade de vendas bem menores que o programado.

Exatamente nesse momento começaram a ser sentidas, de fato, pelo mercado, os impactos da crise econômica e social provocada pela pandemia do novo Corona vírus.

Particularmente sobre as operações da JCF Investimentos, os problemas decorrentes da pandemia foram ainda mais fortes e criaram um impacto devastador sobre suas estratégias e capacidade de gestão dos projetos, retardando a finalização dos investimentos do Fundo.

O relatório de desempenho e resultados do Fundo está apresentado anexo.

Com efeito, sob todos os ângulos que sejam analisados os problemas ocorridos desde então, a sombra da pandemia estará presente, sendo importante destacar:

1. Obrigatoriedade de fechamento de canteiros de obras por medida regulatória do governo do Estado em dois ou três momentos. A consequência disso foi a elevação dos custos de construção muito além do que se poderia supor e muito acima de todas as contingências planejadas.
2. Redução drástica da renda do público-alvo para os imóveis investidos pelo Fundo, o que resultou em redução também drástica da velocidade de vendas das unidades produzidas, mesmo as já prontas.

A partir desses dois fatores externos inequívocos, por desdobramento passaram a ocorrer os demais problemas, como listados a seguir:

3. Redução da capacidade de gestão dos projetos e dos problemas pela JCF que, buscando evitar o descumprimento contratual, assumiu a maior parte do impacto de custos decorrentes do prolongamento dos prazos dos investimentos, incluindo, ociosidade em certos momentos, custos de remobilização em outros, interrupção da oferta de financiamentos aos clientes finais pela CEF, mudanças em posturas municipais em relação a projetos, alteração de normas da CEF

quanto a requisitos para aprovação de projetos, exigências cartorárias, todos problemas que consumiram e ainda estão consumindo tempo e recursos para solução.

4. Redução da velocidade geral de vendas de unidades concorrentes aos projetos investidos pelo Fundo, o que obrigou a concessão de descontos em alguns casos e a impossibilidade de corrigir as tabelas de vendas em outros.

5. Necessidade de reduzir os custos inerentes a monitoramento e controles, de modo a não onerar ainda mais o fundo pelo prolongamento dos prazos necessários para a liquidação dos estoques de unidades prontas.

Por esse motivo, e em benefício dos cotistas, foi aprovada proposta de prorrogação do prazo de vigência do Fundo, já em processo de liquidação, por até 12 meses, até dezembro de 2.022, quando seria possível efetivamente concluir todas as obras e liquidar o estoque de unidades.

Os resultados obtidos pela implementação do Plano de Liquidação, conforme sugerido e aprovado pelos cotistas em AGE de março de 2.022, até agora, início do mês de janeiro de 2.023, no entanto, não foram suficientes para tornar líquidos todos os ativos.

No período que se seguiu à AGE de março de 2022, foram adotadas providências no sentido de: concluir as obras faltantes, regularizar as pendências documentais perante prefeituras e cartórios, desmembrar parte do terreno de Caucaia IV, para venda direta, sem obras, e realizar esforço concentrado para venda de todas as unidades ainda não vendidas.

Em todos os itens acima houve avanços importantes, porém ainda não foi possível concluí-los, o que naturalmente nos remete à necessidade de nova deliberação dos cotistas quanto ao destino do Fundo neste momento, mediante a convocação de AGE para o próximo dia 20/01/2023 visando deliberar quanto a nova prorrogação por até 6 (seis meses) do prazo para liquidação do Fundo ou seja até 30/06/2023 ou, alternativamente, promover a liquidação imediata do Fundo mediante a distribuição de ativos aos cotistas proporcionalmente as suas cotas neste momento.

Atenciosamente,

Planner Corretora de Valores S.A.

Administradora do JT Prev Desenvolvimento Habitacional FII