



São Paulo, 01 de Julho de 2020.

Senhores Cotistas,

O Fundo **JT Prev Desenvolvimento Habitacional - FII** iniciou as suas operações em novembro de 2.016, com integralização de recursos da 1ª oferta no valor de R\$ 21.610.000,00, determinando a sua data de encerramento, conforme dispõe o Regulamento, 60 meses depois, portanto em novembro de 2.021.

Os recursos do Fundo foram investidos em empreendimentos alvo, compostos por unidades residenciais unifamiliares, nos municípios de origem dos cotistas e destinadas primordialmente aos servidores públicos municipais.

Até junho de 2020 foram realizados 11 investimentos, dois já liquidados, conforme relação abaixo:

#### **Evolução dos Investimentos Realizados pelo FII JT PREV até o final do 2º trimestre de 2020**

<b>SPE</b>	<b>Aprovação do Comitê</b>	<b>Data da Aprovação</b>	<b>Valor do Investimento</b>	<b>Data do Investimento</b>	<b>Valor Amortizado</b>	<b>Amortizações</b>
<b>Beberibe</b>	1º Reunião	29/12/2016	R\$ 1.900.000,00	29/03/2017	R\$ 1.900.000,00	Set/18 a Mar/19
<b>Caucaia</b>	1º reunião	29/12/2016	R\$ 3.350.000,00	29/03/2017	R\$ 3.090.000,00	Out/18 a Mai/20
<b>Eusébio</b>	2º Reunião	16/05/2017	R\$ 5.000.000,00	26/06/2017	R\$ 1.580.000,00	Jun/19 a Mai/20
<b>Maracanaú</b>	2º Reunião	16/05/2017	R\$ 1.600.000,00	26/06/2017	R\$ 630.000,00	Jun/19 a Abr/20
<b>Itarema</b>	3º Reunião	22/06/2017	R\$ 725.000,00	07/07/2017	R\$ 725.000,00	Set /18 a Out/18
<b>Horizonte</b>	3º Reunião	22/06/2017	R\$ 825.000,00	04/09/2017		
<b>Itaitinga</b>	4º Reunião	24/08/2017	R\$ 2.660.000,00	04/09/2017	R\$ 1.825.000,00	Jan/19 a Mai/20
<b>Juazeiro</b>	5º Reunião	30/10/2017	R\$ 3.700.000,00	16/11/2017		
<b>Caucaia (II)</b>	6º Reunião	26/07/2018	R\$ 4.100.000,00	12/09/2018	R\$ 1.550.000,00	Jan/20 a Mai/20



<b>Caucaia (III)</b>	7° Reunião	17/10/2018	R\$ 5.400.000,00	16/01/2019		
<b>Caucaia (IV)</b>	8° Reunião	24/07/2019	R\$ 2.800.000,00	23/09/2019		
<b>Total</b>			<b>R\$ 32.060.000,00</b>		<b>R\$ 11.300.000,00</b>	

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 2.018, foi iniciada também a distribuição de rendimentos, conforme cada empreendimento fosse 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 foram encerrados, totalizam 9 projetos ativos.

Até agora o Fundo realizou duas distribuições de rendimentos, quando foram encerrados e os investimentos em Beberibe e Itarema, pagas em outubro de 2.018 e março de 2.019.

Até o final do 1° 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. Está previsto para o mês de julho o encerramento de mais três SCPs – Caucaia, Itaitinga e Maracanaú.

A fase final da crise do mercado imobiliário, que se estendeu até o final de 2.018, associada ao comportamento inconstante da Caixa Econômica Federal quanto a oferta de financiamento e, ainda, algumas conturbações urbanas em alguns dos municípios em que foram realizados investimentos pelo Fundo, impactaram significativamente a velocidade de vendas dos empreendimentos, frustrando o planejamento de giro rápido dos investimentos.

Por fim, nesse início de 2020 o planeta foi surpreendido pela amplitude e profundidade da crise econômica provocada pela pandemia do novo Corona vírus, o que também retardou a finalização do primeiro ciclo de investimentos do Fundo.

As expectativas agora são de que apenas dois ciclos de investimentos possam ser realizados e mesmo assim, com a segunda rodada efetivada apenas parcialmente, já que o prazo mínimo pra a realização de um investimento é maior que os 16 meses restantes para encerramento do Fundo.



Por outro lado, no curto espaço de tempo da existência do Fundo, embora não tenha sido possível alcançar o benchmark almejado, os ganhos em termos de curva de experiência foram expressivos em todos os aspectos da operação, desde o conhecimento profundo da região, oportunidades para a aquisição de terrenos, mapeamento do perfil de demanda, características e peculiaridades da burocracia municipal e demais órgãos regulatórios, funcionamento das agências da CEF, etc.

A possibilidade, portanto, de ganhos importantes de produtividade e de resultados em cada novo ciclo de investimentos, é muito grande e, de certa forma, planejada e esperada desde o início do investimento. O que não se esperava era o alongamento de forma tão pronunciada do primeiro ciclo, fazendo com que o Fundo até agora tenha sido sócio da parte mais pesada dos custos do processo, o que comprometeu a sua rentabilidade, e esteja na iminência de perder a oportunidade de usufruir também dos ganhos de produtividade e rentabilidade, mencionados acima.

Por esse motivo, em benefício dos cotistas, apresentamos proposta de prorrogação do prazo de vigência do Fundo por 5 (cinco) anos, até novembro de 2.026, quando será viável rodar efetivamente novos ciclos de investimentos em condições muito mais vantajosas para o Fundo, em um cenário de mercado bastante mais favorável, já que estaremos como país surfando na fase ascendente de um ciclo de crescimento econômico, com aumento de empregos e renda.

Não podemos deixar de mencionar, por oportuno, o significativo impacto social e econômico já produzido pelo FII JT Prev até agora, em especial na economia dos 8 municípios atendidos, senão vejamos.

Foram construídas em aproximadamente 42 meses, 409 casas, beneficiando quase 2.000 pessoas que passaram a residir em moradia própria. Foram gerados 150 empregos diretos por mês nesse período e o investimento de mais de R\$ 30 milhões resultou no recolhimento de cerca de R\$ 1.500.000,00 em tributos municipais diretos, fora os incidentes sobre cerca de R\$ 15 milhões em material de construção adquiridos nesses municípios. Só em impostos federais incidentes sobre a venda das casas foram mais de R\$ 2,5 milhões.

As mais de 400 famílias atendidas movimentaram recursos adicionais para mobiliar suas casas e mudar para os novos condomínios, melhorando a qualidade dos equipamentos urbanos locais.

Não se pode deixar de mencionar, por fim, impacto político de investimentos realizados com recursos de institutos de previdência com propósito social e elevado grau de governança, como um modelo de atuação eficaz, onde a rentabilidade e segurança dos investimentos proporciona a justa remuneração do capital investido, associada a externalidades altamente positivas para o desenvolvimento regional.

Todos esses elementos justificam a atual proposta, sendo assegurada ainda a manutenção de todos os elementos de controle, mitigação de riscos e transparência dos investimentos, como a estrutura societária com a emissão de ações preferenciais, com direito a voto, mas também com direito de preferência na distribuição de rendimentos, com as características descritas a seguir, sempre privilegiando o controle dos riscos em benefício dos cotistas, incluindo diversas exigências como:



- Laudo de avaliação prévio dos terrenos;
- Relatório de diligência jurídica conclusivo, atestando a regularidade documental e jurídica dos imóveis;
- Estudo de Viabilidade indicativo das condições comerciais, econômicas e financeiras dos projetos, com indicação das margens de retorno e resultados a serem distribuídos para o Fundo;
- Contrato de construção na modalidade de Preço Máximo Garantido (PMG);
- Contrato de gestão da SPE, com obrigações e funções da JCF Engenharia bem definidas em relação aos projetos e parâmetros de qualidade e controle de riscos a serem seguidos;
- Contrato de monitoramento e agente de garantias para controle das vendas, recebíveis, andamento das obras, pagamentos aos fornecedores, incluindo os recursos mantidos em Conta Vinculada, de modo a assegurar o direcionamento dos recursos exclusivamente para o empreendimento imobiliário em desenvolvimento.

Adicionalmente a essas providências e da permanente diligência por parte da Administradora e do Consultor de Investimentos os fundos imobiliários são permanentemente fiscalizados pela CVM e submetidos a auditoria externa de acordo com os mais elevados níveis de governança.

Conforme parecer legal do assessor jurídico do Fundo – Barcellos Tucunduva Associados – a prorrogação do prazo de funcionamento do Fundo, desde que justificada em termos econômicos, não fere as disposições aplicáveis aos investimentos da espécie, conforme Resolução nº 3.922, conforme alterada pela resolução 4065/17.

Aproveitamos para prestar esclarecimentos a respeito do item (ii) da Ordem do Dia da assembleia, (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.**)

Esclarecemos que tanto a atual Administradora quanto a Planner Trustee DTVM são empresas do **Grupo Planner**, e a substituição dos serviços tem o objetivo de segregar as atividades internas,



visando melhorar a operacionalidade dos Fundos de Investimentos, cujo Diretor responsável pela Gestão de Carteiras de Valores Mobiliários e Administração Fiduciária continuará sendo o Sr. Artur Martins de Figueiredo, nos termos da Instrução CVM 558 de 26 de março de 2015.

Esclarecemos ainda, que tal movimentação de transferência dos serviços acima expostos, segue a iniciativa das diretrizes unilaterais do Grupo Planner, que recairão sobre todos os Fundos de Investimentos administrados pela Planner Corretora, não sendo, portanto, solicitação/determinação de órgãos reguladores e/ou auto reguladores.

Atenciosamente,

**Planner Corretora de Valores S.A.**

Administradora