

São Paulo, 6 de agosto de 2026

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MEIO DE PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL DO
JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 53.072.782/0001-30 (“Fundo”)**

Prezado Investidor,

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, c/jto 112 (parte), na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e a **JPR OMEGA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 37, 17º andar, conjunto 171, Bela Vista, CEP: 01311-902, inscrita no CNPJ sob o nº 45.794.314/0001-41, na qualidade de Consultor Imobiliário do **JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.072.782/0001-30 (“Fundo”), vêm apresentar a V.Sa., enquanto titular de cotas do Fundo (“Cotista”), a seguinte proposta (“Proposta da Administradora”), a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, cujas deliberações serão tomadas **de forma não presencial, por meio de consulta formal**, a ser encerrada no dia **21 de agosto de 2026** (“Consulta Formal”), a fim de deliberar sobre:

(i) A retenção dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no segundo semestre de 2026. Os rendimentos retidos serão empregados conforme descrito na Proposta da Administradora; e

(ii) A retenção dos rendimentos referentes aos resultados auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2027, até o limite do valor necessário à cobertura dos custos descritos na Proposta da Administradora.

Proposta da Administradora

A Locatária solicitou alterações de layout que ensejam investimento adicional no empreendimento locado pelo Fundo, cujo exercício constitui faculdade da Locadora, já tendo sido concluídas as negociações comerciais correspondentes, consolidadas no 3º Aditivo ao Contrato de Locação, que prevê aumento do aluguel contratual de 4,7% em relação às condições vigentes.

O orçamento do investimento adicional foi fechado junto à construtora responsável pela obra no montante aproximado de R\$ 5,4 milhões, data-base abril de 2026, sujeito à correção monetária pelo INCC. A celebração do 3º Aditivo pela Administradora fica condicionada à aprovação, pelos Cotistas, da retenção ora proposta.

Por que a retenção é solicitada em dois períodos

A Lei nº 8.668/93 exige a distribuição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados pelo Fundo em regime de caixa. Como as receitas de locação a serem recebidas e utilizadas no pagamento do investimento adicional abrangem os dois semestres a seguir, a retenção é submetida à aprovação dos Cotistas em relação a ambos os períodos.

(i) Segundo semestre de 2026: as receitas líquidas de locação recebidas pelo Fundo, em regime de caixa, entre agosto e dezembro de 2026, serão destinadas ao pagamento do investimento adicional.

(ii) Primeiro semestre de 2027: as receitas líquidas de locação recebidas pelo Fundo, em regime de caixa, em janeiro e fevereiro de 2027, serão destinadas ao pagamento do saldo remanescente do investimento adicional.

Concluída a utilização do caixa para o investimento adicional, os recursos gerados pela locação passam a ser direcionados à distribuição ordinária de rendimentos, já refletindo as novas condições comerciais estabelecidas no 3º Aditivo, notadamente o aluguel contratual superior.

Racional econômico

Cabe esclarecer que o ganho de caixa observado nos primeiros anos de vigência do 3º Aditivo resulta da combinação de dois efeitos: (i) o aumento do aluguel contratual (+4,7%), de caráter permanente; e (ii) a redução dos descontos concedidos à Locatária, de caráter temporário, que se dilui ao longo do tempo até se extinguir, em ambos os cenários (1º e 3º Aditivo), a partir do 5º ano de vigência. A partir desse momento, a totalidade do ganho de receita passa a decorrer exclusivamente do efeito (i), o qual se mantém por todo o prazo remanescente do contrato de locação.

Adicionalmente, considerando que as receitas do contrato de locação são indexadas ao IPCA, o Consultor Imobiliário avaliou o retorno do investimento adicional em comparação com a NTN-B (Tesouro IPCA+), título público federal indexado ao mesmo índice de referência. O spread (prêmio) proporcionado pelo investimento adicional em relação à NTN-B é superior ao spread originalmente contratado no início da locação, o que reforça a atratividade da proposta na condição atual de mercado.

Recomendação

Diante do exposto, a Administradora e o Consultor Imobiliário recomendam aos Cotistas a aprovação dos itens (i) e (ii) da ordem do dia.

A Administradora ressalta que a convocação desta Consulta Formal ocorrerá unicamente por disponibilização eletrônica dos documentos, conforme permitido pelo Regulamento e esclarecimentos divulgados pela CVM. Desta forma, esta Proposta, assim como os documentos da Consulta Formal, foram disponibilizadas apenas no sistema FundosNet, 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/).

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
JPR OMEGA LTDA