

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO JPR DSFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS			
Risco de	X	perda do principal	O investimento nas Cotas da 1ª Emissão envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	N/A	responsabilidade ilimitada	N/A
	X	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	X	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 1ª Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	995.000 (novecentas e noventa e cinco mil) Cotas	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo que os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 99.500.000,00 (noventa e nove milhões e quinhentos mil reais)	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
a.5) Lote adicional	Não	N/A
Qual mercado de negociação?	N/A	N/A
Código de negociação	N/A	N/A
B. Outras informações		
Emissor	JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 07.253.654/0001-76 Página Eletrônica: https://www.hedgeinvest.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Observada a política de investimentos do Fundo, os recursos líquidos obtidos com a 1ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos para o Fundo, utilizados pela Administradora, conforme a política de investimentos do Fundo, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, <u>prioritariamente</u>: (a) a aquisição dos seguintes imóveis ou direitos reais a eles relativos: (i) “DOIS PRÉDIOS com destinação comercial com frente para a Alameda Ministro Rocha Azevedo n°s 413 e 419, antigos n°s 13 e 15, esquina da Alameda Jaú, nesta Capital, n° 34° Subdistrito (Cerqueira Cesar). Dito imóvel é objeto da Matrícula nº 31.744 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob nº 010.080.0004-3 e nº 010.080.0005-1 (“Imóvel 1”); (ii) “Prédio e respectivo terreno à Alameda Jaú n° 1.208, nesta Capital, no 34° Subdistrito (Cerqueira Cesar), . Dito Imóvel é objeto da Matrícula nº 41.924 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob nº 010.080.0006-1 (“Imóvel 2”); e (iii) “Prédio e respectivo terreno à ALAMEDA JAÚ nº 1200, neste Capital, no 34° Subdistrito (Cerqueira Cesar). Dito Imóvel é objeto da Matrícula nº 4.957 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP sob nº 010.080.0007 (“Imóvel 3 em conjunto com os Imóveis 1 e 2 denominados “Imóveis”). Nos Imóveis será desenvolvido um empreendimento imobiliário comercial, a ser locado na modalidade <i>built to suit</i> com a Ímpar Serviços Hospitalares S.A. (CNPJ 60.884.855/0001-54), na qualidade de locatária, tendo como fiadora Diagnósticos da América S.A. (CNPJ 61.486.650/0001-83), ou sociedade de pertencente ao seu grupo econômico (respectivamente “Locatária” e “DASA”), de acordo com o <i>Contrato de Construção Ajustada, Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças - BTS (Built to Suit)</i>, firmado entre Locatária, DASA e Ministro Jaú Clínica Hospitalar SPE Ltda. (CNPJ 45.793.067/0001-69) (“SPE”), em 23 de</p>	Seção 3.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
	agosto de 2023, o qual será cedido ao Fundo (" <u>Contrato de Locação</u> " e " <u>Empreendimento Imobiliário</u> ", respectivamente); (b) ações ou cotas da SPE, cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (em conjunto denominados " <u>Ativos-Alvo</u> ").	

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a administradora	A Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Hedge DTVM") tem como objeto social a prática de operações inerentes às distribuidoras de títulos e valores mobiliários de acordo com a regulamentação emitida pelo Banco Central do Brasil - BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM nas suas respectivas áreas de competência. É parte da Hedge, um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. Atualmente possui, aproximadamente, R\$ 9 bilhões de ativos sob administração.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>1. Riscos do investimento em valores mobiliários. O investimento no Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, portanto a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos, que dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos ativos investidos e custos incorridos.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>2. Risco de Crédito. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de Ativos de Liquidez que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar suas obrigações.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>3. Risco de inadimplemento das Chamadas de Capital. Em caso de inadimplemento das Chamadas de Capital, o Fundo poderá não contar com os recursos suficientes para honrar com suas obrigações financeiras e de investimento nos empreendimentos imobiliários, o que poderá acarretar a perda de oportunidades de negócio, bem como a falta de liquidez ao Fundo, ocasionando perdas e a diminuição do valor das Cotas desta classe.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>4. Risco de não realização da Segunda Emissão de Cotas do Fundo. Conforme o disposto no Prospecto do Fundo, após a obtenção do alvará de construção do Empreendimento Imobiliário, será realizada uma 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo para fins da integralização, por parte da promitente vendedora do Imóvel (direta ou indiretaemtn), de créditos correspondentes à parcela de aquisição do Imóvel 1 pelo Fundo. Em caso de não realização da 2ª (segunda) Emissão, o Fundo poderá não contar com a propriedade plena do Imóvel, o que poderá prejudicar a construção e realização do Empreendimentos Imobiliário, ocasionando perdas e a diminuição do valor das Cotas desta classe.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<p>5. Riscos relacionados à liquidez dos investimentos. Não existe garantia de liquidez para investimentos do Fundo no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar ativos, pode não encontrar compradores ou o preço poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.</p>	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>6. Risco de concentração da carteira do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor dos Ativos em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<p>7. Riscos Associados ao Desenvolvimento de Obra, Incorporação, Construção. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, redução na velocidade de vendas dos empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, o Fundo poderá ser especificamente afetado pelos seguintes riscos:</p> <p>(a) A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, por meio da desaceleração da economia, aumento de juros, flutuação da moeda e instabilidade política;</p> <p>(b) O Fundo ou as sociedades nas quais o Fundo possuirá participação podem ser impedidos no futuro, em decorrência de nova legislação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, o que poderá tornar projetos inviáveis financeira ou economicamente;</p> <p>(c) O Fundo pode ser diretamente afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional das regiões em que atua ou nas quais vier a atuar no futuro;</p> <p>(d) Na hipótese de falência, recuperação judicial ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário (incluindo a construtora responsável pela construção do empreendimento), o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;</p> <p>(e) Alguns terrenos nos quais o Fundo invista, direta ou indiretamente, podem, em decorrência de alteração na legislação municipal, sofrer restrições relacionadas à possibilidade de construção, o que pode inviabilizar o processo consubstanciado no empreendimento imobiliário;</p> <p>(f) A construção dos empreendimentos pode não ser concluída dentro do cronograma pretendido, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão de contratos;</p> <p>(g) A rentabilidade do Fundo pode ser afetada em função de aumento nos custos operacionais, incluindo prêmios de seguro, tributos imobiliários, tarifas públicas e matérias-primas; e</p> <p>(h) Problemas com os empreendimentos imobiliários que estão fora de seu controle, tais como defeitos em produtos fornecidos por terceiros que o Fundo ou as sociedades nas quais o Fundo possui participação utilizam em suas construções, poderão prejudicar a reputação e vendas futuras dos Imóveis, bem como sujeitá-los ao pagamento de indenizações por responsabilidade civil.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
A ocorrência de quaisquer das situações acima pode causar um efeito relevante adverso na situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.		

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos, econômicos e financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15 do Prospecto
Restrições à livre negociação	Há restrições à revenda	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	1.000 (mil) Cotas, equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais)	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão enviar ordem de investimento ou seu Termo de Aceitação, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder ou a uma única Instituição Participante da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Não aplicável	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Não aplicável	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: www.hedgeinvest.com.br/JPRD (neste <i>website</i> procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);</p> <p>Coordenador Líder: www.hedgeinvest.com.br/JPRD (neste <i>website</i> procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado);</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e</p> <p>Intermediários Contratados: Informações adicionais sobre os Intermediários Contratados podem ser obtidas nas dependências dos Intermediários Contratados e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 8.5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Não aplicável	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Não aplicável	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Não aplicável	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	Conforme chamadas de capital.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o encerramento do Período de Colocação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto