

Demonstrações Financeiras

LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 24.796.967/0001-90)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações Financeiras em 20 de fevereiro de 2024
e Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Loft II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial no período de 01 de janeiro a 20 de fevereiro de 2024 (data de transferência de administradora) e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o mesmo período, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Loft II Fundo de Investimento Imobiliário no período de 01 de janeiro a 20 de fevereiro de 2024 (data de transferência de administradora), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o mesmo período, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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 financeiras”. 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, 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.

Ênfase

Conforme mencionado na nota explicativa 16, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 06 de fevereiro de 2024, foi aprovada a transferência da Administradora do Fundo para a BTG Pactual Serviços Financeiros S/A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda., a partir do fechamento das operações do dia 09 de fevereiro de 2024, e em 30 de janeiro de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, por motivos operacionais, a data de transferência do Fundo aprovada conforme Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária finalizada em 06 de fevereiro de 2024, foi alterada para o fechamento do dia 20 de fevereiro de 2024. As demonstrações financeiras referentes ao período de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024, elaboradas em decorrência do processo de transferência, não apresentam a demonstração das evoluções do patrimônio líquido de forma comparativa com o período anterior. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque

O Fundo possui investimentos em imóveis acabados em estoque, sendo classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, no montante de R\$ 122.967 mil, representando 97,95% do patrimônio líquido do Fundo. A mensuração do valor dos imóveis acabados em estoque é determinada pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. A Administradora avalia, periodicamente, a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de laudo elaborado por consultor especializado. Devido ao fato da mensuração do valor dos imóveis acabados em estoques estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: i) Análise, com base em amostragem, dos contratos dos imóveis comprados e vendidos durante o período e verificação das respectivas liquidações em extrato de conta corrente; ii) Análises das escrituras dos imóveis adquiridos; iii) Inspeção documental dos custos de transação e benfeitorias atribuídos ao saldo de imóveis acabados; e Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre a mensuração dos imóveis acabados em estoque na nota explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos imóveis destinados a venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos imóveis destinados a venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 9 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 financeiras.

Como parte da 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 financeiras, 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que os assuntos não devem ser comunicados em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de outubro de 2024.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HFM', is positioned above the name of the signatory.

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC-SP291892/O

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Balço patrimonial**Em 20 de fevereiro de 2024 (data de transferência da administração)**

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>20/02/2024</u>	<u>% PL</u>
Ativo			
Circulante		137.563	109,58
Caixa e equivalentes de caixa	4	62	0,05
Depósitos à vista - Bancos		62	0,05
Aplicações em operações compromissadas		-	-
Ativos financeiros			
De natureza imobiliária		128.674	102,50
Imóveis acabados em estoque	5.a	126.628	100,87
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	5.a	(3.661)	(2,92)
Valores a Receber Imóveis em Financiamento	5.d	4.302	3,43
Outros créditos		218	0,17
Adiantamento por aquisição de imóveis	5.c	1.187	0,95
Outros valores a receber	6	8.827	7,03
Total do ativo		137.563	109,58
Passivo			
Circulante			
Adiantamento por venda de imóveis	5.e	10.637	8,47
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar		755	0,60
Impostos e contribuições a recolher		574	0,46
Taxa de administração e gestão	15	-	-
Taxa de fiscalização CVM		33	0,03
Auditoria e custódia		13	0,01
Outros valores a pagar		15	0,01
Total do passivo		12.027	9,58
Patrimônio líquido	9	125.536	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		137.563	109,58

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42

Demonstração dos resultados

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>De 01/01 a 20/02/2024</u>
Composição do resultado do período		
De natureza imobiliária		
Imóveis em Estoque		
Receita de venda de imóveis	5.b	5.310
Custo dos imóveis vendidos	5.b	(5.161)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	5.b	(305)
Demais despesas- Consumo e seguros	5.b	(49)
		<u>(205)</u>
Resultados líquidos de natureza imobiliária		<u>(205)</u>
Outros ativos financeiros		<u>71</u>
Receitas de operações compromissadas		24
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		325
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(278)
Outras receitas/despesas	12	<u>(402)</u>
Serviços contratados pelo Fundo	12	(262)
Taxa de administração e gestão	10, 12 e 14	(64)
Auditoria e custódia	12	(16)
Taxas e impostos	12	(9)
Taxa de fiscalização	12	(3)
Outras receitas e despesas operacionais	12	(48)
Resultado líquido do período		<u><u>(536)</u></u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administração)

(Em milhares de Reais)

	<u>Capital integralizado</u>	<u>Lucros / prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023	158.799	(24.708)	134.091
Representado por 2.000.000,00 cotas Classe A a R\$ 31,8125	-	-	63.625
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$ 33,5738	-	-	20.144
Representado por 665.000,00 cotas Classe D a R\$ 75,6720	-	-	50.322
Representado por 4.139.543,39 cotas Classe E a R\$ 0,0000	-	-	-
Amortização de cotas			
Cotas Classe A	(6.084)	-	(6.084)
Cotas Classe B	(1.935)	-	(1.935)
Resultado líquido do exercício	-	(536)	(536)
Saldos em 20 de fevereiro de 2024	150.780	(25.244)	125.536
Representado por 2.000.000,00 cotas Classe A a R\$ 29,264556	-	-	58.529
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$ 31,027401	-	-	18.616
Representado por 665.000,00 cotas Classe D a R\$ 72,76673393	-	-	48.391
Representado por 4.139.543,39 cotas Classe E a R\$ 0,0000	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto**Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administração)**

(Em milhares de Reais)

	De 01/01 a 20/02/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	(536)
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa	
(-) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	(179)
(+) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	33
(+) Taxa de administração e gestão	(39)
(+) Demais pagamentos / recebimentos	(8.732)
(-) Contas a receber por financiamento de imóveis	749
(+) Valores a pagar de consumo	-
Total	(8.704)
(-) Aquisição/ baixa de imóveis destinados à venda	5.331
(+) Adiantamento por venda de imóveis	7.065
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	3.692
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Amortização de cotas	(8.019)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(8.019)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(4.327)
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	4.389
Depósitos à vista - Bancos	558
Aplicações em operações compromissadas	3.831
Caixa e equivalentes de caixa - final do período	62
Depósitos à vista - Bancos	62

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O Loft II Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”), anteriormente, administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 26 de abril de 2011 e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar benfeitorias nos imóveis alvo visando a sua valorização, para aliená-los, diretamente ou por meio das sociedades imobiliárias e do investimento em outros ativos, observados os termos e condições previstos no regulamento do Fundo.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, nos termos da norma em vigor, compreendendo inclusive investidores residentes e domiciliados no exterior.

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal Asset Management Ltda. (“Gestora”)

As atividades de consultoria imobiliária ao Fundo serão prestadas pela Loft Brasil Tecnologia Ltda.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, ele está sujeito às oscilações de mercado, podendo, inclusive, ocorrer perda de capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações do balanço patrimonial, do resultado, da evolução do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, estão sendo apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024, em função da transferência da administradora, e, portanto, não apresentam informações comparativas e foram aprovadas pela Administradora em 25 de outubro de 2024.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e 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.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

d) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados pelo valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referente a valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização ao valor justo", quando aplicável.

e) Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores. Estas valorizações e desvalorizações estão apresentadas na demonstração das evoluções do patrimônio líquido em "Outros ativos financeiros – Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

f) Estoque de imóveis acabados

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do mesmo período em que a respectiva receita com a venda foi registrada.

g) Adiantamento por aquisição ou venda de Imóveis

São propriedades que encontram-se em processo de aquisição por parte do fundo (Adiantamento por aquisição) ou por parte de um cliente (Adiantamento por venda). Estas propriedades são registradas no ativo ou passivo em função da probabilidade de geração de benefícios ou obrigações futuras em favor do fundo ou do cliente, de acordo com a natureza da negociação, uma vez que haja um compromisso de compra ou venda firmado pelo Fundo em função de determinada propriedade.

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **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 Administradora, 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 administradora são apenas divulgados em notas explicativas nas demonstrações financeiras, 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.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

i) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

j) Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora) o saldo de caixa e equivalentes de caixa estava composto pelos saldos abaixo:

<u>Descrição</u>	<u>20/02/2024</u> <u>Valor atual</u>
Depósitos à vista	62
Total	62

5. Imóveis acabados em estoque

a) Estoque de imóveis acabados

Os imóveis acabados estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, corretagens e honorários advocatícios, e ajustados por seu valor de realização líquido, quando aplicável. A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque.

Em 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora) a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de laudo de avaliação elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação profissional e experiência na atuação do mercado de compra e venda de imóveis no Brasil, provendo plataforma digital para compradores e vendedores do setor. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar. Para os ativos adquiridos em período inferior a 90 dias da data de encerramento do

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

exercício social do Fundo a Administradora entende que, uma vez que se tratam de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado e em período próximo ao encerramento das demonstrações financeiras, seu preço de aquisição é a melhor evidência do valor de realização desses investimentos.

Os investimentos imobiliários do Fundo em imóveis acabados em 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora) são representados pelos imóveis abaixo:

Empreendimento	Área total (M ²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 20/02/2024
Rua Sergipe, 634 - 12	286	2.050	75	-	2.125
Rua Timóteo da Costa, 1033 - 103 Bloco 3	173	2.018	96	(14)	2.100
Rua Professor Abelardo Lôbo, 74 - 401	146	1.750	287	-	2.037
Rua General Tasso Fragoso, 16 - 501	155	1.728	307	-	2.035
Rua Itacema, 85 - 41	190	1.600	123	-	1.723
Rua Itacema, 366 - 21	145	1.560	54	-	1.614
Rua Luminárias - 274 - 21	170	1.395	171	-	1.566
Rua Marquês de São Vicente, 226 - 101	124	1.391	132	-	1.523
Alameda Jaú, 585 - 52	159	1.375	113	-	1.488
Rua Timóteo da Costa, 1100 - 603	114	1.346	133	-	1.479
Alameda dos Tupiniquins 167 - 1	150	1.167	288	(68)	1.387
Alameda Franca, 1581 - 14	112	970	463	(60)	1.373
Rua Hungria, 696 - 7	134	1.250	96	-	1.346
Rua Professor Gastão Bahiana 615 - 803	119	1.251	252	(167)	1.336
Rua João Álvares Soares, 1330 - 101	217	580	740	-	1.320
Rua Itacema, 331 - 54	130	1.200	125	(9)	1.316
Rua Pascal 778 - 12	172	1.400	52	(137)	1.315
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410 - 61	153	1.250	59	-	1.309
Rua Fonte da Saudade, 111 - 503	134	1.356	90	(146)	1.300
Rua Caconde, 50 - 84	135	1.093	164	-	1.257
Rua Bela Cintra, 1332 - 111	134	1.080	163	-	1.243
Rua Jardim Botânico, 192 - 602	95	927	294	-	1.221
Rua Maria Figueiredo, 502 - 101	161	1.050	169	-	1.219
Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 555 - 12	134	1.065	120	-	1.185
Rua Barata Ribeiro 280 - 802	119	957	215	-	1.172
Rua Pedroso Alvarenga, 86 - 103	107	1.035	225	(101)	1.159
Rua Major Rubens Vaz, 702 - 205	82	1.082	70	-	1.152
Rua Doutor Melo Alves, 204 - 42	126	1.100	45	-	1.145
Alameda Sarutaiá, 96 - 90	126	1.050	92	-	1.142
Rua Miguel Lemos 90 - 701	140	1.000	121	-	1.121
Rua Tabapuã, 281 - 112	125	1.000	110	-	1.110
Rua Dias Da Rocha 86 - 201	98	880	262	(39)	1.103
Rua Inhangá 7 - 302	105	882	225	(31)	1.076
Rua Professor Gastão Bahiana 496 - 605	92	1.123	9	(63)	1.069
Rua Itacema, 330 - 22	155	1.050	43	(25)	1.068
Alameda Lorena, 706 - 32	135	935	127	-	1.062

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 20/02/2024
Avenida N. Sra. de Copacabana 1039 - 602	140	1.050	11	(5)	1.056
Rua Baronesa de Poconé, 122 - 102	95	998	57	-	1.055
Rua Tabapuã, 281 - 52	122	950	95	-	1.045
Rua Pedroso Alvarenga , 86 - 43	107	975	70	-	1.045
Rua Inhambu, 532 - 62	114	1.005	40	-	1.045
Rua França Pinto 718 - 81	145	1.002	41	-	1.043
Rua Ministro Armando de Alencar 16 - 203	79	950	87	(8)	1.029
Rua Pedroso Alvarenga 660 - 111	90	770	253	-	1.023
Rua Macedo Sobrinho, 46 - 104	97	945	75	-	1.020
Alameda dos Jurupis, 1369 - 81	112	890	127	-	1.017
Avenida Juriti, 558 - 71	126	925	77	-	1.002
Rua Barata Ribeiro 532 - 702 - Privilégio	126	951	49	-	1.000
Rua Itacema, 380 - 121	99	900	91	-	991
Rua Baronesa de Poconé 152 - 203 Bloco 2	83	972	10	-	982
Rua Tabapuã, 542 - 601	96	775	291	(95)	971
Rua Barata Ribeiro 83 - 1201	106	723	273	(33)	963
Rua Viúva Lacerda 249 - 107 Bloco 2	93	862	184	(89)	957
Rua Assunção 71 - 301	118	948	9	(9)	948
Rua Soares Cabral 42 - 201	123	609	359	(23)	945
Rua General Goes Monteiro 8	94	834	100	-	934
Rua Pedroso Alvarenga, 86 - 41	106	840	93	-	933
Rua Itacema, 380 - 83	99	810	121	-	931
Rua Pinheiro Machado 181 - 103	110	809	226	(111)	924
Rua Capitão Pinto Ferreira, 62 - 23	110	830	72	-	902
Rua João Cachoeira, 892 - 142	84	865	31	-	896
Rua Barata Ribeiro, 723 - 201	105	690	195	-	885
Avenida Eptácio Pessoa 2566 - 601	71	873	23	(13)	883
Alameda Lorena, 289 - 92	97	810	72	-	882
Avenida Sabiá,667	105	770	111	-	881
Rua Lisboa, 403 - 54	103	729	151	-	880
Avenida Eptácio Pessoa, 2566 - 608	72	826	39	-	865
Rua General Goes Monteiro 08	94	855	9	(24)	840
Rua Soares Cabral, 41 - 101	101	750	85	-	835
Alameda dos Aicás, 590 - 64	82	755	73	-	828
Rua Alvorada, 1244 - 84	86	740	87	-	827
Rua Borges Lagoa, 1246 - 32	112	700	114	-	814
Rua do Catete, 129 - 208	71	732	460	(380)	812
Rua Barata Ribeiro, 596 - 801	94	804	8	(3)	809
Rua Dos Caetés 880 - 21	119	775	32	-	807
Rua Voluntários da Pátria, 389 - 301	101	704	97	-	801
Rua Coelho Neto 82 - 604	85	642	169	(14)	797
Rua Artur de Azevedo, 776 - 71	105	700	82	-	782
Rua dos Democratas 799	140	739	30	-	769
Rua Barata Ribeiro 687 - 101	104	746	10	-	756
Avenida Nove de Julho, 2976 - 81	70	700	52	-	752

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 20/02/2024
Rua Morais de Barros, 999 - 13	98	630	116	-	746
Rua Pamplona, 1112 - 43	90	830	35	(121)	744
Rua Jean Peltier, 311 - 75	62	680	63	-	743
Rua Alvorada, 859 - 113	104	659	84	-	743
Rua Marquês de Olinda 78 - 302	87	661	81	-	742
Rua Mário Portela, 161 - 603	80	747	8	(17)	738
Rua Maestro Francisco Braga, 181 - 103	65	722	9	-	731
Rua Fernando Osório, 18 - 202	100	646	85	-	731
Rua Henrique Oswald, 140 - 108	100	715	10	-	725
Rua Guilherme Barbosa de Melo, 84 - 94	93	650	72	-	722
Rua das Laranjeiras 527 - 301	78	711	7	-	718
Rua Ipiranga 32 - 103	86	724	8	(32)	700
Rua Minerva 336 - 121	76	568	132	(5)	695
Rua Inhambu, 553 - 23	72	745	35	(94)	686
Rua Luís Dias, 85 - 14	92	665	26	(8)	683
Rua Peixoto Gomide, 1442 - 62	131	1.250	-	(581)	669
Rua Cotoxó - 1289 - 12	94	586	82	-	668
Avenida Portugal, 512 - 32	98	570	91	-	661
Praia de Botafogo, 472 - 1004	76	550	92	(2)	640
Rua João Moura, 1391 - 52	72	484	121	-	605
Rua Gomes de Carvalho 781	81	579	25	-	604
Avenida Nove de Julho, 3183 - 72	68	550	51	-	601
Rua Guarará, 100 - 13	71	530	69	-	599
Rua Guararapes, 228 - 22 - Claudia	62	541	42	-	583
Rua Hans Staden 10	68	617	8	(55)	570
Rua Marquês de Abrantes, 140 - 101	104	622	94	(149)	567
Rua Paulistânia, 215	41	590	43	(68)	565
Rua Domingos Ferreira, 187 - 210	44	525	31	(5)	551
Rua Jacques Félix, 709 - 74	47	587	52	(89)	550
Rua Quinze de Setembro, 138 - 11	73	550	24	(29)	545
Av. Padre Antônio José dos Santos, 475 - 14	65	520	23	-	543
Rua Doutor Melo Alves, 268 - 908	31	505	32	-	537
Avenida Portugal, 1278 - 2403	51	610	26	(103)	533
Av. Padre Antônio José dos Santos, 78 - 27	52	460	66	-	526
Rua João Anes, 99 - 61	93	520	111	(107)	524
Rua Maratona, 339 - 12	73	470	153	(119)	504
Rua Ribeiroles 274	90	555	24	(77)	502
Rua Minas Gerais, 428 - 95	67	430	65	-	495
Rua Minas Gerais, 428 - 85	67	440	56	(6)	490
Avenida Imperatriz Leopoldina 1845 - 62	101	440	22	-	462
Rua Pensilvânia, 57 - 111 - Torre II	54	420	40	-	460
Rua Monte Aprazível, 109 - 18	30	422	38	-	460
Rua Doutor Jesuíno Maciel, 1616 - 11	70	435	23	-	458
Avenida Fagundes Filho 1097 - 41B	66	415	91	(64)	442
Rua Inhambu, 1325 - 103	52	417	21	-	438

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 20/02/2024
Rua Cajaíba, 31 - 52	42	370	64	-	434
Rua Monte Aprazível, 109 - 16	35	397	35	-	432
Rua Monte Aprazível, 109 - 14	35	377	34	-	411
Rua Caramuru, 1164 - 116 - Morini	35	350	42	-	392
Rua Joel Carlos Borges, 60 - 806	48	396	100	(106)	390
Rua Joel Carlos Borges, 60 - 808	48	383	101	(94)	390
Alameda dos Guaiós 479	61	370	20	-	390
Rua Albuquerque Lins, 579 - 93	40	328	48	-	376
Rua Maestro Elias Lobo, 1031 - 23	31	259	103	-	362
Rua Major Diogo 633 - 61	64	230	109	-	339
Praia Botafogo, 406 - 207	34	294	41	-	335
Rua Doutor Dolzani, 208 - 73	39	313	22	-	335
Rua Clélia, 683 - 306	47	270	55	-	325
Avenida Sabiá, 825 - 1803	28	303	47	(63)	287
Rua Almirante Marques Leão, 267 - 0031	38	200	12	-	212
		112.557	14.071	(3.661)	122.967

A movimentação dos imóveis em estoque no período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), segue abaixo:

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2023	Custos agregados	Baixas pelo custo	Saldo em estoque em 20 de fevereiro de 2024
128.119	9	(5.161)	122.967

b) Resultado líquido de imóveis em estoque

Descrição	De 01/01 a 20/02/2024
Receita de venda de imóveis (i)	5.310
Custo dos imóveis vendidos (ii)	(5.161)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii)	(305)
Demais despesas (iv)	(49)
Total	(205)

(i) Refere-se aos valores acordados de compra e venda dos imóveis em estoque através de instrumento particular de compromisso de compra e venda ("CCV"), instrumento por meio do qual o Fundo se compromete a vender o imóvel a seu comprador, livre e desembaraçado, com as intervenções e características adicionais ao imóvel incorporadas. Os valores são registrados na rubrica de "receita de venda de imóveis" após a performance da CCV, que inclui, dentre outros, a entrega das melhorias descritas nas CCVs para os imóveis, o pagamento pelo comprador e a transferência de propriedade desses imóveis através de escritura de venda.

(ii) Refere-se aos valores de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, corretagens sobre o valor de compra e honorários advocatícios, dos imóveis com os requisitos de reconhecimento de receita de venda atingidos.

(iii) Refere-se a comissões devidas pela intermediação de venda dos imóveis em estoque.

(iv) Rubrica composta por despesas de conta de consumo dos imóveis em estoque, principalmente despesas de condomínio e energia elétrica.

c) Adiantamento por aquisição de imóveis

Em 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora) o montante de R\$ 1.187 refere-se a valores desembolsados pelo Fundo a título de sinais para compra, pagamentos de parcelas de compra ou custos atribuíveis à aquisição de imóveis para os quais os requisitos de transferência de propriedade não tenham sido atingidos.

d) Contas a receber de imóveis em financiamento

O montante de R\$ 4.302 refere-se a valores a serem recebidos pelo Fundo, devido a venda de imóveis por financiamento. Uma vez assinados os contratos de financiamento junto ao cliente o Fundo registra o saldo que permanece nesta conta até a efetiva liberação de recursos pela Instituição Financeira.

e) Adiantamento por venda de imóveis

O montante de R\$ 10.637 refere-se a valores recebidos pelo Fundo a título de sinais de venda, recebimento parcial de venda ou valores recebidos por venda para os quais os requisitos de transferência de propriedade não tenham sido atingidos.

6. Outros Valores a receber

O montante de R\$ 8.827 refere-se a transferência de saldo de conta corrente para conta corrente do BTG Pactual.

7. Gerenciamento de riscos

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo.

Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou as

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Instituições Intermediárias, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelas Instituições Intermediárias qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O Fundo, Administrador, Gestor e as Instituições Intermediárias não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

Os Ativos integrantes da carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

a) Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

b) Risco de concentração de propriedade de cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

c) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos Ativos Imobiliários. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Imobiliários e ao Fundo.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

d) Risco de descontinuidade

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

e) Risco de diluição dos cotistas

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de Cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

f) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

g) Risco dos imóveis alvo face à propriedade dos imóveis

O Fundo poderá investir diretamente em Imóveis. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Ativos Imobiliários. Os direitos

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

h) Riscos relativos aos outros ativos

Os outros ativos estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Ainda, os outros ativos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos outros ativos integrantes da carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em ativos alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em outros ativos, nos termos do regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos ativos alvo e os valores de atualização dos outros ativos. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

i) Riscos oriundos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários

O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários integrantes da carteira, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

j) Riscos Operacionais

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

k) Riscos regularmente associados às atividades de reforma

Os ativos imobiliários que estiverem em fase de reforma e implementação de benfeitorias estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (i) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal ativo, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) alteração de projeto; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das benfeitorias; e/ou (v) não obtenção de autorização para reforma por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do ativo imobiliários poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

l) Riscos regularmente associados às atividades de locação

O Fundo está autorizado a, nos termos de seu Regulamento, alugar a terceiros Ativos Imobiliários correspondentes a até 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, exclusivamente nos casos em que for identificada a conveniência e oportunidade de realizar a Alienação do Ativo Imobiliários já alugado. Até que o Ativo Imobiliário alugado seja alienado, o Fundo ficará sujeito aos riscos regularmente associados às atividades de locação, tais como inadimplência do pagamento tanto dos aluguéis, quanto dos tributos e despesas pelos locatários, além de eventuais disputas em caso de falta de consenso para a desocupação do Ativo Imobiliário, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

m) Riscos associados à concessão de financiamentos e à capacidade financeira dos compradores

É provável que a maioria dos potenciais compradores dos Ativos Alvo dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para tais potenciais compradores, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos Ativos alvo.

Ainda, os resultados do Fundo estão diretamente relacionados à venda de Ativos Alvo. Não há garantias de que os adquirentes dos Ativos Alvo terão capacidade financeira para honrar os

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição de Ativos Alvo.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

n) Riscos junto às companhias seguradoras

Os Ativos Imobiliários serão objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger esses ativos de perdas relevantes. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

o) Riscos Jurídicos

O Fundo e as Sociedades Imobiliárias poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e as Sociedades Imobiliárias obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos alvo.

Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no regulamento, alienar Imóveis Alvo a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel Alvo de alienação fiduciária em garantia pelo comprador em favor do Fundo. Assim, caso não haja a quitação da Contrapartida do Comprador no prazo estipulado, o Fundo procederá à excussão da alienação fiduciária, de acordo com os procedimentos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, os quais poderão tanto não ser concluídos até o encerramento do Prazo das Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do Comprador.

Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

p) Risco de regularização dos imóveis

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo; (ii) os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii)

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.227, do Código Civil. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

q) Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência

Não obstante o Consultor Imobiliário e o Administrador não tenham indicado a existência de qualquer passivo, contingência ou ônus relevante ou material com relação aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo até tal momento, o processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo é conduzido diretamente pelo Consultor Imobiliário, e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Ademais, considerando que a documentação solicitada pelo Consultor Imobiliário no referido processo de diligência pode não abranger a completa documentação relativa aos antecessores, cadeia societária ou ainda outras informações relativas aos vendedores e aos próprios Imóveis, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis e, conseqüentemente, o Patrimônio Líquido do Fundo e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

r) Riscos de competitividade do setor imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, e (ii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros players captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

s) Riscos envolvendo prestadores de serviço do Fundo

O Fundo contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de benfeitorias nos ativos imobiliários. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a implementação de benfeitorias nos ativos

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, o Fundo poderá, nos termos do regulamento, alienar definitivamente ativos alvo antes de concluídas as benfeitorias, se mantendo, todavia, como contratante de tais Benfeitorias junto às Empreiteiras a até a sua conclusão. Nestes casos, eventuais custos relacionados com discussões envolvendo descumprimentos contratuais pelos prestadores de serviços indispensáveis à implementação das benfeitorias poderão ter de ser arcados diretamente pelo Fundo, não obstante este não seja mais proprietário do ativo alvo, causando prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, afetando a rentabilidade dos Cotistas.

t) Risco de pouca diversificação regional

O Fundo concentra seus investimentos em poucos bairros de uma única cidade, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Assim, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de poucos bairros de uma única cidade, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

u) Riscos tributários

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Segundo a Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

v) Risco de Conflito de interesses

O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de conflito de interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Ainda, as empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de benfeitorias nos imóveis alvo poderão ser pessoas ligadas ao consultor especializado, nos termos do regulamento, fato este que poderá gerar conflito de interesses, uma vez que o consultor especializado é responsável por fiscalizar a implementação das benfeitorias e os serviços prestados por tais prestadores. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização de tais prestadores de serviços pelo consultor especializado, incluindo aspectos técnicos e financeiros. O fato mencionado acima poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Por fim, considerando que, o Fundo conta apenas com investidores sujeitos a situações caracterizadas como de conflito de interesses, determinadas disposições do regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo serão oportunamente ratificadas quando do ingresso de demais Cotistas no Fundo, por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal ratificação definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo em caso de não ratificação das matérias previstas na respectiva assembleia, o que poderá impactar na estrutura do Fundo e, em conseqüência, na rentabilidade dos Cotistas.

w) Riscos associados a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político - econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador, Gestor e Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

x) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos.

9. Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas

a) Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo é representado por cotas A, cotas B, cotas C, cotas D e cotas E. As cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, tem forma nominativa, são escriturais e mantidas pelo escriturador em conta de depósito em nome de seus titulares.

As cotas A terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas D e às cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas D e às cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark referenciado à variação acumulada do IPCA/IBGE, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota A subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de cotas A detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas cotas B e novas cotas C entre os próprios cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o prazo das cotas previsto nos respectivos suplementos do regulamento.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

As cotas B terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas D e às cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas D e às cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark referenciado à variação acumulada da Taxa DI, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada cota B subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas B detidas, em relação à quantidade total de cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C entre os próprios cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o prazo das cotas previsto nos respectivos Suplementos.

As cotas D terão as seguintes características: (i) amortização ou resgate após a amortização integral das cotas A, das cotas B e das cotas C; (ii) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas E; (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas E, observado o o respectivo Benchmark; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada cota D subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B, novas cotas C e novas Cotas D, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de cotas D detidas, em relação à quantidade total de cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de cotas A, cotas B e/ou cotas C; e (b) da respectiva quantidade de Cotas D detidas, em relação à totalidade das cotas D e das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de cotas D; (vi) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C, entre os próprios Cotistas ou a terceiros; e (b) novas cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios Cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios cotistas ou a terceiros; (vii) poderão ser negociadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021 (inclusive); (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o prazo das cotas previsto nos respectivos suplementos.

As cotas E terão as seguintes características: (i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das cotas A, das cotas B, das cotas C e das cotas D; (ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada cota E subscrita e integralizada a corresponderá 1 (um) voto; (iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de cotas e detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de cotas A, cotas B e/ou cotas C; (b) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das cotas D e das cotas e do Fundo, em caso de novas emissões de cotas D; e (c) da respectiva quantidade de cotas e detidas, em relação à totalidade das cotas e do

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Fundo, em caso de novas emissões de Cotas E; (iv) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C, entre os próprios cotistas ou a terceiros; (b) novas cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas ligadas aos respectivos cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios cotistas ou a terceiros; e (c) novas cotas E entre os próprios Cotistas E ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivo cotistas E; (v) poderão ser negociadas apenas após o Prazo das cotas, nos termos do regulamento; (vi) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.

Em 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora) o patrimônio líquido estava representado por R\$ 125.536, dividido em 2.000.000,00 Cotas classe A ao montante de R\$ 58.529, em 600.000 Cotas classe B ao montante de R\$ 18.616, 665.000 Cotas classe D ao montante de R\$ 48.390 e 4.139.543,40 Cotas classe E ao montante de R\$ 0.

b) Emissões

As cotas serão integralizadas à vista, mediante a realização de chamadas de capital, conforme deverá ser previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

O Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, realizou a primeira emissão de Cotas do Fundo, composta por 150.000 Cotas, com valor unitário de R\$,1 cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R\$ 15.000, as quais, nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 13 de dezembro de 2018, foram convertida em Cotas Classe A, tendo sido também aprovado, no mesmo ato, a emissão de 200.000 Cotas Classe B, com valor unitário de R\$ 0,1 cada uma, perfazendo o montante total de R\$ 20.000.

No período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora) não foram subscritas e integralizadas cotas.

c) Amortizações

Caberá à Assembleia Geral deliberar previamente sobre a amortização extraordinária das cotas.

No período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), foram amortizados R\$ 8.019 sendo, R\$ 6.084 para as Cotas de Classe A, R\$ 1.935 para cotas de Classe B.

d) Resgates

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

10. Distribuição 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 nº 8.668/93, em qualquer caso observado que as Cotas A preferem às Cotas B, e estas preferem às Cotas C, com relação à distribuição de rendimentos. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

A Administradora do Fundo é a responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), está demonstrada a seguir:

Período	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
De 1º de janeiro a 20 de fevereiro de 2024	(658)	-	-

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), está demonstrada a seguir:

Período	De 01/01 a 20/02/2024
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	5.659
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(6.195)
(=) Resultado contábil apurado no período segundo o regime de competência	(536)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	16
(=) Resultado ajustado - Base para cálculo da distribuição	(658)

No período de 01 de janeiro a 20 de fevereiro de 2024 (data de transferência de administração), o Fundo não distribuiu rendimentos visto que não houve lucro base caixa no período.

11. Remuneração da administradora

Pelos serviços de administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,20% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente. Será devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 20 durante os primeiros (04) quatro meses de funcionamento do Fundo e, após, de R\$ 25, referentes aos serviços de administração e gestão, somente caso o cálculo efetuado com base no percentual indicado acima resulte em uma remuneração menor que a remuneração mensal mínima. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M, ou por outro índice que porventura venha a substituí-lo.

A despesa de taxa de administração e gestão no período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), foi de R\$ 64.

Não há taxa de ingresso ou taxa de performance do Fundo.

12. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia e tesouraria do Fundo são prestados pela própria administradora.

13. Encargos do período

Os encargos debitados ao fundo e a representatividade em relação a patrimônio líquido médio anual estão relacionados abaixo:

Exercício	De 01/01 a 20/02/2024	
	Valores	Percentual sobre o PL%
Serviços contratados pelo Fundo	(262)	(0,21%)
Taxa de administração e gestão	(64)	(0,05%)
Auditoria e custódia	(16)	(0,01%)
Taxas e impostos	(9)	(0,01%)
Taxas de fiscalização	(3)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	(48)*	(0,04%)
Total de despesas	(402)	(0,32%)

* O saldo de R\$ 48 em outras Outras receitas (despesas) operacionais, refere-se principalmente a despesas cartorárias, anuidade B3 e despesas com livros.

O patrimônio líquido médio anual calculado para período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), foi demonstrados na nota explicativa a seguir.

14. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo (desconsiderando os valores de amortização) são demonstrados a seguir:

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Patrimônio líquido médio (*)	Patrimônio líquido médio (*)	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
De 01 de janeiro a 20 de fevereiro de 2024 Cotas A	61.064	29,2645	1,64%
De 01 de janeiro a 20 de fevereiro de 2024 Cotas B	19.390	31,0274	2,08%
De 01 de janeiro a 20 de fevereiro de 2024 Cotas D	49.504	72,7667	(3,88%)
De 01 de janeiro a 20 de fevereiro de 2024 Cotas E	-	-	-

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

15. Partes relacionadas

Em 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), o Fundo possui registrou as seguintes transações com a Administradora:

Descrição da transação	De 1º/01 a 20/02/2024
Despesa com taxa de administração	(64)

Durante o exercício corrente, o Fundo contratou serviços das empreiteiras Jardins Soluções Eireles Ltda. e GDSA Engenharia Ltda., que são partes relacionadas do consultor imobiliário do Fundo.

16. Demandas judiciais

Posição do fundo	Prognóstico de perda	Valor envolvido
Requerido	Possível	667
	Provável	56
	Remota	400
		1.123

Posição do fundo	Prognóstico de êxito	Valor envolvido
Requerente	Possível	827
	Provável	1.299
		2.126

Mandado de Segurança referente ao pagamento de ITBI na cessão de compromissos de compra e venda

Em 11 de março de 2022 A Loft Brasil Tecnologia Ltda e MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A., respectivamente consultor imobiliário e administradora do Loft II FII (“Impetrantes”), patrocinados pelo escritório de advocacia Pinheiro Neto Advogados, impetrou um

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Mandado de Segurança (“MS”), com um pedido de liminar em face do Diretor da Divisão de Fiscalização da Transação Imobiliária (DITBI), o Secretário Municipal da Fazenda de São Paulo/SP, a Diretora da Divisão de Lançamento, Cobrança e Parcelamento da Secretaria Municipal de Fazenda (DICOP) e o Diretor do Departamento Fiscal da procuradoria Geral do Município de São Paulo e o Procurador Geral do Município de São Paulo (“Autoridades Coatoras”). O Objetivo do MS consiste na obtenção de provimento jurisdicional que, em sede de liminar, afaste a exigência do Imposto sobre a Transferência de Bens e Imóveis (ITBI) pelas Autoridades Coatoras, especialmente em relação à cessão de direitos de compra e venda de imóveis, negociados pelas Impetrantes através de instrumentos de Cessão de Compromissos de Compra e Venda (“CCV”), firmados antes ou depois da concessão da medida liminar e levados a registro perante Cartórios da Comarca de São Paulo.

Por fim as Impetrantes requereram a concessão definitiva da segurança, com a confirmação da medida liminar e o afastamento da exigência do ITBI.

Em 24 de março de 2022 o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferiu a decisão de que no entendimento do Tribunal o fato gerador do ITBI é a transferência de titularidade, sendo portanto descabida a incidência sobre a mera cessão de direitos, conforme julgamento do Tema nº 1.124 pelo E.STF, decisão ainda em discussão perante o TJ/SP.

Portanto, como esta ação ainda não transitou em julgado e a decisão do TJ/SP não é definitiva, seguimos utilizando o parecer dos advogados para divulgar as informações de processos passíveis de perda. O escritório que patrocinada a ação acima, indicou grau de risco a Perda Possível, sendo o saldo envolvido na ação o valor de R\$ 781 referente ao ITBI de imóveis cedidos entre Fundos e para terceiros.

17. Alterações estatutárias

Em 09 de janeiro de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a realização da amortização das Cotas de Classes A e B do Fundo com data base referente à 09 de janeiro de 2024, sendo R\$ 2.044 para a Classe A e R\$ 640 para a classe B, totalizando o montante de R\$ 2.691.

Em 30 de janeiro de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a realização da amortização das Cotas de Classes A e B do Fundo com data base referente à 30 de janeiro de 2024, sendo R\$ 4.054 para a Classe A e R\$ 1.288 para a classe B, totalizando o montante de R\$ 5.342.

Em 06 de fevereiro de 2024 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foi aprovado os seguintes assuntos:

- ✓ A transferência da administradora do Fundo após o fechamento das operações do dia 09 de fevereiro de 2024 (“Data de Transferência”), atualmente administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., para BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;
- ✓ A transferência de gestão, atualmente realizada pelo Modal Asset Management Ltda., para Btg Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda.;

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

- ✓ A manutenção do atual prestador de serviço de auditoria do Fundo, a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., e
- ✓ Adaptação do regulamento, a partir da data de transferência, para refletir a mudança do administrador, gestor, demais prestadores de serviços e de todos os atos a ela correlatos.

Em 30 de janeiro de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, por motivos operacionais, a data de transferência do Fundo aprovada conforme Termo de Apuração da Assembleia Geral Extraordinária finalizada em 06 de fevereiro de 2024, foi alterada para o fechamento do dia 20 de fevereiro de 2024.

18. Outras informações

a) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que o Administrador, no período de de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora), não contratou serviços do auditor, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

b) Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

c) Resolução CVM 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

c) Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

19. Eventos subsequentes

Em 26 de abril de 2024 por meio do Ato do Administrador foi declarado que 665.000 cotas de Classe D do Fundo foram objeto de oferta pública, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Em 29 de abril de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a realização de amortização parcial de capital aos cotistas no montante total de R\$ 19.000, correspondente ao valor de R\$ 7,31 (sete reais e trinta e um centavos) por cota.

Em 31 de maio de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a realização de amortização parcial de capital aos cotistas no montante total de R\$ 7.000, correspondente ao valor de R\$ 2,69 (dois reais e sessenta e nove centavos) por cota.

Em 24 de junho de 2024 por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas foi aprovado os seguintes assuntos:

- ✓ A autorização para que o Fundo realize as seguintes transações em situações que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do regulamento e da regulamentação aplicável, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo: (a) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora e/ou em transações cuja contraparte seja a Administradora, o gestor do fundo, a Btg Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda., suas respectivas partes relacionadas e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou ao Gestor; (c) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; e/ou (d) negociação de ativos financeiros de renda fixa em transações cuja contraparte seja parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas; e
- ✓ Considerando que as "Cotas C" e as "Cotas E" foram amortizadas em 90% no antigo administrador, aprovar o encerramento e liquidação das referidas classes, por meio do resgate das "Cotas C" e "Cotas E" com entrega em financeiro aos cotistas das referidas classes.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência de administradora)

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Em 05 de julho de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a realização de amortização parcial de capital aos cotistas no montante total de R\$ 12.000, correspondente ao valor de R\$ 4,62 (quatro reais e sessenta e dois centavos) por cota.

Em 05 de agosto de 2024 por meio do fato relevante, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral a realização de amortização parcial de capital aos cotistas no montante total de R\$10.500, correspondente ao valor de R\$ 4,04 (quatro reais e quatro centavos) por cota.

Em 07 de agosto de 2024 por meio da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas foi aprovada as contas e demonstrações contábeis do Fundo, acompanhadas do respectivo relatório do auditor independente, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Robson Christian H. dos Reis	Luiz Carlos Nimi
Contador CRC-1SP214011-O	Diretor