

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

JGP DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.724.231/0001-04

Registro da Oferta das Cotas da Classe sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/278, SRE/2497/2026, em 04 de agosto de 2026

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DO JGP DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, ambos inscritos no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.724.231/0001-04 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), regidos pelo regulamento do Fundo e respectivo anexo da Classe ("Regulamento"), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e autorizada à prestação de serviços de administradora de carteira de títulos valores mobiliários, na categoria administrador fiduciário, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), a **JGP REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Humaitá, n.º 275, pav. 7 e 8, CEP 22261-005, inscrita no CNPJ sob o nº 36.640.941/0001-37, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 18.083, de 9 de setembro de 2020 ("Gestor" ou "JGP" e em conjunto com a Classe e o Administrador, simplesmente "Ofertantes"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de até 36.754 (trinta e seis mil setecentas e cinquenta e quatro) de cotas da Classe Única ("Cotas"), com valor nominal unitário de R\$ 1.632,50 (um mil seiscentos e trinta e dois reais e cinquenta centavos) por cada Cota ("Preço de Emissão", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o montante inicial de até:

R\$ 60.000.905,00

(sessenta milhões novecentos e cinco reais)*

("Montante Inicial da Oferta")

*o Montante Inicial da Oferta pode ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato Conjunto do Administrador).

As Cotas serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa da análise prévia pela CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "a" e 27, da Resolução CVM 160, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no "Ato Conjunto do Administrador e do Gestor da Classe Única do JGP DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Ato de Aprovação").

I. CRONOGRAMA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do requerimento de registro automático da Oferta Concessão do registro automático da Oferta Publicação do Anúncio de Início	04/08/2026
2	Data corte para base de cotistas com direito de preferência	07/08/2026
3	Início do período de exercício do direito de preferência	10/08/2026
4	Final do período de direito de preferência	21/08/2026
5	Início do Período de Subscrição fora do direito de preferência	24/08/2026
6	Data prevista para o Início da Liquidação da Oferta	25/08/2026
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/01/2027

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização dos documentos da Oferta.

II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E TODOS OS DEMAIS ANÚNCIOS, COMUNICADOS OU INFORMAÇÕES RELATIVOS À OFERTA SERÃO DIVULGADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADORA JGP, DO COORDERNADOR LÍDER E DA CVM:

(i) **Administrador e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-servicing> (neste website, acessar a barra "Pesquisar" e procurar por "JGP DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, selecionar a opção desejada).

(ii) JGP: <https://www.jgp.com.br/ofertas-publicas-2/> (neste website procurar “Ofertas abertas” e, então, JGP DESENVOLVIMENTO I FII RL e, em seguida, clicar na opção desejada).

(iii) CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “JGP DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”).

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações e esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO DO FUNDO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS ACIMA.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 04 de agosto de 2026.

