

LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 24.796.967/0001-90

FATO RELEVANTE

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – Bloco I, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 7.110, expedido em 29 de janeiro de 2003, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.796.967/0001-90 (“Fundo”), nos termos do item (4) da deliberação (ii) da Assembleia Geral de Cotistas, realizada às 16:00 horas do dia 08 de junho de 2020 (“Assembleia Geral”), informa, aos titulares de cotas do Fundo e ao mercado em geral, que, no âmbito da primeira emissão de Cotas A do Fundo (“1ª Emissão de Cotas A”), e da primeira emissão de Cotas B do Fundo (“1ª Emissão de Cotas B” e, em conjunto com a 1ª Emissão de Cotas A, as “Emissões”), realizadas com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (em conjunto, as “Ofertas Restritas”, e “Instrução CVM 476”, respectivamente), **foi concluído, em 6 de julho de 2020, o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores no âmbito das Ofertas Restritas**, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, o qual resultou: **(a)** na alocação da quantidade total de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas A; **(b)** no consequente cancelamento da 1ª Emissão de Cotas B; e **(c)** o *Benchmark* das Cotas A (“Procedimento de Bookbuilding”).

Em decorrência da realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o Suplemento da 1ª Emissão de Cotas A aprovado na Assembleia Geral passa a vigorar conforme o Anexo I deste Fato Relevante, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

* * *

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 7 de julho de 2020.

Atenciosamente,

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora do Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Suplemento da 1ª Emissão de Cotas A

Suplemento da 1ª emissão de Cotas A do **LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, de acordo com o Fato Relevante divulgado em 7 de julho de 2020.

A 1ª emissão de Cotas A do LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), emitida nos termos do Regulamento do Fundo, terá as seguintes características:

- (i) **Classe de Cotas:** A
- (ii) **Data de Emissão:** A data em que ocorrer a primeira subscrição de Cotas A da 1ª Emissão.
- (iii) **Prazo das Cotas:** **(a)** Será considerado como prazo final das Cotas A a data em que ocorrer o pagamento integral das Cotas A, até 30 de abril de 2024 (inclusive) (“Data de Referência”), exclusivamente se verificado até a Data de Referência o pagamento integral aos titulares de Cotas A dos valores indicados na metodologia prevista no item (x) abaixo; ou **(b)** caso não seja verificada a situação (a) acima, considerar-se-á como prazo final das Cotas A a data posterior à Data de Referência na qual, cumulativamente, seja verificado o pagamento integral aos titulares das Cotas A dos valores indicados na metodologia prevista no item (x) abaixo.
- (iv) **Valor total da Emissão:** Inicialmente de até R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), para as Ofertas Restritas (conforme abaixo definido) em conjunto, sendo certo que este valor poderia ser alocado em qualquer proporção entre a Oferta Restrita das Cotas A e Oferta Restrita das Cotas B, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), valor este que poderia ser **(a)** aumentado em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas A e Cotas B originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), correspondentes a 360.000 (trezentas e sessenta mil) Cotas A e/ou Cotas B, de forma a atender um eventual excesso de demanda que viesse a ser constatado no decorrer das Ofertas Restritas, independentemente de qualquer aprovação adicional, desde que: (1) fossem observadas sempre as limitações relacionadas com o caráter profissional e a quantidade máxima de investidores procurados e adquirentes, nos termos dos artigos 2º e 3º, da Instrução CVM 476; e (2) a decisão sobre o efetivo aumento fosse da Administradora, em nome do Fundo, após consulta ao Consultor Especializado e aos Coordenadores; **(b)** diminuído em virtude da possibilidade Distribuição Parcial, nos termos do inciso (xiv) abaixo; e **(c)** alocado em qualquer proporção entre as Ofertas Restritas, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes.

Foi concluído, em 6 de julho de 2020, o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores no âmbito das Ofertas Restritas, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, conforme o Fato Relevante divulgado em 07 de julho de 2020, o qual resultou: **(a)** na alocação da quantidade total de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas A; e **(b)** no consequente cancelamento da 1ª Emissão de Cotas B (“Procedimento de Bookbuilding”).

Em decorrência do acima descrito, o valor total da emissão é de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) em Cotas A. Aplicar-se-ão às Cotas A adicionais previstas pela alínea (a) acima os mesmos termos e condições das Cotas A inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas A também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação dos Coordenadores.

(v) **Quantidade de Cotas:** Inicialmente de até 1.800.000 (um milhão e oitocentos mil) de Cotas A e Cotas B, em conjunto. A quantidade de Cotas A e de Cotas B a ser alocada em cada uma das Emissões foi definida por meio de Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com a demanda apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, quantidade esta que poderia ser aumentada ou diminuída, nos termos do inciso (iv) acima.

Foi concluído, em 6 de julho de 2020, o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual resultou: **(a)** na alocação da quantidade total de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas A; e **(b)** no consequente cancelamento da 1ª Emissão de Cotas B.

(vi) **Preço de Emissão:** R\$100,00 (cem reais) cada Cota A ("Preço de Emissão").

(vii) **Preço de Integralização:** As Cotas A serão integralizadas pelo Preço de Emissão, à vista, em moeda corrente nacional.

(viii) **Forma e Prazo de Integralização:** As Cotas A serão integralizadas: **(a)** por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); **(b)** por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pela Administradora; ou **(c)** por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

(ix) **Amortização:** As Cotas A integralizadas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo dessas Cotas, a critério da Administradora, observada a subordinação prevista no Regulamento, independentemente da realização concomitante de Aquisições Prévias e/ou Definitivas pelo Fundo, em qualquer caso observado o previsto abaixo.

A partir de 1º de agosto de 2023 (inclusive) e até o Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, conforme o caso, quaisquer recursos disponíveis em caixa, e não comprometidos com (i) encargos do Fundo, (ii) Aquisições Definitivas vinculadas a Aquisições Prévias já realizadas, e (iii) com a distribuição de rendimentos aos Cotistas A, aos Cotistas B e Cotistas C no mês subsequente, referente ao período de apuração anterior; serão destinados, no mínimo mensalmente, para a amortização de Cotas A e/ou Cotas B e/ou Cotas C e/ou Cotas D, até o Prazo das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C ou das Cotas D, conforme o caso, observada a subordinação prevista no Regulamento.

(x) **Benchmark:**

O *benchmark* das Cotas A da 1ª Emissão será equivalente a: **(a)** até a Data de Referência (inclusive), 6,75% (seis inteiros e setenta e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, atualizado mensalmente, a partir da data de integralização, pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”); e **(b)** após a Data de Referência (exclusive), 8,75% (oito inteiros e setenta e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, atualizado mensalmente, a partir da data de integralização, pela variação acumulada do IPCA.

O cálculo da rentabilidade acumulada do *Benchmark* deverá ser atualizado todo dia útil, conforme a fórmula abaixo:

$$RA = VNC * [(Fator\ IPCA) * (1 + Spread)^{(1/252)} - 1] - Dist + RA_{-1}$$

Na qual:

“RA” = valor em Reais (R\$) da rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNC” = saldo do valor integralizado da Cota A no dia anterior ao dia do cálculo em Reais (R\$), incluindo rentabilidade preferencial acumulada até o dia anterior ao dia do cálculo e ainda não paga até então, somado as novas integralizações no dia anterior, subtraído de amortizações do principal no dia anterior, calculado com 8 (oito) casas decimais;

“Spread” = taxa fixa anual de acordo com o que foi definido na cláusula (x) (a) acima; trazido ao valor presente diário, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado com 8 (oito) casas decimais; se aplicável, após a Data de Referência (exclusive), tal taxa fixa anual será acrescida em 2.0%;

“Dist” = rendimentos distribuídos para Cotas A, no dia em Reais (R\$), calculado com 8 (oito) casas decimais;

“RA₋₁” = valor em Reais (R\$) da rentabilidade preferencial acumulada e ainda não paga no dia útil anterior ao dia do cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator IPCA = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária pelo IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais;

$$Fator\ IPCA = (NI_k / NI_{k-1})^{(1/dut)}$$

Onde:

NI_k = valor do número-índice da Atualização Monetária pelo IPCA divulgado pelo IBGE no mês anterior ao mês do dia do cálculo, caso a atualização ocorra em data anterior ou na própria Data de Aniversário, definida como o dia 17 de cada mês (e.g. para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto). Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice será o divulgado no mês de atualização (e.g. para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em outubro, que se refere a setembro); NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao número-índice de referência utilizado para NI_k acima;

dut = número de Dias Úteis entre a data de aniversário anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

Caso, em uma Data de Apuração, a Administradora verifique que o montante a ser destinado ao pagamento do respectivo *Benchmark* acumulado das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C seja insuficiente para o pagamento integral agregado do respectivo *Benchmark* acumulado das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C, a Administradora deverá ratear referido montante entre as Cotas A, as Cotas B e as Cotas C, de forma proporcional ao respectivo *Benchmark* acumulado de cada uma, nos termos do Regulamento.

(xi) **Distribuições de Rendimentos:** O Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93, em qualquer caso observado que as Cotas A, as Cotas B e as Cotas C preferem às Cotas D, e estas preferem às Cotas E, com relação à distribuição de rendimentos. As Cotas A da 1ª Emissão farão jus aos rendimentos proporcionais relativos ao exercício social em que forem emitidas, sendo calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua respectiva integralização. Sem prejuízo do previsto no artigo 10 da Lei n.º 8.668/93, o Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de rendimentos em periodicidade inferior à semestral, nos termos do parágrafo abaixo, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

Até 31 de julho de 2023 (inclusive), os Cotistas A farão jus à distribuição trimestral dos rendimentos apurados pelo Fundo, a serem pagos em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento de cada trimestre; e, após 1º de agosto de 2023 (inclusive), os Cotistas A farão jus à distribuição mensal dos rendimentos apurados pelo Fundo, a serem pagos em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento de cada mês, sem prejuízo do previsto na Lei n.º 8.668/93.

(xii) **Forma de colocação:** Oferta pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), em regime de distribuição de melhores esforços, da primeira emissão de Cotas A, e da primeira emissão de Cotas B (“Ofertas Restritas”). Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores no âmbito das Ofertas Restritas, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para a definição: **(a)** da demanda das Cotas A e das Cotas B; **(b)** da existência da 1ª Emissão das Cotas A ou das Cotas B, conforme o caso; e, consequentemente; **(c)** da quantidade de Cotas A e Cotas B a ser alocada em cada Emissão. O Procedimento de *Bookbuilding* foi realizado no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas A e/ou de Cotas B de cada Emissão, conforme o caso, foi abatida da quantidade total de Cotas A e/ou de Cotas B (“Sistema de Vasos Comunicantes”).

Foi concluído, em 6 de julho de 2020, o Procedimento de *Bookbuilding*, o qual resultou: **(a)** na alocação da quantidade total de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas A; **(b)** no consequente cancelamento da 1ª Emissão de Cotas B; e **(c)** o *Benchmark* das Cotas A.

(xiii) **Prazo de colocação**: Até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso as Ofertas Restritas não sejam encerradas dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar à CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento das Ofertas Restritas, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro meses), nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

(xiv) **Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado**: Sim, sendo admitido o encerramento das Ofertas Restritas caso ocorra a subscrição parcial de Cotas A e/ou de Cotas B em montante mínimo agregado equivalente a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem limite mínimo para a Oferta Restrita das Cotas A e para a Oferta Restrita das Cotas B, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Ofertas Restritas, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes (“Distribuição Parcial”).

(xv) **Coordenadores**: **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição com endereço na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das Ofertas Restritas (“Coordenador Líder”) e **Banco Itaú BBA S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º, 4º (parte) e 5º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Itaú BBA” e, em conjunto com o Coordenador Líder, os “Coordenadores”).

Rio de Janeiro, 7 de julho de 2020

LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO