



JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2024
e Relatório do auditor independente

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66

Administrado pela REAG Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstrações contábeis
Exercício findo em 30 de junho de 2024

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis.....	1
Demonstração da posição financeira.....	6
Demonstração do resultado.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis.....	10



YPC Auditun S Auditoria Independente S/S

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

**Cotistas e à Administradora do
Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP**

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do **Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que compreendem a demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, exceto pelo assunto mencionado no parágrafo “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Resolução nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião com ressalva

- a) Como descrito na nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2024 o Fundo apresentava diversos imóveis no montante de R\$ 145.525 mil, representando 95,03% do patrimônio líquido do Fundo naquela data. Este saldo inclui ainda a aquisição de parte do Imóvel denominado São Vicente, pelo montante em R\$ 15.000 mil em 25 de abril de 2024, para o qual não foi apresentada documentação suporte. Foram apresentados laudos de avaliação totalizando o valor justo dos imóveis pelo montante de R\$ 134.080 mil. Assim, os ativos, resultado do exercício e patrimônio líquido estão apresentados a maior em R\$ 11.445 mil.
- b) Adicionalmente, este conjunto de imóveis deveria prover as receitas de aluguel reconhecidas no montante de R\$ 11.252 mil, no exercício findo em 30 de junho de

2024. Até o final de nossos trabalhos, as matrículas ainda não estavam atualizadas em nome do Fundo, exceção ao imóvel denominado Mogi Guaçu.

Assim, não foi praticável verificar a adequação da propriedade efetiva dos ativos e dos montantes de receitas apresentados nas demonstrações contábeis.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, quando aplicável, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise da metodologia e modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, por meio de laudo de avaliação independente, conforme práticas e normas vigentes, emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM)

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Outros assuntos

Fomos contratados para examinar as demonstrações contábeis do **Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário** relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2023, e emitimos nosso relatório em 22 de setembro de 2023, com abstenção de opinião, devido aos seguintes assuntos: “**(a)** Como descrito na nota explicativa nº 7, em 30 de junho de 2023 o Fundo apresentava, diversos imóveis no montante de R\$ 142.525 mil, representando 104,51% do patrimônio líquido do fundo. Adicionalmente, este conjunto de imóveis deveria prover as receitas de aluguel reconhecidas no montante de R\$ 11.281 mil, no exercício findo em 30 de junho de 2023. Até o final de nossos trabalhos, as matrículas ainda não estavam atualizadas em nome do Fundo, bem como não tivemos acesso aos controles internos atualizados e conciliados entre os contratos de aluguel apresentados e os valores efetivamente praticados e reconhecidos como receitas de aluguel no exercício. E ainda, não recebemos os respectivos laudos de avaliação patrimonial para atualização da carteira a valores de mercado. **(b)** Como descrito na nota explicativa nº 7, em 30 de junho de 2023 o Fundo apresentava, saldo de Valores a pagar - outros pagamentos, no montante de R\$ 7.741 mil, representando 5,68% do patrimônio líquido do fundo. Até o final de nossos trabalhos, não recebemos composição atualizada e respectivos documentos suporte completos sobre este saldo. Assim, não foi praticável verificar a adequação da propriedade efetiva dos ativos e dos montantes de receitas apresentados nas demonstrações contábeis.”

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor independente pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 23 de setembro de 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edmilson Dias de Miranda'.

Edmilson Dias de Miranda
Sócio contador - CRC 1SP141.125/O-0
YPC Auditun S Auditoria Independente S/S
CRC 2SP034.906/O-3

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 40.067.483/0001-66
 (Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração da posição financeira em 30 de junho de 2024 e de 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	30/06/2024	% sobre o patrimônio líquido	30/06/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		244	0,15	1.613	1,18
Caixa e equivalentes de caixa	4	1	-	5	-
Disponibilidades		1	-	5	-
Cotas de fundos de investimento financeiros	4	230	0,15	1.598	1,17
Reag Master Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado		230	0,15	1.598	1,17
Outros valores e bens		13	-	10	0,01
Despesas antecipadas		13	-	10	0,01
Não Circulante		160.125	104,56	142.525	104,52
Propriedade para investimento	5	145.525	95,03	142.525	104,52
Imóveis para renda		145.525	95,03	142.525	104,52
Outros valores e bens		14.600	9,53	-	-
Outros valores a receber	5	14.600	9,53	-	-
Total do ativo		160.369	104,71	144.138	105,70
Passivo					
Circulante		7.218	4,71	7.766	5,70
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	7.190	4,69	7.741	5,68
CCV a pagar		7.190	4,69	7.741	5,68
Passivos financeiros de natureza não imobiliária		28	0,02	25	0,02
Taxa de administração (*)	21	28	0,02	25	0,02
Patrimônio líquido	9	153.151	100,00	136.372	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		160.369	104,71	144.138	105,70

(*) Transações com partes relacionadas.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração do resultado**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do exercício	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Propriedade para investimento		13.791	11.281
Rendas de aluguéis		11.252	11.281
Lucro na alienação de imóveis		2.600	-
Valores a pagar na compra de ativos		(61)	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		260	86
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento		260	86
Outras receitas		-	-
Outras receitas operacionais		-	-
Demais despesas	15	(1.405)	(4.050)
Manutenção e conservação de imóveis		(753)	-
Taxa de administração	14	(282)	(274)
Despesas tributárias		(174)	(771)
Despesas de serviços especializados		(124)	-
Despesas de condomínio		(29)	-
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(20)
Auditoria		(10)	(14)
Consultoria		(8)	(970)
Outras despesas administrativas		(5)	(254)
Consultoria jurídica		-	(1.500)
Despesas cartorárias		-	(228)
Avaliação imobiliária		-	(19)
Resultado líquido no exercício		12.646	7.317

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucros (Prejuízos) acumulados	Total
Em 30 de junho de 2022		45.000	68.776	113.776
Emissão de cotas	10	19.365		19.365
Amortização de cotas	10	(600)		(600)
Distribuição de rendimentos	16		(3.486)	(3.486)
Resultado líquido do exercício		-	7.317	7.317
Em 30 de junho de 2023		63.765	72.607	136.372
Emissão de cotas	10	8.000		8.000
Amortização de cotas	10	(8)		(8)
Distribuição de rendimentos	16		(3.859)	(3.859)
Resultado líquido do exercício		-	12.646	12.646
Em 30 de junho de 2024		71.757	81.394	153.151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 40.067.483/0001-66
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 CNPJ: 34.829.992/0001-86

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		11.252	11.281
Resgate de cotas de fundos de investimento		11.081	9.588
Aquisição de cotas de fundos de investimento		(9.453)	(10.184)
Pagamento de taxa de administração		(279)	(269)
Pagamento de consultoria jurídica		-	(1.500)
Pagamento de despesas tributárias		(157)	(771)
Demais pagamentos		(936)	(3.302)
Pagamento de avaliação imobiliária		-	(19)
Pagamento de auditoria		(10)	(14)
Pagamento de taxa CVM		(22)	(20)
Caixa líquido das atividades operacionais		11.476	4.790
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de investimentos imobiliários	5	(15.613)	(20.070)
Caixa líquido das atividades de investimento		(15.613)	(20.070)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Emissão de cotas		8.000	19.365
Distribuição de rendimentos	16	(3.859)	(3.486)
Amortização de cotas	10	(8)	(600)
Caixa líquido das atividades de financiamento		4.133	15.279
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	5	6
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	1	5
Variação líquida no caixa e equivalentes de caixa		(4)	(1)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Jaffa Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 23 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 11 de junho de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores. Destina-se exclusivamente a investidores profissionais, nos termos do Artigo 11º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem por objetivo a valorização de suas cotas, no longo prazo, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos imóveis-alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (residenciais, corporativos ou comerciais); e (iii) no investimento em outros ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administração no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo inclusive, ocorrer perda do capital investido.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Administradora) e gestão da carteira do Fundo é de responsabilidade da Reag Administradora de Recursos Ltda. (Gestora).

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Autorização da emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 23 de setembro de 2024.

b) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

para investimentos que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Comissão de Valores Mobiliários.

c) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado.

d) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo, de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

3. Descrição das principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas estão destacadas abaixo:

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: São reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

3.3. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas segundo o regime contábil de competência.

3.4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

3.5. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.6. Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

3.7. Provisões e ativos e passivos contingentes

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Apresentamos abaixo a composição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2024 e de 2023:

Aplicações	Liquidez	2024	2023
		Valor Justo	Valor Justo
Disponibilidades	Depósito à vista	1	5
Cotas de fundos de investimento	Imediata	230	1.598
Total		231	1.603

5. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo detém imóveis para renda em sua carteira, conforme demonstrado abaixo:

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Imóvel	Área (m ²)	2024	2023
		Valor Justo	Valor Justo
Brasilândia (i)		51.800	51.800
Mogi Guaçu (ii)		31.500	31.500
Salto (iii)		31.000	31.000
São Vicente (iv)		30.000	15.000
Jacu Pêssego (v)		1.225	1.225
Tabatinga (vi)		-	12.000
Total		145.525	142.525

Apresentamos abaixo a movimentação ocorrida durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo inicial	142.525	114.300
Aquisição de imóveis	15.000	28.225
Alienação de imóveis	(14.600)	-
Lucro na alienação de imóveis	2.600	-
Saldo Final	145.525	142.525

a) Características das propriedades para investimento

- (i) Brasilândia – imóvel situado no Município e Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo, à Rua Domingos Vega, nº 47, bairro Vila João Batista;
- (ii) Mogi Guaçu – Matrícula 70.305: Uma Área de Terras designada “ÁREA A2”, desmembrada da Área “A” no imóvel denominado “OLHOS D’ÁGUA”, com a área de 14.769,30 metros quadrados e de forma irregular, tem início no ponto “A”, localizado no alinhamento da Avenida Bandeirantes, daí segue com distância de 144,08 metros até o ponto “B”, do ponto “A” ao ponto “B” confronta com a “Área A1”, daí deflete a esquerda e segue com a distância de 143,32 metros até o ponto “C”, do ponto “B” ao ponto “C” confronta com os lotes 14 a 01 da quadra “05” do loteamento Jardim Ypê II, daí deflete a esquerda e segue com distância de 101,00 metros até o ponto “D”, deflete a esquerda e segue em curva com distância de 93,00 metros até o ponto “E”, do ponto “C” ao ponto “E” confronta com a “Área A3”, daí deflete a esquerda e segue em curva com a distância de 22,03 metros até o ponto “F”, do ponto “E” ao ponto “F” confronta com a “Área A4” (matrícula nº 58.089), daí deflete a esquerda e segue com distância de 20,20 metros até o ponto “A” onde teve início e término a descrição, do ponto “F” ao ponto “A” confronta com a Avenida Bandeirantes;
- (iii) Salto – Matrícula 47.336: Gleba de terras, destacada da Fazenda Rancho Feliz, de propriedade de Eucatex Agro Florestal Ltda., anterior denominação de Eucatex Imobiliária Ltda., designada por gleba AA1A, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se no ponto 20, situado na confrontação com a gleba AA1I. Do ponto 20 segue até o ponto 30, com os seguintes rumos e distâncias: 25°20’19”NW, 25,22 metros; 0°05’58”NE, 4,61 metros; 25°07’21”NW, 13,06 metros; 31°04’22”NW, 6,54 metros, confrontando desde o ponto 20 com a Avenida Getúlio

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Vargas; do ponto 30 deflete à direita e segue até o ponto 50 com os seguintes pontos, rumos e distâncias: 30 - 40 = 64°39'41"NE, 87,57 metros; 40 - 50 = 14°53'42"SE, 49,77 metros, confrontando desde o ponto 30 com a Gleba AA1F; do ponto 50 deflete à direita e segue até o ponto 20 com rumo de 64°39'41"SW e distância de 79,93 metros, encerrando a área de 4.091,53m², cujo recuo frontal relativo à Avenida Getúlio Vargas, em toda a sua extensão, possui uma faixa *non aedificandi* com largura constante de 6,00m. Matrícula 47.344: Imóvel: Gleba de terras, destacada da Fazenda Rancho Feliz, de propriedade de Eucatex Agro Florestal Ltda., anterior denominação de Eucatex Imobiliária Ltda., designada por gleba AA1I, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se na confrontação com a Gleba AA1J. Segue até o ponto 20 com rumo de 25°20'19"NW, e distância de 48,21 metros, confrontando com a Avenida Getúlio Vargas; do ponto 20 deflete à direita e segue até o ponto 50 com rumo de 64°39'41"NE e distância de 79,93 metros, confrontando com a Gleba AA1A; do ponto 50 deflete à direita e segue até o ponto 60 com rumo de 14°53'42"SE e distância de 49,02 metros, confrontando com a Gleba AA1F; do ponto 60 deflete e segue com o rumo de 64°39'41"SW e distância de 71,04 metros, encerrando a área de 3.638,92m², cujo recuo frontal relativo à Avenida Getúlio Vargas, em toda a sua extensão, possui uma faixa *non aedificandi* com largura constante de 6,00m.

- (iv) São Vicente - Matrícula 160.366: inicia no vértice "M-14" localizado na confluência da Avenida Salgado Filho com a Rua Dom Duarte da Costa, com coordenadas N= 7.350.665,370 e E= 357.795,507 daí segue com azimute de 06°10'24" e distância de 160,00 metros até o vértice "M-12" com coordenadas N= 7.350.824,442 e E= 357.812,713, confrontando com a área pertencente a Avenida Salgado Filho, do vértice "M-12" segue com azimute de 96°10'59" e uma distância de 137,50 metros até o vértice "M-13" com coordenadas N= 7.350.809,650 e E= 357.949,415, confrontando com a área remanescente da transcrição nº 43.438 do Jockey Club, do vértice "M-13" segue com azimute de 186°10'23" e distância de 160,00 metros até o vértice "M-14" com coordenadas N=7.350.650,578 e E= 357.932,209, confrontando com a área remanescente da transcrição nº 43.438 do Jockey Club do vértice "M-14" segue com azimute de 276°10'33" e distância 137,50 metros até o vértice "M-4", confrontando com a rua Dom Duarte da Costa, encerrando a descrição perfazendo uma área de 22.000,00m², conforme planta de desdobro atualmente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Vicente;
- (v) Jacu Pêssego - Matrícula 165.029: Imóvel situado no Município de São Paulo e Estado de São Paulo, à Avenida Adriano Bertozzi, nº 126, bairro Vila Carmosina, CEP 08265-000, objeto da matrícula nº 165.029, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, inscrito na Prefeitura Municipal de São Paulo sob n. de contribuinte 233.040.0003-6; e
- (vi) Tabatinga - Matrícula 33.002: um lote de terreno sob o nº 08 da planta do Condomínio Costa Verde Tabatinga, setor de Lotes, situado no perímetro urbano de Caraguatatuba, de frente para a Avenida Atlântica, confrontação à direita com o lote nº 91, confrontação à esquerda com o lote nº 7, confrontação aos fundos com a praia. Dimensões: frente 26,54m, fundo 13,46m, lado direito 40,00m, lado esquerdo 40,00m; área total de 800,00m².

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 40.067.483/0001-66
(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

b) Classificação e critério adotado na mensuração do valor justo

Laudos de avaliação individualizados contratados pelo administrador para avaliador especializado, apresentaram, em 30 de junho de 2024 e não ajustados na carteira do Fundo, os seguintes valores justos:

Imóvel	Área (m ²)	2024
		Valor Justo
Brasilândia (i)		41.700
Mogi Guaçu (ii)		27.900
Salto (iii)		27.900
São Vicente (iv)		23.680
Jacu Pêssego (v)		11.900
Total		134.080

c) Outros Valores a Receber

Refere-se a valores a receber pela alienação do imóvel denominado Tabatinga, pelo montante de R\$ 14.600, com recebimentos diversos previstos para o período de janeiro a setembro de 2024, mais um saldo de R\$ 400 até janeiro de 2025. Em 30 de junho de 2024 parcelas no montante de R\$ 10.900 estavam em aberto, dentro do processo normal de documentação.

6. Passivos financeiros de natureza imobiliária

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui parcelas dos contratos de compra e venda a pagar pela compra dos imóveis descritos na nota explicativa nº 5, conforme apresentado abaixo.

Imóvel	2024	2023
	Saldo a Pagar	Saldo a Pagar
Tabatinga (ii)	6.700	6.700
Jacu Pêssego (iv)	490	1.041
Total	7.190	7.741

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 foi realizado o pagamento de parcelas no montante de R\$ 613.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou transações com instrumentos financeiros derivativos.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora, Gestora e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

a) Principais fatores de riscos:

Risco de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração da carteira dos investimentos realizados pelo Fundo

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para investidores qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM 409, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco tributário: A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferido pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões de cotas do Fundo, os Cotistas que subscreverem Cotas no âmbito de cada oferta que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, diminuindo suas chances de exercer controle e influências nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Risco da administração dos imóveis por terceiros: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, cessão de direitos de superfície ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimento poderá ser

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Riscos jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual

Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel: Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Riscos ambientais: Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis: Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

Propriedade das Cotas e não dos imóveis: Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Demais Riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a diversos tipos de riscos e, mesmo que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e seus cotistas.

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que se incorra em risco excessivo, mediante análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora através do monitoramento prospectivo e retrospectivo dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é formado por cotas, inicialmente, em classe única, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, escriturais e nominativas e conferem a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres, conforme descrito no regulamento do Fundo.

Em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido é de R\$ 153.151, representado por 55.544,832253 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$ 2.757,245226 (2023- R\$ 136.372, representado por 52.657,294494 cotas subscritas e integralizadas, com valor patrimonial unitário de R\$ 2.589,807197).

10. Emissão e resgate de cotas

a. Emissão

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

As cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no SF – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A – Mercados Organizados.

A integralização das cotas deverá ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, houve a emissão/integralização de 2.887,537759 novas cotas pelo montante de R\$ 8.000 (7.652,507433 novas cotas pelo montante de R\$ 19.365 em 2023).

b. Resgate

As cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, houve amortizações de cotas no montante de R\$ 8 (R\$ 600 em 2023).

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade apurada com base na variação da cota, desconsiderando o efeito da distribuição de rendimentos, quando houver, e o patrimônio líquido médio nos últimos exercícios:

Exercício	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		(R\$)	(%)
30 de junho de 2024	141.118	2.757,245226	6,47
30 de junho de 2023	128.869	2.589,807197	2,44

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. Negociação das cotas

O Fundo não tem as suas cotas admitidas à negociação na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

13. Prestadores de serviços

Os serviços de administração, custódia, tesouraria, escrituração de cotas e controladoria são prestados pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e o serviço de gestão da carteira do Fundo é prestado pela Reag Administradora de Recursos Ltda.

14. Remuneração da administração e gestão

a. Taxa de administração

Pela prestação das atividades de administração do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará à Administradora, uma remuneração mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor apurado e divulgado pelo IBGE- IPCA.

A taxa de administração é calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 282 (R\$ 274 em 2022).

b. Taxa de performance

O regulamento do Fundo não prevê o pagamento de taxa de performance.

15. Encargos do Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio, divulgado na nota explicativa nº 11, são os seguintes:

Encargos	2024		2023	
	Encargos	% sobre o PL médio	Encargos	% sobre o PL médio
Manutenção e conservação de imóveis	753	0,53	-	-
Taxa de administração	282	0,20	274	0,21
Despesas tributárias	174	0,12	771	0,60
Despesas de serviços especializados	124	0,09	-	-
Despesas de condomínio	29	0,02	-	-
Taxa de fiscalização CVM	20	0,01	20	0,02
Auditoria	10	0,01	14	0,01
Consultoria	8	0,01	970	0,75
Outras despesas administrativas	5	-	254	0,19
Consultoria jurídica	-	-	1.500	1,16
Despesas cartorárias	-	-	228	0,18
Avaliação imobiliária	-	-	19	0,01

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 CNPJ: 40.067.483/0001-66
 (Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Encargos	2024		2023	
	Encargos	% sobre o PL médio	Encargos	% sobre o PL médio
Total	1.405	0,99	4.050	3,13

16. Política de distribuição de resultados

De acordo com o Artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, o Fundo deve efetuar a distribuição, em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa. O Fundo pode, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A distribuição de resultados ocorrida no exercício findo em 30 de junho de 2024 foi de R\$ 3.859 (R\$ 3.486 em 2023), e está apresentada na demonstração das mutações do patrimônio líquido do Fundo.

	2024	2023
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	11.512	11.367
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.405)	(4.050)
Resultado apurado no período segundo a regime de competência	10.107	7.317
(-) Outros valores a pagar	(7.190)	(6.305)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(13)	(10)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	28	25
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.932	1.027
Resultado mínimo a distribuir (95%)	2.785	976
Resultado distribuído	3.859	3.486

17. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativa ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do exercício, o patrimônio e o valor dos investimentos do Fundo, o envio semestral da relação de demandas judiciais ou extrajudiciais, o balancete semestral e o relatório da Administradora. A publicação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

18. Hierarquia de valor justo

Divulgamos abaixo as mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

2024

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedade para investimento	5	-	-	145.525

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	2023		
		Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedade para investimento	5	-	-	142.525

19. Legislação tributária

a. Tratamento tributário do Fundo

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

b. Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 e alterações posteriores estendeu os benefícios do inciso III, art. 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

(iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

20. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

21. Partes Relacionadas

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023, o Fundo realizou transações com partes relacionadas, conforme divulgado abaixo:

Período/Transação	Valores a Pagar	Despesas	Instituição	Relacionamento
30 de junho de 2024				
Taxa de administração	28	282	Reag DTVM S.A.	Administradora
30 de junho de 2023				
Taxa de administração	25	274	Reag DTVM S.A.	Administradora

22. Alterações estatutárias

Não ocorreram alterações estatutárias durante o exercício findo em 30 de junho de 2024 que requeressem divulgação nestas demonstrações financeiras.

23. Eventos subsequentes

Até a data de autorização de emissão das demonstrações contábeis pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitem de divulgação e que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira do Fundo.

24. Outros assuntos

A CVM publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 578/16 e entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

JAFFA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 40.067.483/0001-66

(Administrado pela Reag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 34.829.992/0001-86

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais – R\$, exceto o valor unitário das cotas)

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações contábeis, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Ramon Pessoa Dantas
Diretor responsável

JOÃO MARCELO SILVA FEVEREIRO
CRC 1SP260152/O-3