

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO  
JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF 40.067.483/0001-66  
REALIZADA EM 20 DE JANEIRO DE 2026**

- 1 **DATA, HORA E LOCAL:** No dia 20 de janeiro de 2026 às 09h25min, na sede da **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.695.922/0001-09 com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, Cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o 40.067.483/0001-66 (“Atual Administrador” e “Fundo”, respectivamente).
- 2 **CONVOCAÇÃO:** Dispensada, nos termos do artigo 72, § 7º, da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Instrução CVM nº 175/22”), bem como, em virtude do comparecimento do(s) cotista(s) detentor(es) da totalidade das cotas do Fundo, signatário(s), em conformidade, com a lista de presença (“Lista de Presença”) constante do Anexo I da presente Ata, e os representantes devidamente citados abaixo.
- 3 **COMPARECIMENTO:** Presentes à Assembleia Geral: (i) o(s) cotista(s) detentor(es) da totalidade das cotas do Fundo, conforme lista de presença de cotistas que ficará arquivada na sede da Administradora do Fundo (“Cotistas”); (ii) os representantes da Administradora; e (iii) os representantes da **BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.675.481/0001-42 (“Gestor”).
- 4 **MESA:** Presidida pelo Sr. Jonas Oliveira (“Presidente”) e secretariado pelo Sr. Erick Sayans (“Secretário”), conforme indicação do Presidente.
- 5 **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a abertura de oferta da 1ª emissão de cotas da Subclasse Subordinada Júnior II, de acordo com o artigo 8º da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022; e **(ii)** a autorização para que o Administrador e o Gestor em conjunto ou separadamente do Fundo pratiquem todos os atos necessários à conclusão e formalizações das deliberações caso estas sejam aprovadas.
- 6 **DELIBERAÇÕES:** O(s) cotista(s) detentor(es) da totalidade das cotas do Fundo, aprova(m), sem quaisquer restrições e/ou ressalvas, as seguintes matérias: **(i)** a abertura de oferta da 1ª emissão de cotas da subclasse **subordinada júnior II**, de acordo com o artigo 8º da Resolução CVM 160 de 13 de julho de 2022; seguindo as características dispostas no suplemento (“Anexo II”); e **(ii)** a autorização para que o Administrador e o Gestor em conjunto ou separadamente pratiquem todos os atos necessários à implementação da deliberação aprovada acima, incluindo, sem limitação, a assinatura de quaisquer documentos necessários à conclusão e formalização das referidas aprovações.

Os cotistas, neste ato: (i) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; (ii) autorizam o Administrador realize todas as alterações necessárias nos demais instrumentos do Fundo em razão das deliberações acima aprovadas; e (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo da deliberação da presente ata.

Os Cotistas, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Cotistas assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo o Administrador e o Gestor integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

- 6 **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, a qual, depois de lida e considerada conforme, foi assinada por todos os presentes.

São Paulo, 20 de janeiro de 2026

Assinado eletronicamente por:  
Jonatas Cardoso Benigno de Oliveira  
CPF: 468.376.868-28  
Data: 20/01/2026 16:52 -03:00



---

**Jonatas Oliveira**  
Presidente

Assinado eletronicamente por:  
Erick Sayans  
CPF: 358.476.728-88  
Data: 20/01/2026 21:13 -03:00



---

**Erick Sayans**  
Secretário

Assinado eletronicamente por:  
Antonella Amaral Giancoli  
CPF: 177.319.578-61  
Data: 20/01/2026 19:58 -03:00



---

**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administradora

Assinado eletronicamente por:  
Rafael Barbieri de Andrade  
CPF: 250.853.178-23  
Data: 21/01/2026 14:08 -03:00



---

**BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**  
Gestora

## ANEXO II

### **SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA II DO JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, INSCRITO NO CNPJ Nº 40.067.483/0001-66**

A Série de Cotas SUBCLASSE SUBORDINADA II do JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), emitida nos termos de seu Regulamento, terão as seguintes características:

- a) **Forma de colocação:** Oferta Privada
- b) **Valor unitário inicial da Cota:** R\$ 1.000,00 (hum mil reais) para a primeira integralização de Cotas da Série. A partir de então, o valor da Cota será calculado todo dia útil, nos termos do Regulamento. A data da aplicação e o valor da Cota serão o do dia da efetiva disponibilidade dos recursos colocados, pelos investidores, à disposição do Fundo.
- c) **Quantidade mínima das cotas:** A depender do valor da cota para atingir o mínimo.
- d) **Valor mínimo da oferta:** R\$ 1.000,00 (hum mil reais).
- e) **Quantidade máxima de cotas:** até 5.000 mil Cotas.
- f) **Valor máximo total das cotas da oferta:** até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), considerando o cálculo da quantidade máxima de Cotas multiplicada pelo valor unitário inicial da Cota objeto desta Oferta na data da primeira integralização, podendo este valor total da oferta ter variação conforme cálculo do valor unitário da Cota em cada data de integralização.
- g) **Público-alvo:** conforme Regulamento.
- h) **Prazo de colocação:** 180 dias.
- i) **Prazo de duração:** conforme duração do Fundo.
- j) **Amortizações:** De acordo com o disposto no Regulamento.
- k) **Rentabilidade alvo:** Não aplicável.
- l) **Custos de distribuição:** Não aplicável.
- m) **Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado:** Sim.
- n) **Distribuidor da oferta:** será a Administradora do Fundo.

São Paulo, **20 de janeiro de 2026.**

Assinado eletronicamente por:  
Antonella Amaral Giancoli  
CPF: 177.319.578-61  
Data: 20/01/2026 19:58 -03:00



---

**JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**