

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.072.782/0001-30

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/223 em 5 de dezembro de 2023.

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora da Classe Única do **JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 53.072.782/0001-30 (“**Fundo**”), comunica o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**1ª Emissão**”, respectivamente), sob a coordenação da Administradora (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”). A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados e profissionais, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021.

A Oferta será de até 995.000 (novecentas e noventa e cinco mil) Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota do Fundo (“**Preço por Cota**”), totalizando um montante de R\$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais), podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida). Os custos da 1ª Emissão, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta, sendo estimados no equivalente a um percentual de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,38 (trinta e oito centavos de reais) por Cota.

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) cotas (“**Montante Mínimo da Oferta**”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao montante mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, mediante sugestão do Coordenador Líder e em comum acordo com a Administradora, com a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta (“**Distribuição Parcial**”).

I. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
1	Registro Automático da Oferta	5/12/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto	5/12/2023
3	Início do Período de Colocação	5/12/2023
4	Encerramento do Período de Colocação	15/12/2023
5	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos Artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e Anúncio de Início.

⁽²⁾ Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e Anúncio de Início.

⁽³⁾ Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

II. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única do JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto**”).

O Prospecto, Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos *websites* abaixo indicados:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Website: <http://www.hedgeinvest.com.br/JPRD> (neste *website* procurar “Anúncio de Início” ou quaisquer outros documentos relativos à Oferta).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido).

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, CEP 01010-901, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br (na página principal, clicar em “Produtos e Serviços”, clicar “Soluções para Emissores”, clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, clicar em “Fundos”, selecionar “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o documento requerido).

FUNDOS.NET

Website: <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, acessar “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido).

III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 5 DE DEZEMBRO DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/223

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 13 A 35.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

A data deste Anúncio de Início é 5 de dezembro de 2023.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ADMINISTRADORA DO JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

