

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 53.072.782/0001-30

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FIL/PRI/2026/03, em 02 de fevereiro 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, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

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 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 instituição administradora da Classe Única do **JPR DS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 53.072.782/0001-30 ("Fundo"), comunica o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª (quarta) emissão da Classe Única do Fundo ("Oferta", "Novas Cotas" e "4ª Emissão", respectivamente), sob a coordenação da Administradora ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160. A Oferta é destinada exclusivamente a **investidores profissionais**, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.

A Oferta será de 186.000 (cento e oitenta e seis mil) Novas Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota do Fundo ("Preço por Cota"), já contemplado em tal valor a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), totalizando um montante de R\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil reais). Os custos da 4ª Emissão, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, serão arcados pelo Fundo ("Taxa de Distribuição Primária").

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.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*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*" datado de 2 de fevereiro de 2026 ("Ato de Aprovação"), no Regulamento e nos demais documentos da Oferta.

I. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ¹ |
|-------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1 | Registro da Oferta na CVM | 02/02/2026 |

| | | |
|---|---|------------|
| 2 | Divulgação do Início da Oferta (Fato Relevante/Divulgação do Anúncio de Início na CVM) | 02/02/2026 |
| 3 | Data-base da posição de cotistas com Direito de Preferência | 02/02/2026 |
| 4 | Início do Período para Exercício do Direito de Preferência | 03/02/2026 |
| 5 | Encerramento do Período para Exercício do Direito de Preferência - Data de Liquidação do Direito de Preferência | 06/03/2026 |
| 6 | Comunicado ao Mercado – Informações sobre o Exercício do Direito de Preferência | 09/03/2026 |
| 7 | Início do Período de Colocação | 10/03/2026 |
| 8 | Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento | 02/04/2026 |

¹ *Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

II. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à CVM e à B3, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Todos os anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos websites abaixo indicados:

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjt 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Website: <https://www.hedgeinvest.com.br/JPRD/> (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Consulta de Informações” sob “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, pesquisar por “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” no campo “Emissor”, e, então, localizar o documento requerido).

FUNDOS.NET

Website: <http://www.cvm.gov.br> (na página principal, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, acessar “JPR DS Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o documento requerido).

III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 02 DE FEVEREIRO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/030.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO ATUALIZADOS A QUE A CLASSE ÚNICA E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS, DESCRITA NO INFORME ANUAL ELABORADO EM CONFORMIDADE COM O SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Ao considerar a aquisição de cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

A data deste Anúncio de Início é 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

