



# ANÚNCIO DE INÍCIO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

## **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**

CNPJ/MF nº 23.876.086/0001-16

ADMINISTRADO POR  
**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**

No montante de até

# **R\$ 25.000.000,00**

(vinte e cinco milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2016/009  
Código ISIN nº BRJTPRCTF001

A **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10 andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, na qualidade de instituição administradora (“**Administradora**” ou “**Coordenadora Líder**”), nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), comunica que, em 07 de outubro de 2016, terá início a oferta pública de distribuição de até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas (“**Cotas**”), de classe única, não resgatáveis, escriturais e nominativas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas da 1ª Emissão do **JT PREV FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.876.086/0001-16 (respectivamente, “**Oferta**” e “**Fundo**”), conforme abaixo definido.

### **I – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA OFERTA**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, constituído pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 3.585, de 02 de outubro de 1995 (“**Administradora**”), por meio do “Instrumento Particular de Constituição do JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”, datado de 10 de dezembro de 2015, o qual aprovou a 1ª (primeira) Emissão de Cotas, assim como o Regulamento do Fundo, devidamente registrado no 8º Oficial de Registro de



Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.395.084, no dia 14 de dezembro de 2015. O Regulamento foi alterado por atos particulares da Administradora, datados de (i) 29 de janeiro de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016; (ii) 13 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.404.530, de 15 de abril de 2016; (iii) 22 de abril de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.405.042, de 22 de abril de 2016; (iv) 25 de julho de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.411.912, de 28 de julho de 2016; e (v) 18 de agosto de 2016, registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.413.492, de 23 de agosto de 2016.

O Fundo é gerido pela **OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, sociedade devidamente credenciada pela CVM para gestão de carteiras pelo Ato Declaratório CVM nº 11.504, de 13 de janeiro de 2011, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.916.849/0001-26.

O responsável pela análise e seleção dos investimentos do Fundo é a **PK CONSULTORIA, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 453, 15º andar (parte), Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.704.074/0001-34.

**Emissor** JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional.

---

**Administradora e Coordenadora Líder da Oferta** Planner Corretora de Valores S.A.

---

**Tipo de Fundo** **O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.**

---

**Prazo do Fundo** O Fundo tem prazo de duração de 5 (cinco) anos a contar data do início das operações, podendo ser prorrogado mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

---

**Público alvo** O Fundo é destinado à aplicação de recursos por pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, por investidores institucionais com sede no Brasil, bem como por 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.

<b>Volume total da Oferta</b>	R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).
<b>Valor mínimo de investimento</b>	<p>O valor mínimo de investimento nas Cotas da 1ª Emissão será de 10.000 (dez mil) Cotas, equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão, sendo admitidos no Fundo investidores em geral, classificados ou não como investidores qualificados ou profissionais, para os fins da regulamentação aplicável editada pela CVM.</p> <p>No âmbito da Oferta, será permitida a subscrição parcial das Cotas, sendo que caso ao final do prazo de colocação seja verificado que não foi atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, observando, neste caso, o procedimento previsto no item “Distribuição Parcial” abaixo.</p>
<b>Número de séries da Oferta</b>	Série única.
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	250.000 (duzentos e cinquenta mil) Cotas.
<b>Valor inicial unitário da Cota</b>	R\$ 100,00 (cem reais).
<b>Forma de distribuição</b>	Pública, com a participações de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
<b>Tipo de distribuição</b>	Primária.
<b>Regime de colocação</b>	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
<b>Data do início da distribuição</b>	Data de publicação do Anúncio de Início da Oferta.
<b>Data máxima para o encerramento</b>	6 (seis) meses, após a data de publicação do Anúncio de Início.
<b>Aprovação da 1ª Emissão</b>	A Oferta e 1ª Emissão foram aprovadas pelo Instrumento Particular de Constituição do Fundo, deliberado pela Administradora, celebrado em 10 de dezembro de 2015, o qual se encontra registrado no 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob os nºs 1.395.084, de 14 de dezembro de 2015, e 1.398.574, de 03 de fevereiro de 2016.

---

<b>Registro da Oferta na CVM</b>	A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2016/009, em 19 de setembro de 2016.
----------------------------------	--

---

<b>Subscrição e integralização</b>	<p>As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pela Administradora, de acordo com o disposto abaixo e nos termos do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e do Prospecto. Enquanto não se encerrar a Oferta, as importâncias eventualmente recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em títulos públicos.</p> <p>Na medida em que a Administradora (i) identificar intenção de investimento nos Ativos-Alvo, Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez, ou (ii) identificar que o caixa do Fundo encontra-se com valor inferior ao equivalente à provisão de 12 (doze) meses para pagamento de despesas e encargos do Fundo, visando estabelecer ou restabelecer o valor equivalente ao Caixa Mínimo, a Administradora realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, Compromissos de Investimento e do Prospecto.</p> <p>O descumprimento das obrigações assumidas pelos Cotistas nos termos do Regulamento, do Boletim de Subscrição e/ou do Compromisso de Investimento sujeitará o Cotista a restrições de seu direito de voto, cobrança de multa, perda do direito de preferência e demais restrições previstas no Compromisso de Investimento, até que suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.</p> <p>No ato de cada subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que serão autenticados pela Administradora.</p> <p>As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de sua adesão ao Boletim de Subscrição.</p>
------------------------------------	--

Adicionalmente ao disposto acima, no ato da primeira subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, anexo ao Boletim de Subscrição, onde indicará responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, por meio do qual atestará (i) que recebeu cópia do Regulamento e do Prospecto, e (ii) que tomou ciência das disposições contidas no Regulamento, no Compromisso de Investimento e neste Prospecto, especialmente referentes aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira, à Taxa de Administração e aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

No caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas à Oferta, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400.

---

<b>Taxa de ingresso, taxa de saída e taxa de performance do Fundo</b>	Não serão cobradas dos subscritores das Cotas taxas de ingresso ou de saída do Fundo, tampouco taxa de performance em função do desempenho do Fundo.
<b>Rentabilidade alvo</b>	<p>O Fundo visa proporcionar a seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque acompanhar à variação do IPCA, acrescido de rentabilidade de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.</p> <p><b>A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DE QUALQUER PRESTADOR DE SERVIÇO ENVOLVIDO NA OFERTA.</b></p>
<b>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</b>	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas estão detalhadamente descritos item “Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas” do Prospecto.
<b>Negociação das Cotas</b>	As Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário de bolsa administradora pela BM&FBOVESPA.

## Publicidade

Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 1ª Emissão, tais como Regulamento, Prospecto, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento, estarão disponíveis na sede da Administradora e nos *websites* [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br) (na página principal, clicar em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”), ou em [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (na seção “Fundos de Investimento”, pesquisar pela denominação do Fundo) ou, ainda, <http://www.bmfbovespa.com.br> > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário e publicadas, se assim o exigir a legislação, no jornal “Monitor Mercantil”.

---

**Inadequação da Oferta aos investidores** O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

## II – CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Evento	Data Prevista <sup>(*)</sup>
Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM (protocolo do Prospecto)	15/03/2016
Obtenção do registro da Oferta na CVM	19/09/2016
Disponibilização do Prospecto	29/09/2016
Publicação do Anúncio de Início	29/09/2016



Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta (prazo máximo)	Ocorrerá em até 6 (seis) meses a partir da publicação do Anúncio de Início.
Início de negociação das Cotas	Após o Encerramento da Oferta, a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas pelos investidores poderão ser negociadas.

*(\*) Todas as datas previstas estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Ofertante, da CVM ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA, sendo que após a concessão do registro da Oferta, as alterações do cronograma estimativo deverão ser previamente comunicadas à CVM e poderão ser consideradas como modificação da Oferta.*

### III – INFORMAÇÕES ADICIONAIS

**Para maiores esclarecimentos a respeito desta distribuição, bem como cópias do Regulamento do Fundo, do Prospecto desta Oferta, deste Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição, poderão ser obtidos junto à Administradora e Coordenadora Líder, no endereço abaixo indicado:**

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi – São Paulo – SP

CNPJ: 00.806.535/0001-54

Telefone/fax: (11) 2172-2635

Contato: Artur Martins de Figueiredo

E-mail: [afigueiredo@planner.com.br](mailto:afigueiredo@planner.com.br)

Website: [www.planner.com.br](http://www.planner.com.br) (na página principal, clicar em “Corretora de Valores”, acessar “Oferta Pública” e em seguida “JT Prev FII Desenvolvimento Habitacional”)

**Também poderão ser obtidas cópias do Regulamento e do Prospecto, deste Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento nos seguintes endereços:**

• **Comissão de Valores Mobiliários – CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ

CEP 20050-901

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

CEP 01333-010

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (na página principal, clicar “Consulta à Base de Dados – Ofertas Públicas”, depois “Ofertas de Distribuição”, em seguida “Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição” e pesquisar pela denominação do “JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento Habitacional”).

• **BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**



Praça Antônio Prado, 48, Centro, São Paulo – SP  
CEP 01010-010

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br> > Neste site acessar a aba Serviços > Confira a relação completa dos serviços na Bolsa e clicar em Saiba mais > Mais serviços > Ofertas públicas > Ofertas em andamento > Fundos > JT Prev Fundo de Investimento Imobiliário.

#### IV – REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A presente Oferta de Cotas do Fundo foi registrada na CVM, sob nº CVM/SRE/RFI/2016/009, em 19 de setembro de 2016.

Data do início da Oferta: a partir de 07 de outubro de 2016.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

O investimento no Fundo de que trata esta Oferta apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora do Fundo mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo não conta com garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante, dos prestadores de serviços, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Os potenciais investidores, antes de tomarem a decisão de investimento no Fundo, devem analisar, cuidadosamente, todas as informações contidas no Regulamento e no Prospecto, com especial atenção aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira, à taxa de administração, bem como aos fatores de riscos inerentes ao investimento no Fundo.

ADMINISTRADORA/COORDENADORA LÍDER	GESTORA	CONSULTOR IMOBILIÁRIO	ASSESSOR LEGAL
			