

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA
PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.072.782/0001-30 ("Fundo"),

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Administradora aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª (quarta) emissão da Classe Única do Fundo ("Novas Cotas", "4ª Emissão" e "Classe", respectivamente), com regime de melhores esforços de distribuição ("Oferta"), 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"), e conforme a possibilidade prevista no artigo 8.4 do Anexo da Classe Única do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), e no inciso VII, do §2º, do artigo 48, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2023, conforme em vigor ("Resolução CVM 175");
- II. O capital máximo autorizado do Fundo é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), incluindo as cotas referentes à 1ª emissão de cotas do Fundo efetivamente subscritas e integralizadas, observados os termos e condições do artigo 8.4 do Anexo da Classe Única do Regulamento; e
- III. Será assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas") que possuam cotas do Fundo ("Cotas") na data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início" e "Data-Base", respectivamente), devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo) para aquisição das Novas Cotas, observado o disposto a seguir e os termos e condições a serem definidos nos documentos da Oferta.

RESOLVE:

Aprovar os termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta, cujas principais características estão descritas a seguir:

- (a) Colocação e Procedimento de Distribuição. A Oferta consistirá na distribuição pública primária de 186.000 (cento e oitenta e seis mil) cotas ("Novas Cotas"), no valor total de R\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil 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 exclusivamente a **investidores profissionais**, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
- (c) Registro para Distribuição e Negociação 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 4ª 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”).
- (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\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil reais), considerando o Preço por Cota (“Montante Total da Oferta”).
- (g) Quantidade Total de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas será de 186.000 (cento e oitenta e seis mil) Novas Cotas.
- (h) Montante Mínimo da Oferta. Não haverá montante mínimo da Oferta, de forma que, caso o montante total 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. Será assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo (“Cotas”) na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (“Anúncio de Início” e “Data-Base”, respectivamente), devidamente integralizadas e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação de fator de proporção para subscrição a ser definido na documentação da Oferta, de acordo com os termos e condições previstos no Regulamento, no fato relevante acerca da 4ª Emissão e nos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários.
- (k) Fator de Proporção para Subscrição das Novas Cotas da 4ª Emissão. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas da 4ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será

equivalente a 16,24868525% a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

- (l) 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”).
- (m) Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 4ª Emissão. As Novas Cotas serão subscritas no âmbito da Oferta mediante a celebração, pelo investidor, do termo de aceitação da Oferta e do Compromisso de Investimento. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, mediante chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora na medida em que seja identificada a necessidade dos recursos pelo Fundo, nos termos abaixo e do compromisso de investimento celebrado pelo investidor:
- I. A Administradora comunicará os Cotistas sobre a necessidade de recursos, solicitando o aporte de recursos no Fundo mediante a integralização parcial ou total das Novas Cotas subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. Ao receberem uma chamada de capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da chamada de capital;
 - II. As Novas Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do Fundo, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN ou mediante a compensação de crédito contra o Fundo, conforme aplicável;
 - III. Os procedimentos acima serão repetidos para cada chamada de capital até que 100% (cem por cento) das Novas Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas;
 - IV. Os Cotistas, ao subscreverem cotas e assinarem os respectivos compromissos de investimento comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos respectivos compromissos de investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao Fundo na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste Suplemento, do Regulamento e dos respectivos compromissos de investimento; e
 - V. Os valores inadimplidos serão corrigidos pelo IPCA desde a data de inadimplemento até a data de quitação, acrescidos de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês incidentes desde a data de inadimplemento até a data de quitação e de multa flat de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido. O cotista inadimplente, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo, nos termos do inciso IV acima, terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de cotas em igualdade de condições com os demais Cotistas titulares de cotas, nos termos deste Regulamento) até que tenham quitados os valores inadimplidos ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o cotista inadimplente venha a cumprir com suas

obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.

- (n) Aplicação Mínima: A aplicação inicial mínima será de R\$ 100,00 (cem reais), já contemplada em tal valor a Taxa de Distribuição Primária, inexistindo valores máximos de aplicação ("Aplicação Mínima"), sendo certo que não haverá Aplicação Mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.
- (o) Demais Termos e Condições. Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Nada mais havendo a tratar, assina o presente instrumento em uma única via em formato digital.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2026.

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