

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
CNPJ/MF Nº 40.067.483/0001-66
(“Fundo”)

REALIZADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2025
(“Assembleia Geral”)

- 01. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada em 23 (vinte e três) de dezembro de 2025, às 14:00 horas, de forma não presencial, pela **REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.369, 15º andar, Jardim Paulistano, CEP 01.452-922, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.829.992/0001-86, devidamente autorizada a prestar serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.073, expedido pela CVM em 02 de setembro de 2020 (“Administradora” ou “Custodiante”, conforme o caso).
- 02. CONVOCAÇÃO:** Convocação dispensada devido ao comparecimento da totalidade dos cotistas do Fundo, nos termos do Artigo 72, §7º, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“RCVM 175”), e do item 6.3.10 do regulamento do Fundo.
- 03. MESA:** Presidente: Sra. Cecília Elisabete Kuntz; e Secretário: Sr. Leandro Sutili Pereira.
- 04. PRESENÇA:** Presentes **(i)** os representantes legais da Administradora; **(ii)** os representantes legais da **CBSF TRUST ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.863.529/0001-34, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.702 (parte), Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.170, expedido pela CVM em 12 de agosto de 2016 (“Gestora”); **(iii)** os representantes legais da **ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, Conj. 194, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 19.047, de 31 de agosto de 2021 (“Nova Administradora” ou “Nova Custodiante”, conforme o caso); **(iv)** os representantes legais da **BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 243, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.675.481/0001-42, gestora devidamente credenciada pela CVM, através do Ato Declaratório da CVM nº 15.906, de 03 de outubro de 2017 (“Nova Gestora”); e **(v)** cotistas titulares de 100%(cem por cento) das cotas emitidas pelo Fundo em circulação (“Cotistas”).
- 05. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a aprovação de todas as demonstrações financeiras e pareceres dos auditores independentes emitidos até a Data da Transferência, conforme termo definido abaixo; **(ii)** a substituição da Administradora, na qualidade de administradora fiduciária, custodiante, controladora do ativo e passivo, escrituradora e distribuidora de cotas do Fundo pela Nova Administradora na Data da Transferência, conforme termo definido abaixo; **(iii)** a substituição da Gestora do Fundo pela Nova Gestora na Data da Transferência, conforme termo definido abaixo; **(iv)** caso aprovados os itens (ii) e (iii) da ordem do dia, deliberar sobre a forma e condições de transferência de administração, custódia, escrituração, distribuição e gestão do Fundo; **(v)** a contratação de serviços de auditoria do Fundo para o período compreendido entre o seu último balanço patrimonial até a Data da Transferência, inclusive, dos serviços de administração, custódia, controladora, escrituração, distribuição e gestão do Fundo; **(vi)** a alteração e consolidação do novo regulamento do Fundo (“Novo Regulamento”), inclusive no que tange à **(a)** alteração dos prestadores de serviços do Fundo, conforme supramencionado, e as alterações visando refletir tais substituições em todo o Novo Regulamento; **(b)** a alteração da remuneração devida aos prestadores de serviços do Fundo, incluindo da Nova Administradora, na qualidade de nova administradora fiduciária e Nova Custodiante, e da Nova Gestora, conforme supramencionado; e **(c)** a alteração integral, bem como a consolidação do Novo Regulamento aos padrões redacionais da Nova Administradora,



conforme documento anexo ao presente instrumento; e (vii) a autorização à Administradora, à Nova Administradora, à Gestora e à Nova Gestora a tomarem todas as providências para implementação das deliberações aprovadas por meio desta Assembleia Geral.

06. DELIBERAÇÕES: Instalada validamente a assembleia, os Cotistas, sem quaisquer restrições ou ressalvas:

6.1. **Aprovaram** todas as demonstrações financeiras e pareceres dos auditores independentes emitidos até a Data da Transferência, inclusive, conforme termo definido abaixo.

6.2. **Aprovaram** a substituição da Administradora, na qualidade de administradora fiduciária, custodiante, controladora, escrituradora de cotas do Fundo pela Nova Administradora a partir da abertura do dia **23 de dezembro de 2025** (“Data da Transferência”) utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em **22 de dezembro de 2025** (“Data-Base”). A Nova Administradora, por meio de seus representantes legais ao final assinados, declarou aceitar desempenhar as funções acima indicadas a partir da Data da Transferência, conforme condições dispostas a seguir.

6.3. **Aprovaram** a substituição da Gestora pela Nova Gestora na Data da Transferência.

6.4. **Aprovaram** as condições e premissas da transferência, sendo esta condicionada ao cumprimento das obrigações e procedimentos mencionados abaixo, bem como ao envio pela Administradora à Nova Administradora e à Nova Gestora, conforme aplicável, nos termos que seguem:

6.4.1. A Administradora assume a responsabilidade por transferir a Nova Administradora e Nova Gestora, conforme aplicável, na Data da Transferência, a totalidade dos ativos financeiros, valores mobiliários e valores em caixa detidos pelo Fundo, se houver, considerando o valor da cota de fechamento, deduzida a taxa de administração eventualmente pendente de pagamento, se existir, e as demais despesas devidas pelo Fundo até a Data da Transferência, inclusive, calculadas de forma *pro rata temporis*, considerando o número de dias úteis até a Data da Transferência, inclusive, se ainda não tiverem sido pagas, que serão pagas à Administradora ou a quem for devido tal pagamento até a Data da Transferência, mediante solicitação e comprovação da Administradora para tanto.

6.4.2. Compete à Nova Administradora: (a) confirmar, no sistema de recebimento de informações da CVM, que passará a exercer as atividades de administração do Fundo, tão logo a Administradora faça a disponibilização do Fundo perante a CVM; (b) postar, no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, todos os documentos relativos à referida transferência, inclusive o exemplar do Novo Regulamento do Fundo, consolidando as alterações efetuadas, conforme anexo à presente ata, e o prospecto atualizado do Fundo, se houver; e (c) comunicar à ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, que passará a exercer as atividades de administração do Fundo.

6.4.3. Os Cotistas, neste ato, aprovam todos os atos de administração, gestão e custódia do Fundo praticados pela Administrador e, pela Gestora no período em que o Fundo esteve, respectivamente, sob sua administração e gestão até a Data da Transferência, dando-lhes ampla, total e irrestrita quitação.

6.4.4. Competirá à Administradora, ainda, enviar aos Cotistas do Fundo, no prazo regulamentar, documento contendo as informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil até a Data da Transferência, bem como outros documentos que devam ser enviados aos Cotistas do Fundo nos termos da regulamentação e autorregulamentação em vigor, tais como extrato mensal, considerando o período em que o Fundo esteve sob sua administração, informe de rendimentos (se aplicável), dentre outros exigidos pela legislação.

6.4.5. Decidiram os presentes que todas as despesas legalmente atribuídas ao Fundo, inclusive as despesas e honorários relativos à auditoria da transferência e às demonstrações contábeis e contas do Fundo, e incorridas até a Data da Transferência, deverão ser provisionadas e debitadas do Fundo até aquela data e, se ainda não tiverem sido pagas, correrão por conta do Fundo e serão pagas mediante solicitação e comprovação da Administradora perante a Nova Administradora, a qual providenciará os pagamentos com base na documentação apresentada.



6.4.6. A Administradora e a Gestora permanecerão responsáveis, perante os Cotistas e órgãos fiscalizadores e reguladores por todos os atos por ela praticados e/ou originados na administração e gestão do Fundo até a Data da Transferência de forma que eventuais reclamações e/ou solicitações relacionadas à administração do Fundo realizadas até a Data de Transferência, serão encaminhadas à Administradora, sendo que tais reclamações e/ou solicitações não serão de responsabilidade da Nova Administradora ou da Nova Gestora, conforme aplicável. Será responsável pelos seus atos e omissões como administradora do Fundo até a Data de Transferência, e indenizará e manterá indene os Cotistas, a Nova Administradora e a Nova Gestora, conforme aplicável, por qualquer perda que estes venham a ter por atos praticados ou omissões da Administradora e da Gestora como administrador fiduciário e gestor de recursos do Fundo, respectivamente, até a Data de Transferência, conforme decisão transitada em julgado e sem prejuízo do eventual direito de regresso que venha a ter.

6.4.7. A Administradora e a Gestora obrigam-se a entregar à Nova Administradora e Nova Gestora, conforme aplicável:

- a) no prazo de até 1 (um) dia útil antes da Data da Transferência, uma via original da presente ata, devidamente assinada, bem como protocolá-la nos sistemas disponibilizados pela CVM, incluindo, mas não se limitando, no “Fundos.NET” no primeiro dia imediatamente subsequente a assinatura da presente ata.
- b) no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da Data da Transferência, cópia digitalizada de todo o acervo documental e societário do Fundo, incluindo, sem limitação, as informações exigidas pelo Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, atas de assembleias de Cotistas, regulamentos, atas de reunião de comitê de investimentos e comunicados de abertura, prorrogação e encerramento de oferta, se houver, bem como os documentos referentes aos Cotistas e aos ativos do Fundo, bem como de quaisquer instrumentos ou contratos de prestação de serviços vigentes em que o Fundo figure como parte ou interveniente anuente inerente ao período em que esteve sob sua administração;
- c) a Administradora enviará à Nova Administradora e à Nova Gestora, conforme aplicável, com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência à Data da Transferência, a relação dos Cotistas do Fundo que possuem cotas bloqueadas por questões judiciais e respectiva documentação comprobatória, se houver;
- d) a Administradora enviará à Nova Administradora, com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência à Data da Transferência, as informações de passivo do Fundo, inclusive os arquivos contendo os históricos de cotas e patrimônio líquido, movimentações do passivo, e, se for o caso, o histórico de desenquadramentos aos quais o Fundo se sujeitou, este último no 3º (terceiro) dia útil a contar da Data da Transferência;
- e) no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis de antecedência à Data da Transferência, além dos arquivos eletrônicos contendo nome completo dos Cotistas, os registros da base cadastral dos cotistas do Fundo (nome e CPF/CNPJ), cópia simples: **(a)** das fichas cadastrais dos Cotistas, devidamente preenchidas e assinadas; **(b)** dos documentos pessoais dos Cotistas (tais como RG, CPF/CNPJ e comprovante de endereço); **(c)** dos demais documentos assinados pelos Cotistas, tais como, mas sem limitação, termo de adesão, termo de ciência de risco de crédito, declaração de investidor qualificado e/ou profissional, conforme o caso, boletim de subscrição; e **(d)** a posição e histórico de movimentação dos Cotistas do Fundo, incluindo sua situação fiscal e, ainda, a cópia dos documentos que amparam eventuais bloqueios de cotas do Fundo;
- f) no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da Data da Transferência, deverá ser levantado balancete devidamente auditados pelos auditores independentes contratados pela Administradora, relativo às demonstrações contábeis e contas do Fundo, com base no encerramento do último exercício social, bem como a auditoria de transferência, que será elaborada com base no patrimônio líquido do Fundo apurado na Data da Transferência, a ser entregue à Nova administradora no prazo de 90 (noventa) dias a contar da Data da Transferência. As despesas relativas aos trabalhos dos auditores independentes correrão por conta do Fundo, devendo a Administradora provisioná-las até a Data da Transferência e realizar o respectivo pagamento em nome do Fundo;
- g) no prazo de até 5 (cinco) dias úteis antes da Data da Transferência, os códigos do Fundo na ANBIMA;



- h) na Data da Transferência, as contas do Fundo na B3 e no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, se houver;
- i) até o 5º (quinto) dia útil anterior à Data da Transferência, de cópias digitalizadas de comprovantes de pagamento de todos os tributos relacionados ao Fundo e/ou aos imóveis e demais ativos da carteira do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos comprovantes de pagamento de IPTU e Taxa de Foro (caso aplicável), ou documento semelhante que evidencie referidos pagamentos;
- j) até o fechamento do primeiro dia útil anterior à Data da Transferência, a Administradora será responsável por fornecer os relatórios de carteira, bem como os documentos e informações dos ativos do Fundo, incluindo, mas não se limitando a: contratos/estatutos sociais atualizados e registrados na Junta Comercial, Livro de Registro e Livro de Registro de Transferência de Ações, Contratos de Promessa de Compra e Venda de Imóveis, Escrituras de Compra e Venda de Imóveis registradas, Matrículas atualizadas, contratos de locação, instrumentos que formalizam eventual garantia ônus e/ou gravame sobre os ativos, bem como todo e qualquer documento/contrato que tenha sido formalizado pelo Fundo em relação aos ativos mantidos na carteira do Fundo, se aplicável;
- k) a Administradora realizará o encerramento de quaisquer distribuições públicas de cotas em aberto, se houver;
- l) a Administradora conservará a posse da documentação contábil e fiscal, bem como dos comprovantes de recolhimento de tributos do Fundo relativos às operações ocorridas até a Data da Transferência, inclusive, sendo que as obrigações referidas acima decorrentes dos fatos geradores ocorridos a partir do primeiro dia útil subsequente a Data da Transferência caberão à Nova Administradora;
- m) a Administradora assume, neste ato, a obrigação de guardar, conservar e manter em perfeita ordem, durante o prazo legal exigido e às suas expensas, todos os documentos societários, contábeis e fiscais do Fundo, inerentes ao período em que exerceu as funções de administrador fiduciário;
- n) a Administradora se responsabiliza, ainda: **(a)** pela preparação e envio à Nova Administradora, na Data da Transferência, da razão do Fundo, referentes ao último mês em que esteve sob sua administração e a posição diária da carteira do Fundo, relativamente ao dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência; **(b)** em até 30 (trinta) dias após a Data da Transferência, a razão, o balancete referente a posição diária da carteira, relativamente ao dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência; **(c)** preparação e envio, à Receita Federal do Brasil (“RFB”), da Declaração de Imposto de Renda retido na Fonte relativa ao período até a Data da Transferência, inclusive, em que o Fundo esteve sob sua administração; **(d)** preparação e envio, aos Cotistas, do informe de rendimentos do Fundo, relativo ao período em que o Fundo esteve sob a sua administração; **(e)** enviar à Nova Administradora, desde o 7º (sétimo) dia útil, diariamente, até o fechamento do 1º (primeiro) dia útil anterior à Data da Transferência, as informações dos ativos do Fundo, inclusive os relatórios de carteira, posição de estoque, demonstrativos de caixa, extratos das *clearings* (B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, SOMA, CBLC) e relatórios de posições dos depósitos em margem, caso existam, bem como todo o acervo de documentos pertinentes aos ativos pertencentes ao Fundo; e **(f)** e encaminhar, na Data da Transferência, a posição de estoque referente ao fechamento do dia útil imediatamente anterior à Data da Transferência;
- o) a não entrega ou recebimento parcial dos documentos previstos nesta ata, dentro dos prazos definidos, são hipóteses de causa justificada para recusa de implantação do Fundo pela Nova Administradora, podendo implicar na não conclusão ou postergamento do processo de substituição da Administradora, Gestora e demais prestadores de serviço do Fundo, ora substituídos nesta Assembleia Geral até que todo o envio dos documentos seja concluído, permanecendo os antigos prestadores responsáveis por manter suas atividades até que a transferência seja, efetivamente, realizada, cabendo neste caso à Administradora e à Gestora, conforme aplicável, comunicar os Cotistas sobre a nova data da efetivação da transferência ora deliberada nesta Assembleia Geral;
- p) a Administradora, bem como seus diretores responsáveis pelas atividades do Fundo perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, ficam, a partir da Data da Transferência,



exonerados de suas obrigações, sendo respectivamente substituídos pela Nova Administradora e por seus respectivos diretores;

q) a Nova Administradora indica como responsável pelo Fundo perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a partir da Data da Transferência, o Sr. David Rosset, inscrito no CPF sob o nº 407.320.668-08;

r) a Nova Administradora indica como responsável pelo Fundo perante a RFB, a partir da Data da Transferência, o Sr. Jonatas Cardoso Benigno de Oliveira, inscrito no CPF sob o nº 468.376.868-28;

s) A Nova Administradora será responsável pelo pedido de averbação/protocolo do presente instrumento nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, se comprometendo a protocolar uma via original da presente ata nos respectivos cartórios de títulos e documentos competentes, caso aplicável, e a proceder com os pedidos de averbação nos respectivos cartórios de registro de imóveis;

t) como consequência das deliberações ora aprovadas, fica aprovada também a alteração do endereço do Fundo para a sede social da Nova Administradora.

6.5. **Aprovaram** a contratação de auditor independente devidamente habilitado para tanto, para a prestação dos serviços de auditoria do período compreendido entre o seu último balanço patrimonial até a Data da Transferência dos serviços de administração, custódia, gestão, controladoria, distribuição e escrituração de cotas do Fundo.

6.6. **Aprovaram**, neste ato, alteração, bem como a consolidação do Novo Regulamento do Fundo, que passará a vigorar nos exatos termos do Novo Regulamento anexo à presente ata, contemplando, inclusive, todas as demais adequações redacionais necessárias aos padrões da Nova Administradora.

6.6.1. Em consequência ao disposto acima, aprovaram a alteração da remuneração devida aos prestadores de serviços do Fundo, incluindo a taxa de administração devida à Nova Administradora, na qualidade de nova administradora fiduciária e Nova Custodiante do Fundo, e a taxa de gestão devida à Nova Gestora do Fundo, passando o capítulo específico do Novo Regulamento do Fundo a vigorar da seguinte maneira:

“5.1. Taxa de Administração. Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, será devida à ADMINISTRADORA pela Classe uma remuneração equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

5.2. Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão será devida pela Classe a GESTORA uma remuneração equivalente a R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

5.3. Taxa Máxima de Custódia. Pelos serviços de custódia, será devida pela Classe à CUSTODIANTE uma remuneração equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período e está englobada na Taxa de Administração.”

6.6.2. O Novo Regulamento do Fundo passará a vigorar, na íntegra, a partir da Data da Transferência, conforme texto lido, aprovado neste ato e anexo à presente ata, sendo certo que a Administradora não tem qualquer responsabilidade sobre os termos e condições estabelecidos no mesmo.

6.7. **Aprovaram** a autorização à Administradora, à Nova Administradora, à Gestora e à Nova Gestora a tomarem todas as providências para implementação das deliberações aprovadas por meio desta Assembleia Geral.

6.7.1. Os Cotistas, neste ato, representando a totalidade das cotas emitidas, declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas, dispensam a Administradora do envio do resumo da deliberação da presente ata e conferem



expressa anuência para que a ata seja formalizada por meio de assinaturas eletrônicas, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa.

A presente ata constitui registro das deliberações da Assembleia Geral, que deverá ser utilizada, quando aplicável, para os fins legais, regulamentares e autorregulamentares pertinentes, nos termos da legislação vigente.

Os presentes declaram a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o uso para todos os atos diretamente relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável. Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, as partes declaram a integridade, autenticidade e regularidade da Ata.

TÍTULO HÁBIL: A presente ata constitui título hábil e deverá ser utilizada para obter a devida regularização dos direitos, obrigações e ativos do Fundo perante a pessoa física ou jurídica, órgãos públicos e privados, incluindo, mas não se limitando aos competentes Oficiais de Registro de Imóveis e Prefeituras Municipais não constituindo qualquer responsabilidade adicional à Administradora além daquelas já previstas neste instrumento.

7. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, a Presidente ofereceu a palavra aos presentes, não havendo manifestações adicionais. Encerrou-se a assembleia, da qual se lavrou a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada pelos membros da mesa e demais participantes.

São Paulo, 23 de dezembro de 2025.

Assinado por:

Cecilia Kuntz

44F2BB902E464A1...

Cecília Elisabete Kuntz
Presidente

Assinado por:

Leandro Sutili Pereira

303F943136FF4E3...

Leandro Sutili Pereira
Secretário

Assinado por:

Marcos Ferreira Costa

2768E431AC064AB...

REAG TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administradora e Custodiante do Fundo

Assinado por:

ANTONELLA AMARAL GIANOLI

271E989F8DAF49F...

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Nova Administradora e Nova Custodiante do Fundo

DocuSigned by:

João Carlos Mansur

91CDBAEE059A414...

CBSF TRUST ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.
Gestora do Fundo

Assinado por:

Rafael Barbieri de Andrade

367D875E4B5C41B...

BLESS CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Nova Gestora do Fundo



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO
JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 40.067.483/0001-66
(“Fundo”)**

REALIZADA EM 23 DE DEZEMBRO DE 2025

Novo Regulamento