

FATO RELEVANTE

JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.072.782/0001-30

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"), vem comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, conforme aprovado pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de dezembro de 2023 e posteriormente alterada em 30 de setembro de 2024 ("Assembleia"), os termos e condições da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª emissão do Fundo, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de distribuição, submetida ao rito de registro automático de distribuição na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160", "Novas Cotas", "3ª Emissão" e "Oferta", respectivamente).

As principais características da Oferta estão descritas abaixo:

- (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de, 206.436 (duzentas e seis mil, quatrocentos e trinta e seis) cotas do Fundo ("Novas Cotas"), no valor total de R\$ 20.643.600,00 (vinte milhões, seiscentos e quarenta e três mil e seiscentos reais), sob a coordenação da HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), e sob o regime de melhores esforços de colocação, submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta não contará com a participação de instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas ou não junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa & Balcão ("B3").
- (b) Público-alvo. A Oferta é destinada a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação em vigor expedida pela CVM, observado o artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores"). Sem prejuízo do disposto acima, conforme aprovado na Assembleia, a totalidade das Cotas da 3ª Emissão deverá ser subscrita, direta ou indiretamente, pela **Bonduki Empreendimento e Participações Ltda.**, na qualidade de vendedora do Imóvel 1, qual seja, "*DOIS PRÉDIOS com destinação comercial com frente para a Alameda Ministro Rocha Azevedo nºs 413 e 419, antigos nºs 13 e 15, esquina da Alameda Jaú, nesta Capital, nº 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), e seu respectivo terreno que mede 20,00m de frente, por 29,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, onde tem a mesma medida de frente, encerrando a área de 580,00m², confrontando do lado direito de quem da Alameda Ministro Rocha Azevedo olha para o prédio, confina com a Alameda Jaú, pelo lado esquerdo, confina com o nº 401 da Alameda Ministro Rocha Azevedo e nos fundos com o prédio de nº 1086/1088 da Rua Peixoto Gomide,*

sendo que anteriormente confrontava de um lado com Otto Wilson e nos fundos com Wadih Sefac.” 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 os nºs 010.080.0004-3 e 010.080.0005-1 (“Imóvel 1”), nos termos do “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel Com Promessa de Dação em Pagamento e Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças”, firmado entre a Ministro Jaú Clínica Hospitalar SPE Ltda. e a Bonduki Empreendimento e Participações Ltda., em 20 de julho de 2023, e aditado em 18 de agosto de 2023 e em 5 de fevereiro de 2025, o qual foi objeto de cessão ao Fundo.

- (c) Registro para Distribuição das Novas Cotas. As Novas Cotas não serão admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”). A Administradora, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta e autorização da B3.
- (d) Preço por Cota. O preço de emissão de cada Nova Cota, objeto da 3ª Emissão, será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Preço Por Cota”). O Preço por Cota foi definido conforme o artigo 8.4 do Anexo da Classe constante do Regulamento.
- (e) Taxa de Distribuição Primária. Será devida pelo Fundo a comissão de estruturação e distribuição equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), líquido de impostos, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”).
- (f) Montante Total da Oferta. O montante total da Oferta será de R\$ 20.643.600,00 (vinte milhões, seiscentos e quarenta e três mil e seiscentos reais), considerando o Preço por Cota (“Montante Total da Oferta”).
- (g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será de 206.436 (duzentas e seis mil, quatrocentos e trinta e seis) Novas Cotas.
- (h) Montante Mínimo da Oferta. Não haverá montante mínimo da Oferta, de forma que, caso o montante mínimo não seja obtido, a Oferta será cancelada.
- (i) Distribuição Parcial. Não será admitida, nos termos dos artigos 73 e 75 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
- (j) Direito de Preferência. Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas da 3ª Emissão, conforme aprovado na Assembleia;
- (k) Período de Distribuição. A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

- (l) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão. As Novas Cotas serão adquiridas, no âmbito da Oferta, mediante a celebração, pela **Bonduki Empreendimento e Participações Ltda.**, do termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e com os direitos relativos ao Imóvel 1, na respectiva data de liquidação, junto Escriturador, pelo Preço por Cota. A integralização em bens e direitos deverá ser realizada fora do ambiente da B3.
- (m) Aplicação Mínima: A aplicação inicial mínima de, no mínimo, R\$ 100,00 (cem reais), inexistindo valores máximos ("Aplicação Mínima").
- (n) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 3ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste documento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo, na ata da Assembleia e nos demais documentos da Oferta, os quais se encontram disponíveis no site da Administradora e na página do Fundo na B3 e CVM.

OS TERMOS DA OFERTA APROVADOS NA ASSEMBLEIA, CONFORME DIVULGADO POR ESTE FATO RELEVANTE, ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

Este Fato Relevante, bem como os demais comunicados e documentos referentes à Oferta e suas características, foram disponibilizados para consulta no sistema Fundos.Net, portanto encontram-se disponíveis nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/JPRD/).

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 5 de fevereiro de 2025.

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADORA DO JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE
LIMITADA