

# Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31  
(Administrado pelo Modal DTVM Ltda.)  
(CNPJ nº 05.389.174/0001-01)

**Demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de**  
**dezembro de 2020 e 2019**

# Conteúdo

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balanços patrimoniais</b>                                                    | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações dos resultados</b>                                             | <b>9</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                         | <b>10</b> |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto</b>                      | <b>11</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                          | <b>12</b> |



KPMG Auditores Independentes  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400  
kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Cotistas e à Administração do  
Loft I Fundo de Investimento Imobiliário  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais políticas contábeis significativas 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 I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho das suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **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 "Responsabilidade dos auditores 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.



### **Principais assuntos de auditoria**

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

### **Avaliação do valor realizável líquido dos estoques**

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 82,17% do seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como estoque de imóveis acabados no montante de R\$ 191.745 mil, líquidos de provisão para ajuste ao valor de realização, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição/construção ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de estudo elaborado pelo consultor especializado. Estes estudos são preparados com base em dados e premissas, tais como a média do valor de negociação por m<sup>2</sup> nas localizações dos respectivos imóveis, que envolvem dados e informações significativos. Devido à relevância do saldo destes ativos, do elevado volume de dados coletados na determinação do seu valor realizável líquido, e uma vez que eventuais alterações nos dados e premissas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos de valor justo;
- Análise das escrituras de aquisição dos imóveis adquiridos;
- Inspeção documental dos custos de transação e benfeitorias atribuídos ao saldo de estoque de imóveis acabados; e
- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os saldos dos estoques, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

### **Valor justo das propriedades para investimento do Fundo**

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía 4,55% do seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 10.616 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em estudo elaborado pelo consultor especializado, que utiliza dentre outros dados e premissas a média do valor de negociação por m<sup>2</sup> nas localizações dos respectivos imóveis. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do estudo de valor justo, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;
- análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos de valor justo; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Conclusão**

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os saldos das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

### **Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora 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 da demonstração financeira**

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam



influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 na demonstração financeira 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 a demonstração financeira representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora 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 a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado 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.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Lino Martins da Silva Junior  
Contador CRC RJ-083314/O-7

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019***(Em milhares de Reais)*

| Ativo                                           | Nota | 31/12/2020     | %PL           | 31/12/2019     | %PL           |
|-------------------------------------------------|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                               |      | <b>248.573</b> | <b>106,52</b> | <b>247.602</b> | <b>106,55</b> |
| Caixa e equivalentes de caixa                   | 4    | 53.312         | 22,84         | 25.000         | 10,76         |
| Disponibilidades                                |      | 520            | 0,22          | 13             | 0,01          |
| Aplicações em operações compromissadas          |      | 52.792         | 22,62         | 24.987         | 10,75         |
| <b>Ativos financeiros</b>                       |      |                |               |                |               |
| De natureza não imobiliária                     |      | 233            | 0,10          | 228            | 0,10          |
| Títulos de renda fixa                           | 5    | 233            | 0,10          | 228            | 0,10          |
| De natureza imobiliária                         |      | 195.026        | 83,58         | 222.372        | 95,69         |
| Estoque de imóveis acabados                     | 6.a  | 192.187        | 82,36         | 222.690        | 95,83         |
| (-) Provisão para ajuste ao valor de realização | 6.a  | (442)          | (0,19)        | (2.294)        | (0,99)        |
| Adiantamento por aquisição de imóveis           | 6.c  | 1.051          | 0,45          | 1.976          | 0,85          |
| Contas a Receber Imóveis em Financiamento       | 6.e  | 2.230          | 0,96          | -              | -             |
| Outros valores a receber                        |      | 2              | -             | 2              | -             |
| <b>Não Circulante</b>                           |      | <b>10.616</b>  | <b>4,55</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>      |
| <b>Ativos financeiros</b>                       |      |                |               |                |               |
| De natureza imobiliária                         |      |                |               |                |               |
| Propriedades para investimento                  |      |                |               |                |               |
| Imóveis acabados para renda                     | 6.d  | 10.616         | 4,55          | -              | -             |
| <b>Total do ativo</b>                           |      | <b>259.189</b> | <b>111,07</b> | <b>247.602</b> | <b>106,55</b> |
| <b>Passivo</b>                                  |      |                |               |                |               |
| <b>Circulante</b>                               |      |                |               |                |               |
| Rendimentos a distribuir                        | 10   | 4.810          | 2,06          | 1.458          | 0,64          |
| Taxa de Administração                           |      | 41             | 0,02          | 26             | 0,01          |
| Adiantamento por venda de imóveis               | 6.f  | 18.094         | 7,75          | 13.697         | 5,89          |
| Corretagem sobre venda de imóveis a pagar       |      | 1.903          | 0,82          | 25             | 0,01          |
| Provisão para Gastos com Obras                  |      | 907            | 0,39          | -              | -             |
| Auditoria e Cusódia                             |      | 71             | 0,03          | 10             | -             |
| <b>Total do circulante</b>                      |      | <b>25.826</b>  | <b>11,07</b>  | <b>15.216</b>  | <b>6,55</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       | 9    | <b>233.363</b> | <b>100,00</b> | <b>232.386</b> | <b>100,00</b> |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>    |      | <b>259.189</b> | <b>111,07</b> | <b>247.602</b> | <b>106,55</b> |

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

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

|                                                                        | Nota | 31/12/2020   | 31/12/2019 |
|------------------------------------------------------------------------|------|--------------|------------|
| <b>Composição do resultado dos exercícios</b>                          |      |              |            |
| <b>De natureza imobiliária</b>                                         |      |              |            |
| <b>Estoque de imóveis</b>                                              |      |              |            |
| Receita de venda de imóveis                                            | 6.b  | 163.304      | 89.053     |
| Custo dos imóveis vendidos                                             | 6.b  | (145.708)    | (82.068)   |
| Provisão para ajuste ao valor de realização                            | 6.b  | (442)        | (2.294)    |
| Comissões e corretagem sobre venda de imóveis                          | 6.b  | (7.422)      | (2.782)    |
| Demais despesas                                                        | 6.b  | (2.209)      | (1.886)    |
| <b>Propriedades para Investimento</b>                                  |      |              |            |
| Ajuste a valor justo                                                   |      | 539          | -          |
| Receita de Aluguel                                                     | 6.b  | 345          | -          |
| <b>Resultado líquido de natureza imobiliária</b>                       |      | <b>8.407</b> | <b>23</b>  |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                       |      |              |            |
| Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização ao valor justo |      | 738          | 709        |
| <b>Outras receitas/despesas</b>                                        |      |              |            |
| Taxa de administração                                                  | 13   | (702)        | (557)      |
| Auditoria e custódia                                                   | 12   | (493)        | (305)      |
| Taxa de fiscalização                                                   |      | (142)        | (35)       |
| Taxas e impostos                                                       |      | (36)         | (21)       |
| Taxas e impostos                                                       |      | (56)         | (68)       |
| Serviços contratados pelo Fundo                                        |      | (281)        | (127)      |
| Outras receitas e despesas operacionais                                |      | 306          | (1)        |
| <b>Resultado líquido do exercício/período</b>                          |      | <b>8.443</b> | <b>175</b> |

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

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

|                                                            | Capital<br>integralizado | Lucros /<br>prejuízos<br>acumulados | Total    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>                    |                          |                                     |          |
| Total de 242.500,00 cotas Classe C a R\$ 100,09            | 24.250                   | 21                                  | 24.271   |
| <b>Integralização de cotas no exercício:</b>               |                          |                                     |          |
| 1.094.404,92 cotas classe A                                | 110.000                  | -                                   | 110.000  |
| 669.395,00 cotas classe B                                  | 66.940                   | -                                   | 66.940   |
| 560.000,00 cotas classe C                                  | 56.000                   | -                                   | 56.000   |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas     | (4.115)                  | -                                   | (4.115)  |
| <b>Amortização de cotas no exercício:</b>                  |                          |                                     |          |
| Cotas Classe C                                             | (18.500)                 |                                     | (18.500) |
| Distribuição de resultado no exercício                     |                          | (2.385)                             | (2.385)  |
| Resultado líquido do exercício                             | -                        | 175                                 | 175      |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>                    | 234.575                  | (2.189)                             | 232.386  |
| Representado por 1.094.404,92 cotas Classe A a R\$ 103,46  | -                        | -                                   | 113.284  |
| Representado por 669.395,00 cotas Classe B a R\$ 100,59    | -                        | -                                   | 67.336   |
| Representado por 802.500,00 cotas Classe C a R\$ 64,51     | -                        | -                                   | 51.766   |
| <b>Integralização de cotas no exercício:</b>               |                          |                                     |          |
| 245.140,00 cotas classe B                                  | 25.906                   | -                                   | 25.906   |
| 310.000,00 cotas classe C                                  | 31.000                   | -                                   | 31.000   |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas     | (9)                      | -                                   | (9)      |
| <b>Amortização de cotas no exercício:</b>                  |                          |                                     |          |
| Cotas Classe A                                             | (50.000)                 | -                                   | (50.000) |
| Distribuição de resultado no exercício                     | -                        | (14.363)                            | (14.363) |
| Resultado líquido do exercício                             | -                        | 8.443                               | 8.443    |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>                    | 241.472                  | (8.109)                             | 233.363  |
| Representado por 1.094.404,92 cotas Classe A a R\$ 54,7993 |                          |                                     | 60.000   |
| Representado por 914.353,00 cotas Classe B a R\$ 102,6531  |                          |                                     | 93.880   |
| Representado por 1.112.500,00 cotas Classe C a R\$ 71,4456 |                          |                                     | 79.483   |

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

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

|                                                                                     | Exercício findo em<br>31 de dezembro de<br>2020 | Exercício findo em<br>31 de dezembro de<br>2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>                                   |                                                 |                                                 |
| Lucro líquido do exercício/período                                                  | 8.443                                           | 175                                             |
| <b>Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa</b>                |                                                 |                                                 |
| (-) Provisão para redução ao valor de realização de estoques                        | 442                                             | 2.294                                           |
| (+) Provisão para ajuste ao valor justo de propriedades para renda                  | (539)                                           |                                                 |
| (-) Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado de Títulos Públicos | (5)                                             | (11)                                            |
| (+) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis                                   | 1.878                                           | 25                                              |
| (+) Taxa de administração                                                           | 15                                              | 5                                               |
| (-) Imóveis Vendidos por Financiamento                                              | (2.230)                                         | -                                               |
| (+) Demais pagamentos / recebimentos                                                | 61                                              | 3                                               |
| <b>Total</b>                                                                        | 8.065                                           | 2.491                                           |
| (+) Aquisição/ Baixa de Imóveis em estoque                                          | 18.611                                          | (199.634)                                       |
| (+) Provisão de Gasto com Obras                                                     | 907                                             | -                                               |
| (+) Adiantamento por aquisição de imóveis                                           | 925                                             | (1.976)                                         |
| (-) Custos Imóveis para Renda                                                       | (479)                                           | -                                               |
| (+) Adiantamento por venda de imóveis                                               | 4.397                                           | 13.232                                          |
| (-) Aquisição de Títulos Públicos                                                   | -                                               | (6.195)                                         |
| (+) Liquidação de Títulos Públicos                                                  | -                                               | 5.978                                           |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>                        | <b>32.426</b>                                   | <b>(186.104)</b>                                |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                               |                                                 |                                                 |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas                                           | 56.897                                          | 228.825                                         |
| Amortização de cotas                                                                | (50.000)                                        | (18.500)                                        |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas                                        | (11.011)                                        | (927)                                           |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>                    | <b>(4.114)</b>                                  | <b>209.398</b>                                  |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                            | <b>28.312</b>                                   | <b>23.294</b>                                   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>                  |                                                 | <b>1.706</b>                                    |
| Disponibilidades                                                                    | 13                                              | 7                                               |
| Aplicações em operações compromissadas                                              | 24.987                                          | 1.699                                           |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período</b>                   |                                                 |                                                 |
| Disponibilidades                                                                    | 520                                             | 13                                              |
| Aplicações em operações compromissadas                                              | 52.792                                          | 24.987                                          |

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

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

*(Em milhares de Reais - exceto quando indicado)*

### **1 Contexto operacional**

O Loft I Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), foi constituído em 23 de outubro de 2013 e iniciou suas operações em 27 de agosto 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 Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu Regulamento, por meio de investimento, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelas leis e disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Adicionalmente, o Fundo poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal Asset Management Ltda.

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.

### **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. 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.

**f. Propriedades para investimento**

São propriedades adquiridas ou construídas para renda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à renda, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante, e avaliados pelo valor justo.

Os imóveis são reconhecidos inicialmente nesta categoria ao valor de custo e posteriormente ajustados pelo seu valor justo, conforme estudo elaborado pelo consultor especializado. 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 renda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de uso, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

**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. Avaliação do valor realizável líquido do estoque de imóveis**

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda dos imóveis no curso ordinário dos negócios menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o seu valor realizável líquido.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

**i. Ajuste a valor justo**

Após seu reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo seu valor justo. O valor justo, é o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

A administração avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo dos imóveis classificados como propriedades para investimento.

Qualquer aumento ou redução das propriedades para investimento decorrentes da avaliação do valor justo e todas os ganhos ou perdas destas propriedades devem ser reconhecidas no resultado do período em que ocorrerem. A quantia de toda reversão de resultado das propriedades para investimento, proveniente de modificação no valor justo, deve ser registrada no item em que for reconhecido o resultado, no período em que a reversão ocorrer.

#### j. 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.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição                      | 31/12/2020 |               | 31/12/2019 |               |
|--------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                                | Quantidade | Valor atual   | Quantidade | Valor atual   |
| Bancos                         | -          | 520           | -          | 13            |
| Operações compromissadas – LFT | -          | -             | 2.392      | 24.987        |
| Operações compromissadas – LTN | 62.467     | 52.792        | -          | -             |
| <b>Total</b>                   | <b>-</b>   | <b>53.312</b> | <b>-</b>   | <b>25.000</b> |

## 5 Títulos e valores mobiliários

Composição dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2020 por montante, categoria, vencimento e valor de mercado:

Em 31 de dezembro de 2020:

| Ativo financeiro ao valor justo<br>por meio do resultado | Quantidade | Custo total | Valor justo | Faixas de<br>vencimento |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Títulos e valores mobiliários de renda fixa:             |            |             |             |                         |
| Títulos públicos federais pós-fixados:                   |            |             |             |                         |
| Letras Financeiras do Tesouro                            | 22         | 234         | 233         | Após 1 ano              |
| <b>Total</b>                                             | <b>-</b>   | <b>234</b>  | <b>233</b>  |                         |

Em 31 de dezembro de 2019:

| Ativo financeiro ao valor justo<br>por meio do resultado | Quantidade | Custo total | Valor justo | Faixas de<br>vencimento |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Títulos e valores mobiliários de renda fixa:             |            |             |             |                         |
| Títulos públicos federais pós-fixados:                   |            |             |             |                         |
| Letras Financeiras do Tesouro                            | 22         | 228         | 228         | Após 1 ano              |
| <b>Total</b>                                             | <b>-</b>   | <b>228</b>  | <b>228</b>  |                         |

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 os títulos e valores mobiliários estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. São adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Os títulos e valores mobiliários estão classificados como nível 1 na hierarquia de valor justo, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

## **6 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.

Os prestadores dos serviços de reforma e empreitada, a serem contratados pelo Fundo, representado pelo Consultor Imobiliário, são contratados, obrigatoriamente, por empreitada global, sendo certo que tais contratos deverão observar, necessariamente, que (i) o valor máximo a ser pago pelo Fundo para tais serviços deverá observar o limite de R\$2,5 por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019, sem prejuízo de: (a) eventuais projetos que demandarem maior complexidade na prestação dos serviços em decorrência do estado de conservação dos imóveis, conforme devidamente recomendado pela Empreiteira e ratificado pelo Consultor Imobiliário e pelo Administrador com base nos valores pagos na aquisição de tais imóveis, cujo limite poderá ser de até R\$2,8 por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019; (b) eventuais serviços extraordinários devidamente justificados e implementados mediante aditamento ao termo de adesão; e/ou (c) em caso de solicitação, por parte do futuro comprador, de modificações ou complementos ao projeto original, mediante acréscimo dos valores adicionais ao preço total de alienação do Imóvel, hipótese na qual o limite poderá ser de até R\$4 por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de laudo de estudo elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação 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 exercício social do Fundo a Administração 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 estoque de imóveis acabados em 31 de dezembro de 2020 são representados pelos imóveis abaixo:

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**  
*Demonstrações financeiras*  
*Exercícios findos em*  
*31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                               | <b>Área total (M²)</b> | <b>Custo de aquisição</b> | <b>Custos atribuíveis à transação</b> | <b>Ajuste ao valor realizável líquido</b> | <b>Posição em 31/12/20</b> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Rua Bueno Brandão, 282, Vila Nova Conceição, São Paulo SP           | 293                    | 4.517                     | 517                                   | -                                         | 5034                       |
| Rua Prof. Filadelfo Azevedo 639, Vila Nova Conceição, São Paulo SP  | 262                    | 3.445                     | 503                                   | -                                         | 3948                       |
| Rua Inajaroba 17, Vila Nova Conceição, São Paulo SP                 | 210                    | 2.235                     | 1.013                                 | -                                         | 3248                       |
| Rua Doutor Tomás Carvalhal 880, Paraíso, São Paulo SP               | 296                    | 3.100                     | 125                                   | -                                         | 3225                       |
| Alameda Jaú 1817, Jardim América, São Paulo SP                      | 292                    | 2.366                     | 811                                   | -                                         | 3177                       |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1656, Jardim Paulista, São Paulo SP | 279                    | 2.680                     | 444                                   | -                                         | 3124                       |
| Rua João Lourenço 695, Vila Nova Conceição, São Paulo SP            | 212                    | 2.829                     | 208                                   | -                                         | 3037                       |
| Alameda Franca 35, Jardim Paulista, São Paulo SP                    | 244                    | 2.757                     | 181                                   | -                                         | 2938                       |
| Rua Caconde 380, Jardim Paulista, São Paulo SP                      | 229                    | 2.300                     | 477                                   | -                                         | 2777                       |
| Rua Dr. Mario Ferraz, 220, Jardim Paulistano, São Paulo SP          | 241                    | 2.563                     | 89                                    | -                                         | 2652                       |
| Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP              | 201                    | 2.345                     | 284                                   | -                                         | 2629                       |
| Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP             | 198                    | 2.452                     | 137                                   | -                                         | 2589                       |
| Alameda Franca 425, Jardim América, São Paulo SP                    | 207                    | 2.455                     | 326                                   | (281)                                     | 2500                       |
| Rua Jaques Félix 586, Vila Nova Conceição, São Paulo SP             | 158                    | 2.150                     | 345                                   | -                                         | 2495                       |
| Rua Baltazar da Veiga 473, Vila Nova Conceição, São Paulo SP        | 154                    | 2.324                     | 143                                   | -                                         | 2467                       |
| Alameda Jaú 1486, Jardim América, São Paulo SP                      | 239                    | 2.319                     | 88                                    | -                                         | 2407                       |
| Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP             | 198                    | 2.293                     | 106                                   | -                                         | 2399                       |
| Alameda Min. Rocha Azevedo 932, Jardim América, São Paulo SP        | 191                    | 2.141                     | 255                                   | -                                         | 2396                       |
| Rua João Lourenço 713, Vila Nova Conceição, São Paulo SP            | 161                    | 2.000                     | 364                                   | -                                         | 2364                       |
| Rua Batataes, 362, Jardim Paulista, São Paulo SP                    | 210                    | 2.248                     | 108                                   | -                                         | 2356                       |
| Rua Silva Correia 168, Vila Olímpia, São Paulo SP                   | 161                    | 2.160                     | 150                                   | -                                         | 2310                       |
| Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP            | 207                    | 2.153                     | 112                                   | -                                         | 2265                       |
| Rua Padre João Manuel 774, Jardim América, São Paulo SP             | 201                    | 2.058                     | 202                                   | -                                         | 2260                       |
| Rua Bandeira Paulista 780, Itaim Bibi, São Paulo SP                 | 182                    | 2.179                     | 80                                    | -                                         | 2259                       |
| Rua da Consolação 3665, Jardim América, São Paulo SP                | 203                    | 2.134                     | 109                                   | -                                         | 2243                       |
| Rua Batataes, 453, Jardim Paulista, São Paulo SP                    | 176                    | 1.780                     | 454                                   | -                                         | 2234                       |
| Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP            | 207                    | 1.834                     | 350                                   | -                                         | 2184                       |
| Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP              | 201                    | 2.100                     | 76                                    | -                                         | 2176                       |
| Rua Ouro Branco 75, Jardim Paulista, São Paulo SP                   | 194                    | 2.003                     | 105                                   | -                                         | 2108                       |
| Alameda Itu 1329, Jardim América, São Paulo SP                      | 196                    | 1.968                     | 82                                    | -                                         | 2050                       |
| Rua André Fernandes 51/61, Itaim Bibi, São Paulo SP                 | 196                    | 1.940                     | 74                                    | -                                         | 2014                       |
| Alameda Sarutaiá 173, Jardim Paulista, São Paulo SP                 | 222                    | 1.925                     | 83                                    | -                                         | 2008                       |
| Rua Jaques Félix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP             | 156                    | 1.900                     | 81                                    | -                                         | 1981                       |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**  
*Demonstrações financeiras*  
*Exercícios findos em*  
*31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                               | <b>Área total (M²)</b> | <b>Custo de aquisição</b> | <b>Custos atribuíveis à transação</b> | <b>Ajuste ao valor realizável líquido</b> | <b>Posição em 31/12/20</b> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima 834, Jardim Paulista, São Paulo SP  | 185                    | 1.840                     | 83                                    | -                                         | 1923                       |
| Rua Brasília, 120, Itaim Bibi, São Paulo SP                         | 132                    | 1.740                     | 121                                   | -                                         | 1861                       |
| Alameda Franca 1314, Jardim América, São Paulo SP                   | 176                    | 1.675                     | 140                                   | -                                         | 1815                       |
| Rua da Mata 129, Itaim Bibi, São Paulo SP                           | 140                    | 1.420                     | 363                                   | -                                         | 1783                       |
| Alameda Itu 745, Jardim América, São Paulo SP                       | 173                    | 1.690                     | 79                                    | -                                         | 1769                       |
| Rua Baltazar da Veiga 273, Vila Nova Conceição, São Paulo SP        | 126                    | 1.650                     | 62                                    | -                                         | 1712                       |
| Rua Coronel Oscar Porto 569, Paraíso, São Paulo SP                  | 200                    | 1.415                     | 267                                   | -                                         | 1682                       |
| Rua Batataes, 483, Jardim Paulista, São Paulo SP                    | 161                    | 1.192                     | 430                                   | -                                         | 1622                       |
| Rua Pedroso Alvarenga 271 - 92 Itaim Bibi, São Paulo-SP             | 122,5                  | 1.550                     | 56                                    | -                                         | 1606                       |
| Rua Tatuí 95, Jardim América, São Paulo SP                          | 164                    | 1.290                     | 297                                   | -                                         | 1587                       |
| Rua da Consolação 3630, Jardim América, São Paulo SP                | 138                    | 1.275                     | 310                                   | -                                         | 1585                       |
| Alameda Casa Branca 605, Jardim América, São Paulo SP               | 226                    | 1.570                     | (15)                                  | -                                         | 1555                       |
| Alameda Jaú 88, Jardim Paulista, São Paulo SP                       | 132                    | 1.050                     | 636                                   | (143)                                     | 1543                       |
| Rua Guarará 77, Jardim Paulista, São Paulo SP                       | 122                    | 1.220                     | 299                                   | -                                         | 1519                       |
| Alameda Fernão Cardim 377, Jardim Paulista, São Paulo SP            | 142                    | 1.100                     | 406                                   | -                                         | 1506                       |
| Alameda Min. Rocha Azevedo 976, Jardim América, São Paulo SP        | 128                    | 1.075                     | 387                                   | -                                         | 1462                       |
| Rua Cap. Pinto Ferreira 65, Jardim Paulista, São Paulo SP           | 135                    | 1.080                     | 392                                   | (18)                                      | 1454                       |
| Alameda Franca 1331, Jardim América, São Paulo SP                   | 188                    | 1.382                     | 51                                    | -                                         | 1433                       |
| Alameda Casa Branca 438, Jardim América, São Paulo SP               | 119                    | 1.096                     | 300                                   | -                                         | 1396                       |
| Alameda Jaú 88, Jardim Paulista, São Paulo SP                       | 131                    | 1.015                     | 375                                   | -                                         | 1390                       |
| Rua Urmonduba 111, Itaim Bibi, São Paulo SP                         | 142                    | 1.300                     | 56                                    | -                                         | 1356                       |
| Alameda Sarutaiá 186, Jardim Paulista, São Paulo SP                 | 137                    | 960                       | 389                                   | -                                         | 1349                       |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1601, Jardim Paulista, São Paulo SP | 103                    | 900                       | 438                                   | -                                         | 1338                       |
| Rua Fidêncio Ramos 128, Vila Olímpia, São Paulo SP                  | 121                    | 1.075                     | 245                                   | -                                         | 1320                       |
| Alameda Campinas 911, Jardim Paulista, São Paulo SP                 | 127                    | 1.000                     | 316                                   | -                                         | 1316                       |
| Rua Clodomiro Amazonas, 506, Itaim Bibi, São Paulo SP               | 67                     | 1.260                     | 47                                    | -                                         | 1307                       |
| Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP                  | 116                    | 961                       | 337                                   | -                                         | 1298                       |
| Rua Manuel Guedes 475, Itaim Bibi, São Paulo SP                     | 131                    | 1.250                     | 47                                    | -                                         | 1297                       |
| Rua Haddock Lobo 1141, Jardim América, São Paulo SP                 | 144                    | 1.030                     | 248                                   | -                                         | 1278                       |
| Alameda Franca 1581, Jardim América, São Paulo SP                   | 112                    | 971                       | 296                                   | -                                         | 1267                       |
| Rua Bela Cintra 1760, Jardim América, São Paulo SP                  | 112                    | 1.200                     | 47                                    | -                                         | 1247                       |
| Rua José Maria Lisboa 463, Jardim Paulista, São Paulo SP            | 154                    | 1.200                     | 46                                    | -                                         | 1246                       |
| Alameda Lorena 853, Jardim América, São Paulo SP                    | 89                     | 750                       | 495                                   | -                                         | 1245                       |
| Rua Bela Cintra, 2316, Jardim América, São Paulo SP                 | 102                    | 993                       | 249                                   | -                                         | 1242                       |
| Rua Marcos Lopes 272, Vila Nova Conceição, São Paulo SP             | 74                     | 1.114                     | 108                                   | -                                         | 1222                       |
| Rua Itacema 198, Itaim Bibi, São Paulo SP                           | 106                    | 915                       | 298                                   | -                                         | 1213                       |
| Alameda Jaú 1863, Jardim América, São Paulo SP                      | 114                    | 950                       | 260                                   | -                                         | 1210                       |
| Rua Doutor Renato Paes de Barros 319, Itaim Bibi, São Paulo SP      | 108                    | 890                       | 305                                   | -                                         | 1195                       |
| Rua Antônio Felício, 109, Itaim Bibi, São Paulo SP                  | 111                    | 975                       | 211                                   | -                                         | 1186                       |
| Rua Fidêncio Ramos, 74, Vila Olímpia, São Paulo SP                  | 124                    | 1.100                     | 78                                    | -                                         | 1178                       |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**  
*Demonstrações financeiras*  
*Exercícios findos em*  
*31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                               | <b>Área total (M²)</b> | <b>Custo de aquisição</b> | <b>Custos atribuíveis à transação</b> | <b>Ajuste ao valor realizável líquido</b> | <b>Posição em 31/12/20</b> |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Rua Clodomiro Amazonas, 506, Itaim Bibi, São Paulo SP               | 70                     | 1.100                     | 63                                    | -                                         | 1163                       |
| Alameda Franca 917, Jardim América, São Paulo SP                    | 96                     | 961                       | 201                                   | -                                         | 1162                       |
| Rua Bandeira Paulista, 147, Itaim Bibi, São Paulo SP                | 98                     | 920                       | 241                                   | -                                         | 1161                       |
| Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP                   | 160                    | 1.094                     | 43                                    | -                                         | 1137                       |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1095, Jardim Paulista, São Paulo SP | 105                    | 922                       | 207                                   | -                                         | 1129                       |
| Alameda Tietê 471, Jardim América, São Paulo SP                     | 109                    | 870                       | 247                                   | -                                         | 1117                       |
| Rua Coronel Oscar Porto 114, Paraíso, São Paulo SP                  | 133                    | 1.005                     | 103                                   | -                                         | 1108                       |
| Alameda Franca 162, Jardim Paulista, São Paulo SP                   | 114                    | 820                       | 273                                   | -                                         | 1093                       |
| Rua Peixoto Gomide 1769, Jardim América, São Paulo SP               | 109                    | 1.010                     | 72                                    | -                                         | 1082                       |
| Rua Tabapuã 281 - 92 Itaim Bibi, São Paulo-SP                       | 121,7                  | 1.000                     | 40                                    | -                                         | 1040                       |
| Rua Tomás Carvalhal 362, Paraíso, São Paulo SP                      | 130                    | 933                       | 107                                   | -                                         | 1040                       |
| Rua Viradouro 97, Itaim Bibi, São Paulo SP                          | 93                     | 850                       | 189                                   | -                                         | 1039                       |
| Rua Doutor Melo Alves 265, Jardim América, São Paulo SP             | 110                    | 1.000                     | 38                                    | -                                         | 1038                       |
| Doutor Ivo Define Frasca 40, Vila Olímpia, São Paulo SP             | 92                     | 995                       | 38                                    | -                                         | 1033                       |
| Rua da Consolação 2801, Jardim América, São Paulo SP                | 100                    | 820                       | 199                                   | -                                         | 1019                       |
| Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP            | 108                    | 940                       | 74                                    | -                                         | 1014                       |
| Rua Padre João Manuel 494 - 111 Jardim América, São Paulo-SP        | -                      | 960                       | 40                                    | -                                         | 1000                       |
| Alameda Campinas 1176, Jardim Paulista, São Paulo SP                | 110                    | 950                       | 37                                    | -                                         | 987                        |
| Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP            | 108                    | 920                       | 45                                    | -                                         | 965                        |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1095, Jardim Paulista, São Paulo SP | 105                    | 840                       | 116                                   | -                                         | 956                        |
| Rua Haddock Lobo 971, Jardim América, São Paulo SP                  | 114                    | 890                       | 37                                    | -                                         | 927                        |
| Rua Santa Justina 244, Vila Olímpia, São Paulo SP                   | 97                     | 860                       | 62                                    | -                                         | 922                        |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1075, Jardim Paulista, São Paulo SP | 87                     | 810                       | 101                                   | -                                         | 911                        |
| Rua Quatá 746, Vila Olímpia, São Paulo SP                           | 111                    | 870                       | 35                                    | -                                         | 905                        |
| Rua Abílio Soares 1363, Paraíso, São Paulo SP                       | 110                    | 850                       | 35                                    | -                                         | 885                        |
| Rua Itacema, 323, Itaim Bibi, São Paulo SP                          | 83                     | 700                       | 181                                   | -                                         | 881                        |
| Rua Batataes, 170, Jardim Paulista, São Paulo SP                    | 101                    | 700                       | 174                                   | -                                         | 874                        |
| Rua Professor Atilio Innocenti 1003, Vila Olímpia, São Paulo SP     | 102                    | 829                       | 33                                    | -                                         | 862                        |
| Rua Doutor Renato Paes de Barros 1054, Vila Olímpia, São Paulo SP   | 106                    | 815                       | 34                                    | -                                         | 849                        |
| Rua Caconde 74, Jardim Paulista, São Paulo SP                       | 101                    | 780                       | 64                                    | -                                         | 844                        |
| Rua Cônego Eugênio Leite 524 - 44 Pinheiros, São Paulo-SP           | 113                    | 810                       | 32                                    | -                                         | 842                        |
| Rua João Moura 975, Pinheiros, São Paulo SP                         | 87                     | 757                       | 41                                    | -                                         | 798                        |
| Alameda Fernão Cardim 395, Jardim Paulista, São Paulo SP            | 45                     | 760                       | 32                                    | -                                         | 792                        |
| Rua Francisco Leitão 369 - 92 Pinheiros, São Paulo-SP               | 101,1                  | 750                       | 30                                    | -                                         | 780                        |
| Avenida Brigadeiro Luís Antônio 2759 - 31 Paraíso, São Paulo        | 111,8                  | 739                       | 31                                    | -                                         | 770                        |
| Rua Alvorada 735, Vila Olímpia, São Paulo SP                        | 104                    | 735                       | 30                                    | -                                         | 765                        |
| Rua Cristiano Viana 671, Pinheiros, São Paulo SP                    | 69                     | 730                       | 29                                    | -                                         | 759                        |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**  
*Demonstrações financeiras*  
*Exercícios findos em*  
*31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                                 | <b>Área total (M²)</b> | <b>Custo de aquisição</b> | <b>Custos atribuíveis à transação</b> | <b>Ajuste ao valor realizável líquido</b> | <b>Posição em 31/12/20</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Rua Romilda Margarida Gabriel 69, Itaim Bibi, São Paulo SP            | 85                     | 710                       | 30                                    | -                                         | 740                        |
| Alameda Fernão Cardim 98, Jardim Paulista, São Paulo SP               | 125                    | 696                       | 34                                    | -                                         | 730                        |
| Alameda Santos 1126 - 503 Jardim Paulista, São Paulo-SP               | 99,4                   | 700                       | 30                                    | -                                         | 730                        |
| Rua Baluarte 63, Vila Olímpia, São Paulo SP                           | 94                     | 614                       | 71                                    | -                                         | 685                        |
| Rua Abílio Soares 951 - 12 Paraíso, São Paulo-SP                      | 104,6                  | 630                       | 37                                    | -                                         | 667                        |
| Rua Guarará 100 - 84 Jardim Paulista, São Paulo-SP                    | 71,1                   | 620                       | 28                                    | -                                         | 648                        |
| Rua Pedroso Alvarenga 1004, Itaim Bibi, São Paulo SP                  | 67                     | 620                       | 26                                    | -                                         | 646                        |
| Rua Queluz 70, Jardim Paulista, São Paulo SP                          | 85                     | 617                       | 27                                    | -                                         | 644                        |
| Alameda Lorena, 280, Jardim Paulista, São Paulo SP                    | 59                     | 604                       | 27                                    | -                                         | 631                        |
| Rua Casa do Ator 891, Vila Olímpia, São Paulo SP                      | 57                     | 595                       | 26                                    | -                                         | 621                        |
| Rua Quatá 960, Vila Olímpia, São Paulo SP                             | 55                     | 580                       | 27                                    | -                                         | 607                        |
| Rua Jaques Félix 626, Vila Nova Conceição, São Paulo SP               | 42                     | 550                       | 42                                    | -                                         | 592                        |
| Rua Tabapuã 452, Itaim Bibi, São Paulo SP                             | 77                     | 565                       | 25                                    | -                                         | 590                        |
| Rua Tabapuã 133, Itaim Bibi, São Paulo SP                             | 49                     | 470                       | 118                                   | -                                         | 588                        |
| Rua Bandeira Paulista 747, Itaim Bibi, São Paulo SP                   | 54                     | 520                       | 22                                    | -                                         | 542                        |
| Rua João Lourenço 754 - 82 ila Nova Conceição, São Paulo-SP           | 66                     | 518                       | 22                                    | -                                         | 540                        |
| Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 539, Itaim Bibi, São Paulo SP | 47                     | 457                       | 70                                    | -                                         | 527                        |
| Rua Baltazar da Veiga 592, Vila Nova Conceição, São Paulo SP          | 36                     | 425                       | 35                                    | -                                         | 460                        |
| Alameda Ministro Rocha Azevedo 523, Jardim América, São Paulo SP      | 42                     | 358                       | 48                                    | -                                         | 406                        |
| Rua Joinville 55, Paraíso, São Paulo SP                               | 40                     | 386                       | -                                     | -                                         | 386                        |
| Alameda Franca 1645, Jardim América, São Paulo SP                     | 34                     | 325                       | 50                                    | -                                         | 375                        |
| Rua José Maria Lisboa 20, Jardim Paulista, São Paulo SP               | 34                     | 354                       | 20                                    | -                                         | 374                        |
| <b>Total</b>                                                          |                        | <b>169.981</b>            | <b>22.206</b>                         | <b>-442</b>                               | <b>191.745</b>             |

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de imóveis acabados em 31 de dezembro de 2019 são representados pelos imóveis abaixo:

| <b>Empreendimento</b>                                                         | <b>Área total (M²)</b> | <b>Custo de aquisição</b> | <b>Custos atribuíveis à transação</b> | <b>Ajuste ao valor realizável líquido</b> | <b>Posição em 31/12/19</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Rua Bueno Brandão, 282 apto 81- Moema, São Paulo - SP                         | 292,68                 | 4.517                     | 219                                   | -                                         | 4.736                      |
| R. Domingos Leme, 609 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP           | 191,56                 | 3.286                     | 159                                   | -                                         | 3.445                      |
| R. Prof. Filadelfo Azevedo, 639 apto 31 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP | 261,72                 | 3.273                     | 120                                   | -                                         | 3.393                      |
| Alameda Casa Branca, 685 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP           | 279                    | 3.111                     | 178                                   | -                                         | 3.289                      |
| R. Cinderela, 63 apto 41 - Jardim America, São Paulo - SP                     | 207,04                 | 1.451                     | 1.683                                 | -                                         | 3.134                      |
| Alameda Jaú, 1325 apto 52 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                   | 286,54                 | 2.838                     | 138                                   | -                                         | 2.976                      |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em

31 de dezembro de 2020 e 2019

| <b>Empreendimento</b>                                                           | <b>Área total<br/>(M²)</b> | <b>Custo de<br/>aquisição</b> | <b>Custos<br/>atribuíveis à<br/>transação</b> | <b>Ajuste ao<br/>valor<br/>realizável<br/>líquido</b> | <b>Posição<br/>em<br/>31/12/19</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| R. João Lourenço, 659/695 apto 161 - Moema, São Paulo - SP                      | 212                        | 2.829                         | 141                                           | -                                                     | 2.970                              |
| Alameda Franca, 35 apto 141 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                   | 244                        | 2.757                         | 136                                           | -                                                     | 2.893                              |
| R. Jaques Félix, 76 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP               | 201,37                     | 2.706                         | 144                                           | -                                                     | 2.850                              |
| R. Dr. Renato Paes de Barros, 188 apto 21 - Itaim Bibi, São Paulo - SP          | 217,55                     | 2.696                         | 95                                            | -                                                     | 2.791                              |
| R. Baltazar da Veiga, 130 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP         | 228,78                     | 2.645                         | 110                                           | -                                                     | 2.755                              |
| Rua Doutor Melo Alves, 604 apto 102 - Cerqueira César, São Paulo - SP           | 187,36                     | 2.560                         | 139                                           | -                                                     | 2.699                              |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1656 apto 91 - Jardim Paulista, São Paulo - SP | 278,92                     | 2.546                         | 113                                           | -                                                     | 2.659                              |
| Alameda Franca, 425 apto 401 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                  | 206,58                     | 2.427                         | 207                                           | -                                                     | 2.634                              |
| Alameda Franca, 1329 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                 | 208                        | 2.506                         | 124                                           | -                                                     | 2.630                              |
| R. José Maria Lisboa, 852 apto 71 - Cerqueira Cesar, São Paulo - SP             | 198,75                     | 2.428                         | 128                                           | -                                                     | 2.556                              |
| Alameda Franca, 35 apto 10 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                    | 244,16                     | 2.368                         | 156                                           | -                                                     | 2.524                              |
| R. Manuel Guedes, 134 apto 91 - Itaim Bibi, São Paulo - SP                      | 190,5                      | 2.413                         | 106                                           | -                                                     | 2.519                              |
| R. Jaques Félix, 76 apto 92 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP               | 201,37                     | 2.345                         | 126                                           | -                                                     | 2.471                              |
| Rua Baltazar da Veiga, 473 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP                | 154,2                      | 2.324                         | 345                                           | (208)                                                 | 2.461                              |
| R. Baltazar da Veiga, 473 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04510-001      | 154,2                      | 2.150                         | 327                                           | (16)                                                  | 2.461                              |
| R. Jaques Félix, 586 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04509-002           | 158,28                     | 2.150                         | 307                                           | -                                                     | 2.457                              |
| R. João Lourenço, 713 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04508-031, Brazil  | 161,45                     | 2.110                         | 307                                           | -                                                     | 2.417                              |
| Alameda Jaú, 1817 apto 61 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                     | 292                        | 2.328                         | 82                                            | -                                                     | 2.410                              |
| Rua Caconde, 380 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                     | 229,34                     | 2.185                         | 109                                           | -                                                     | 2.294                              |
| Rua Tabapuã, 1666 - Itaim Bibi, São Paulo - SP                                  | 161,85                     | 2.100                         | 309                                           | (129)                                                 | 2.280                              |
| Rua Tabapuã, 1666 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-005                       | 161,85                     | 1.920                         | 331                                           | -                                                     | 2.251                              |
| Alameda Fernão Cardim, 320 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01403-020         | 177,68                     | 1.872                         | 365                                           | -                                                     | 2.237                              |
| Rua Bueno Brandão, 366 - Moema, São Paulo - SP                                  | 153,56                     | 1.840                         | 327                                           | -                                                     | 2.167                              |
| Alameda Casa Branca, 749 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01408-001           | 175,88                     | 1.800                         | 334                                           | -                                                     | 2.134                              |
| Rua João Lourenço, 713 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP            | 161,45                     | 2.000                         | 72                                            | -                                                     | 2.072                              |
| R. Jaques Félix, 76 apto 52 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP               | 201,37                     | 1.995                         | 76                                            | -                                                     | 2.071                              |
| R. Batataes, 453 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01423-010                   | 175,84                     | 1.780                         | 289                                           | -                                                     | 2.069                              |
| Alameda Jaú, 588 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01405-010                   | 150                        | 1.715                         | 309                                           | -                                                     | 2.024                              |
| Alameda Franca, 139 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                           | 172,36                     | 1.680                         | 332                                           | -                                                     | 2.012                              |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário***Demonstrações financeiras**Exercícios findos em**31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                                     | <b>Área total<br/>(M²)</b> | <b>Custo de<br/>aquisição</b> | <b>Custos<br/>atribuíveis à<br/>transação</b> | <b>Ajuste ao<br/>valor<br/>realizável<br/>líquido</b> | <b>Posição<br/>em<br/>31/12/19</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Alameda Campinas, 1497 apto 71 - Jardim Paulista, São Paulo - SP          | 206,67                     | 1.897                         | 90                                            | -                                                     | 1.987                              |
| Alameda Franca, 519 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01422-001          | 158,05                     | 1.600                         | 385                                           | -                                                     | 1.985                              |
| Rua André Fernandes, 205 - Itaim Bibi, São Paulo - SP                     | 177,55                     | 1.645                         | 334                                           | -                                                     | 1.979                              |
| Alameda Itu, 745 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 04191-080             | 172,66                     | 1.640                         | 338                                           | -                                                     | 1.978                              |
| Alameda Franca, 699 - 22                                                  | 156                        | 1.504                         | 443                                           | -                                                     | 1.947                              |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 747 - Jardim Paulista, São Paulo - SP    | 178,45                     | 1.460                         | 480                                           | -                                                     | 1.940                              |
| Alameda Franca, 1277 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                    | 174,46                     | 1.600                         | 322                                           | -                                                     | 1.922                              |
| Rua Haddock Lobo, 999 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01414-001        | 151,8                      | 1.560                         | 334                                           | -                                                     | 1.894                              |
| Av. Hélio Pellegrino, 26 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-100 | 126,25                     | 1.590                         | 270                                           | -                                                     | 1.860                              |
| R. Jaques Félix, 408 - Moema, São Paulo - SP, 04506-000, Brazil           | 128,4                      | 1.590                         | 260                                           | -                                                     | 1.850                              |
| Rua Pedroso Alvarenga, 599 apto 50 - Itaim Bibi, São Paulo - SP           | 200,55                     | 1.730                         | 119                                           | -                                                     | 1.849                              |
| Rua Padre João Manuel, 774 apto 21 - Cerqueira César, São Paulo - SP      | 200,96                     | 1.757                         | 68                                            | -                                                     | 1.825                              |
| Alameda Franca, 1314 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                    | 175,85                     | 1.675                         | 564                                           | (433)                                                 | 1.806                              |
| Rua Tabapuã, 266 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04534-020                  | 165,95                     | 1.470                         | 325                                           | -                                                     | 1.795                              |
| Rua Caconde, 426 apto 91 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                | 179,11                     | 1.700                         | 88                                            | -                                                     | 1.788                              |
| R. José Maria Lisboa, 1055 apto 4 - Cerqueira Cesar, São Paulo - SP       | 207,2                      | 1.691                         | 67                                            | -                                                     | 1.758                              |
| Rua José Maria Lisboa, 880 - Jardim Paulista, São Paulo - SP              | 151,02                     | 1.340                         | 345                                           | -                                                     | 1.685                              |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 747 - Jardim Paulista, São Paulo - SP    | 163,02                     | 1.250                         | 429                                           | -                                                     | 1.679                              |
| R. da Mata, 129 apto 162- Itaim Bibi, São Paulo - SP                      | 139,73                     | 1.420                         | 254                                           | -                                                     | 1.674                              |
| Rua Padre João Manuel, 758 - Cerqueira César, São Paulo - SP              | 154                        | 1.375                         | 260                                           | -                                                     | 1.635                              |
| Rua Batataes, 483 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                       | 161                        | 1.192                         | 429                                           | -                                                     | 1.621                              |
| R. Urmonduba, 111 apto 31 - Jd Paulista, São Paulo - SP                   | 142,02                     | 1.410                         | 208                                           | -                                                     | 1.618                              |
| Rua Tatuí, 95 - Jardins, São Paulo - SP                                   | 164                        | 1.290                         | 279                                           | -                                                     | 1.569                              |
| R. Cap. Pinto Ferreira, 65 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, Brazil      | 134,6                      | 1.150                         | 406                                           | -                                                     | 1.556                              |
| Alameda Casa Branca, 605 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                | 179                        | 1.600                         | 501                                           | (546)                                                 | 1.555                              |
| Alameda Casa Branca, 605 - Jardim América, São Paulo - SP, 01408-001      | 179                        | 1.570                         | 70                                            | (85)                                                  | 1.555                              |
| Alameda Campinas, 541 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                   | 159,48                     | 1.250                         | 286                                           | -                                                     | 1.536                              |
| Alameda Jaú, 731 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                        | 141                        | 1.256                         | 266                                           | -                                                     | 1.522                              |
| R. Jaques Félix, 408 - Moema, São Paulo - SP, 04506-000, Brazil           | 128,4                      | 1.430                         | 85                                            | -                                                     | 1.515                              |
| Alameda Jaú, 585 - Cerq. Cesar, São Paulo - SP, 01405-010                 | 158,29                     | 1.255                         | 253                                           | -                                                     | 1.508                              |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário***Demonstrações financeiras**Exercícios findos em**31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                                             | <b>Área total<br/>(M²)</b> | <b>Custo de<br/>aquisição</b> | <b>Custos<br/>atribuíveis à<br/>transação</b> | <b>Ajuste ao<br/>valor<br/>realizável<br/>líquido</b> | <b>Posição<br/>em<br/>31/12/19</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Alameda Lorena, 1706 apto 72 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                    | 145,4                      | 1.260                         | 228                                           | -                                                     | 1.488                              |
| R. Urmonduba, 171 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-080, Brazil                 | 144,72                     | 1.145                         | 335                                           | -                                                     | 1.480                              |
| Alameda Jaú, 731 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                                | 141,32                     | 1.180                         | 296                                           | -                                                     | 1.476                              |
| R. Cap. Pinto Ferreira, 65 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, Brazil              | 134,6                      | 1.080                         | 390                                           | -                                                     | 1.470                              |
| Rua da Consolação, 3630 - Cerqueira César, São Paulo - SP                         | 138                        | 1.275                         | 188                                           | -                                                     | 1.463                              |
| Alameda Min. Rocha Azevedo, 495 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01410-000      | 139,55                     | 1.200                         | 257                                           | -                                                     | 1.457                              |
| R. Bueno Brandão, 435 - Moema, São Paulo - SP, 04509-021                          | 102,36                     | 1.200                         | 222                                           | -                                                     | 1.422                              |
| R. Guarará, 77 apto 113 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                         | 122,33                     | 1.220                         | 173                                           | -                                                     | 1.393                              |
| Alameda Franca, 435 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01422-003                  | 131                        | 1.120                         | 265                                           | -                                                     | 1.385                              |
| R. Manuel Guedes, 385 apto 111 - Itaim Bibi, São Paulo - SP                       | 166,07                     | 1.325                         | 49                                            | -                                                     | 1.374                              |
| Alameda Jaú, 88 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                                 | 132,4                      | 990                           | 376                                           | -                                                     | 1.366                              |
| Alameda Franca, 435 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01422-003                  | 131                        | 1.085                         | 277                                           | -                                                     | 1.362                              |
| Alameda Sarutaiá, 186 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                           | 137,31                     | 960                           | 388                                           | -                                                     | 1.348                              |
| R. Hans Nobiling, 131 - Jardim Europa, São Paulo - SP, 01455-060                  | 99,74                      | 1.500                         | 185                                           | (360)                                                 | 1.325                              |
| Alameda Casa Branca, 438 - Jardim América, São Paulo - SP                         | 118,7                      | 1.096                         | 221                                           | -                                                     | 1.317                              |
| Alameda Campinas, 834 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                           | 128                        | 1.020                         | 283                                           | -                                                     | 1.303                              |
| Rua Bandeira Paulista, 292 - Itaim Bibi, São Paulo - SP                           | 119,89                     | 1.075                         | 191                                           | -                                                     | 1.266                              |
| Rua Bela Cintra, 1642 - Jardim América, São Paulo - SP                            | 113,87                     | 1.012                         | 252                                           | -                                                     | 1.264                              |
| Rua da Consolação, 3064 - Cerqueira César, São Paulo - State of São Paulo, Brazil | 115,1                      | 1.000                         | 236                                           | -                                                     | 1.236                              |
| Alameda Franca, 1581 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01422-001                 | 112                        | 970                           | 257                                           | -                                                     | 1.227                              |
| Rua Doutor Melo Alves, 530 - Cerqueira César, São Paulo - SP                      | 100                        | 950                           | 254                                           | -                                                     | 1.204                              |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 - Jardim Paulista, São Paulo - SP           | 103,47                     | 935                           | 251                                           | -                                                     | 1.186                              |
| R. da Consolação, 3268 apto 112 - Cerqueira César, São Paulo - SP                 | 123                        | 1.135                         | 45                                            | -                                                     | 1.180                              |
| Alameda Lorena, 853 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01424-001                  | 115                        | 1.080                         | 236                                           | (143)                                                 | 1.173                              |
| Alameda Jaú, 731 apto 191 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                       | 141,32                     | 1.120                         | 42                                            | -                                                     | 1.162                              |
| Alameda Jaú, 712 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01420-001                     | 119,38                     | 890                           | 265                                           | -                                                     | 1.155                              |
| R. Bandeira Paulista, 49 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01407-200                  | 116,47                     | 960                           | 194                                           | -                                                     | 1.154                              |
| Alameda Fernão Cardim, 377 apto 12 - Jardim Paulista, São Paulo - SP              | 142,06                     | 1.100                         | 43                                            | -                                                     | 1.143                              |
| R. Clodomiro Amazonas, 506 apto 104 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP         | 70,48                      | 1.100                         | 42                                            | -                                                     | 1.142                              |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário***Demonstrações financeiras**Exercícios findos em**31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                                          | <b>Área total<br/>(M²)</b> | <b>Custo de<br/>aquisição</b> | <b>Custos<br/>atribuíveis à<br/>transação</b> | <b>Ajuste ao<br/>valor<br/>realizável<br/>líquido</b> | <b>Posição<br/>em<br/>31/12/19</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| R. Antônio Felício, 109 apto 71 - Itaim Bibi, São Paulo - SP                   | 110,95                     | 990                           | 150                                           | -                                                     | 1.140                              |
| Alameda Min. Rocha Azevedo, 976 apto 62 - Jardim America, São Paulo - SP       | 127,96                     | 1.075                         | 42                                            | -                                                     | 1.117                              |
| Alameda Jaú, 1863 72 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                         | 114,39                     | 950                           | 166                                           | -                                                     | 1.116                              |
| R. Bueno Brandão, 444 - Moema, São Paulo - SP, 04509-021                       | 94,62                      | 1.060                         | 239                                           | (185)                                                 | 1.114                              |
| Alameda Fernão Cardim, 98 apto 102- Jardim Paulista, São Paulo - SP            | 125,17                     | 48                            | 1.065                                         | -                                                     | 1.113                              |
| R. Itacema, 198 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-050                        | 105,95                     | 915                           | 194                                           | -                                                     | 1.109                              |
| R. Marcos Lopes, 272 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-080          | 76,63                      | 1.114                         | 43                                            | (57)                                                  | 1.100                              |
| Alameda Franca, 114 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                          | 98,63                      | 840                           | 285                                           | (32)                                                  | 1.093                              |
| Alameda Jaú, 88 apto 133 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                     | 132,4                      | -                             | 1.090                                         | -                                                     | 1.090                              |
| R. da Consolação, 2801 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01416-000            | 100,38                     | 840                           | 249                                           | -                                                     | 1.089                              |
| R. Cap. Pinto Ferreira, 62 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                   | 97,16                      | 845                           | 283                                           | (50)                                                  | 1.078                              |
| R. Itacema, 198 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-050                        | 105,95                     | 920                           | 158                                           | -                                                     | 1.078                              |
| Alameda Franca, 850 apto 72 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                  | 99,79                      | 907                           | 164                                           | -                                                     | 1.071                              |
| Alameda Jaú, 88 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01432-020                   | 132,4                      | 836                           | 212                                           | -                                                     | 1.048                              |
| Alameda Campinas, 911 apto 111 - Jardim Paulista, São Paulo - SP               | 126,9                      | 1.000                         | 38                                            | -                                                     | 1.038                              |
| Rua Bela Cintra, 2316 apto 93 - Consolação, São Paulo - SP                     | 102,03                     | 993                           | 38                                            | -                                                     | 1.031                              |
| Alameda Franca, 74 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                           | 100,55                     | 770                           | 245                                           | -                                                     | 1.015                              |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1516 apto 24- Jardim Paulista, São Paulo - SP | 98,63                      | 790                           | 222                                           | -                                                     | 1.012                              |
| R. Marcos Lopes, 105 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-080, Brazil  | 84,91                      | 825                           | 186                                           | -                                                     | 1.011                              |
| R. José Maria Lisboa, 1377 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01423-001        | 108,3                      | 940                           | 68                                            | -                                                     | 1.008                              |
| R. Bandeira Paulista, 87 apto 81- Itaim Bibi, São Paulo - SP                   | 96,56                      | 830                           | 174                                           | -                                                     | 1.004                              |
| Alameda Franca, 917 apto 102 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                 | 95,52                      | 961                           | 39                                            | -                                                     | 1.000                              |
| Alameda Fernão Cardim, 173 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01403-020        | 100,9                      | 770                           | 226                                           | -                                                     | 996                                |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 apto 23 - Jardins, São Paulo - SP        | 103,34                     | 950                           | 40                                            | -                                                     | 990                                |
| R. Cravinhos, 88 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01408-020                  | 85,29                      | 784                           | 193                                           | -                                                     | 977                                |
| Alameda Jaú, 712 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                    | 119,38                     | 935                           | 38                                            | -                                                     | 973                                |
| R. Inhambu, 532 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP, 04520-010                   | 113,74                     | 760                           | 212                                           | -                                                     | 972                                |
| R. José Maria Lisboa, 1377 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01423-001        | 108,3                      | 920                           | 45                                            | -                                                     | 965                                |

**Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**  
*Demonstrações financeiras*  
*Exercícios findos em*  
*31 de dezembro de 2020 e 2019*

| <b>Empreendimento</b>                                                    | <b>Área total<br/>(M²)</b> | <b>Custo de<br/>aquisição</b> | <b>Custos<br/>atribuíveis à<br/>transação</b> | <b>Ajuste ao<br/>valor<br/>realizável<br/>líquido</b> | <b>Posição<br/>em<br/>31/12/19</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|
| R. Bandeira Paulista, 147 apto 153 - Itaim Bibi, São Paulo - SP          | 98,38                      | 920                           | 38                                            | -                                                     | 958                                |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1095 apto 104 - Jardins, São Paulo - SP | 105,47                     | 922                           | 36                                            | -                                                     | 958                                |
| Rua Caconde, 74 - Jardim Paulista, São Paulo - SP                        | 100,58                     | 720                           | 221                                           | -                                                     | 941                                |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 apto 74 - Jardins, São Paulo - SP  | 103,34                     | 900                           | 38                                            | -                                                     | 938                                |
| R. Bandeira Paulista, 147 apto 92 - Itaim Bibi, São Paulo - SP           | 100,85                     | 900                           | 36                                            | -                                                     | 936                                |
| Alameda Lorena, 853 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01424-001         | 89                         | 761                           | 196                                           | (50)                                                  | 907                                |
| R. João Cachoeira, 892 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04535-003  | 84                         | 650                           | 201                                           | -                                                     | 851                                |
| R. Romilda Margarida Gabriel, 69 apto 101 - Itaim Bibi, São Paulo - SP   | 84,8                       | 710                           | 30                                            | -                                                     | 740                                |
| R. Itacema, 313 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-050, Brazil          | 77,65                      | 700                           | 28                                            | -                                                     | 728                                |
| Alameda Itu, 285 apto 21 - Cerqueira César, São Paulo - SP               | 56,45                      | 522                           | 25                                            | -                                                     | 547                                |
| R. Jaques Félix, 76 apto 52 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP        | 48,15                      | 470                           | 21                                            | -                                                     | 491                                |
| <b>Total</b>                                                             |                            | <b>192.274</b>                | <b>30.416</b>                                 | <b>(2.294)</b>                                        | <b>220.396</b>                     |

A movimentação dos imóveis em estoque nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 segue destacada abaixo (desconsiderando os saldos de imóveis em aquisição e Imóveis em Financiamento):

| <b>Saldo em<br/>estoque em<br/>31/12/2019</b> | <b>Compras</b> | <b>Custos<br/>agregados</b> | <b>Baixas pelo custo</b> | <b>Provisão para<br/>redução ao valor<br/>realizável líquido</b> | <b>Saldo em estoque em<br/>31/12/2020</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 220.396                                       | 97.009         | 20.490                      | (145.708)                | (442)                                                            | 191.745                                   |

  

| <b>Saldo em<br/>estoque em<br/>31/12/2018</b> | <b>Compras</b> | <b>Custos<br/>agregados</b> | <b>Baixas pelo custo</b> | <b>Provisão para<br/>redução ao valor<br/>realizável líquido</b> | <b>Saldo em estoque em<br/>31 de dezembro de<br/>2019</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 23.056                                        | 194.175        | 87.527                      | (82.068)                 | (2.294)                                                          | 220.396                                                   |

**b. Resultado líquido de imóveis em estoque**

|                                                     | <b>Exercício<br/>findo em<br/>31/12/2020</b> | <b>Exercício<br/>findo em<br/>31/12/2019</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Receita de venda de imóveis (i)                     | 163.304                                      | 89.053                                       |
| Custo dos imóveis vendidos (ii)                     | (145.708)                                    | (82.068)                                     |
| Provisão para ajuste ao valor de realização         | (442)                                        | (2.294)                                      |
| Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii) | (7.422)                                      | (2.782)                                      |
| Demais despesas (iv)                                | (2.209)                                      | (1.886)                                      |
| <b>Total</b>                                        | <b>7.523</b>                                 | <b>23</b>                                    |

- (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 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, energia elétrica e IPTU.

**c. Adiantamento por aquisição de imóveis**

O montante de R\$ 1.051 (R\$ 1.976 em 31 de dezembro de 2019) 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 o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído.

**d. Contas a receber de imóveis em financiamento**

O montante de R\$ 2.230 (não aplicável a 31 de dezembro de 2019) 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\$ 18.094 (R\$ 13.697 a 31 de dezembro de 2019) 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 o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído

## **7 Propriedades para Investimento**

Os imóveis adquiridos ou construídos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Este grupo deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Em 31 de dezembro de 2020 a base para determinação do valor justo das propriedades para investimento foi através de laudo de estudo elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação 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 exercício social do Fundo a Administração 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 justo desses imóveis.

Os investimentos imobiliários do Fundo classificados como propriedades para Investimento em 31 de dezembro de 2020 são representados pelos imóveis abaixo:

| <b>Empreendimento</b>                                    | <b>Área total (M²)</b> | <b>Custo de aquisição</b> | <b>Custos atribuíveis à transação</b> | <b>Ajuste ao valor justo</b> | <b>Posição em 31/12/2020</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Rua Domingos Leme 609, Vila Nova Conceição, São Paulo SP | 192                    | 3.286                     | 275                                   | 181                          | 3.742                        |
| Alameda Franca 1329, Jardim América, São Paulo SP        | 208                    | 2.506                     | 343                                   | 25                           | 2.874                        |
| Alameda Campinas 1497, Jardim Paulista, São Paulo SP     | 207                    | 1.897                     | 133                                   | -20                          | 2.010                        |
| Alameda Campinas 541, Jardim Paulista, São Paulo SP      | 159                    | 1.125                     | 512                                   | 353                          | 1.990                        |
| <b>Total</b>                                             |                        | <b>8.814</b>              | <b>1.263</b>                          | <b>539</b>                   | <b>10.616</b>                |

A movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e segue destacada abaixo:

| <b>Saldo 31/12/ 2019</b> | <b>Compras</b> | <b>Custos agregados</b> | <b>Baixas pelo custo</b> | <b>Ajuste a valor justo</b> | <b>Saldo em 31/12/2020</b> |
|--------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| -                        | 8.814          | 1.263                   | -                        | 539                         | 10.616                     |

**a. Resultado líquido de propriedades para investimento**

|                            | <b>Exercício findo em 31/12/2020</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Receita de Aluguel (i)     | 345                                  |
| Ajuste ao valor justo (ii) | 539                                  |
| <b>Total</b>               | <b>884</b>                           |

## **8 Gerenciamento de riscos**

**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.

**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.

**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.

**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 ativos alvo race 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 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.

**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 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 ativo imobiliários 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 imobiliários.

**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.

**o. Riscos jurídicos**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários.

**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)** 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, consequentemente, 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.

**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 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.

**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, 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 do cotista.

**v. 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 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.

**9 Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, mediante prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, cuja exposição seja sempre, no máximo, até 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## **10 Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas**

### **a. Patrimônio líquido**

O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por Cotas A, Cotas B e Cotas C. 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 tem as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas B e às Cotas C; (ii) cada série de Cotas A emitida, por meio de Suplemento e nos termos do Regulamento, terá prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às demais séries de Cotas A emitidas posteriormente à sua emissão, caso aplicável; (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas B e às Cotas C, observado o Benchmark e os Prêmios; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota A subscrita corresponderá 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A e novas Cotas B, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação com relação à totalidade das Cotas A e das Cotas B; (vi) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (vii) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos do Regulamento.

As Cotas B tem as seguintes características: (i) amortização ou resgate após a amortização integral das Cotas A; (ii) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas C; (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas C, observado o Benchmark; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota B subscrita corresponderá 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A e novas Cotas B, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação com relação à totalidade das Cotas A e das Cotas B; (vi) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (vii) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos do Regulamento.

As Cotas C terão as seguintes características: (i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das Cotas A e das Cotas B; (ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota C subscrita corresponderá 1 (um) voto, exceto com relação às Cotas C emitidas por meio de oferta privada, que apenas concederão direito de voto quando das suas respectivas integralizações; (iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido; (iv) a partir da data da primeira integralização de Cotas B, o Valor das Cotas C deverá corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo (“Relação Mínima das Cotas C”); e (v) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo. A Relação Mínima das Cotas C deverá ser observada até 31 de outubro de 2021 (inclusive), ou até que o Consultor Imobiliário seja destituído de seus serviços de consultoria, o que primeiro ocorrer, sendo certo que os Cotistas C não poderão realizar quaisquer atos que impliquem em redução da Relação

Mínima das Cotas C, incluindo, sem limitação, a solicitação de amortizações ou a alienação de suas Cotas C a terceiros.

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 233.363, dividido em 1.094.404,92 Cotas A ao montante de R\$ 60.000, 914.353,00 Cotas B ao montante de R\$ 93.880 e 1.112.500,00 Cotas C ao montante de R\$ 79.483 (Total de R\$ 232.386, dividido em 1.094.404,92 Cotas A ao montante de R\$ 113.285, 669.395,00 Cotas B ao montante de R\$ 67.336 e 802.500,00 Cotas C ao montante de R\$ 51.766 em 31 de dezembro de 2019).

**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 (“1ª Emissão”), composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo (“Data de Emissão”), perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição com dispensa de registro, em razão de distribuição em lote único e indivisível, nos termos do inciso II do art. 5º da Instrução CVM nº 400/2003.

A distribuição inicial de cotas do Fundo foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$ 1,00. Foram subscritas e integralizadas 242.500 cotas, perfazendo um total de R\$ 24.250, no período de 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 19 de fevereiro de 2019 foi deliberada, dentre outros, o estabelecimento de uma nova classe de cotas, a Cota Sênior, estabelecendo as cotas anteriormente emitidas como Cotas Subordinadas.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 9 de outubro de 2019 foram deliberadas, dentre outros, a criação de uma nova classe de cota do Fundo, as Cotas B, e a alteração de nomenclatura das Cotas Sênior e Cotas Subordinadas para Cotas A e Cotas C, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram integralizadas 245.140,00 Cotas B ao montante de R\$ 25.906 e 310.000,00 Cotas C ao montante de R\$ 31.000 (1.094.404,92 Cotas A ao montante de R\$ 110.000, 669.395,00 Cotas B ao montante de R\$ 66.940 e 560.000,00 Cotas C ao montante de R\$ 56.000 em 31 de dezembro de 2019).

**c. Amortizações**

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas cotas, a critério do Administrador, observada a recomendação do gestor, nos termos do Regulamento vigente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi realizada amortização das Cotas A, no montante de R\$ 50.000 (18.500 das Cotas C no Exercício findo em 31 de dezembro de 2019)

**d. Resgates**

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

**11 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 n.º 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está demonstrada a seguir:

| <b>Exercícios findos em</b> | <b>Resultado<br/>(Regime caixa)</b> | <b>Valor<br/>distribuído<br/>(mínimo<br/>95%)</b> | <b>%<br/>distribuído</b> |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------|
| 31 de dezembro de 2020      | 8.065                               | 14.363                                            | 178,09%                  |
| 31 de dezembro de 2019      | 2.485                               | 2.385                                             | 95,74%                   |

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está demonstrada a seguir:

| <b>Exercício / Período</b>                                                   | <b>31/12/2020</b>   | <b>31/12/2019</b>   |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência               | 165.255             | 89.762              |
| (-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência               | <u>(156.812)</u>    | <u>(89.587)</u>     |
| <b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b> | <u>8.443</u>        | <u>175</u>          |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                    | (2.774)             | (11)                |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                    | <u>2.396</u>        | <u>2.327</u>        |
| <b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>                | <u><b>8.065</b></u> | <u><b>2.491</b></u> |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o montante de R\$ 11.011 foi distribuído a título de distribuição de rendimento do 1º semestre de 2020 e o montante de R\$ 4.810 encontra-se a distribuir a título de distribuição de rendimento do 2º semestre de 2020 (R\$ 927 e 1.458 respectivamente em 2019). O fundo optou por distribuir 178,09% de seu resultado antecipando a distribuição sobre valores cuja ocorrência de receita era mais provável.

## 12 Remuneração da Administração

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 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 no exercício foi de R\$ 492 (R\$ 305 para o exercício findo em 2019).

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

## 13 Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco Modal S.A.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC.

Os serviços são prestados por:

|                                            |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Administrador:                             | Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor:                                    | Modal Asset Management Ltda.                               |
| Custodiante:                               | Banco Modal S.A.                                           |
| Escriturador:                              | Banco Modal S.A.                                           |
| Controladoria, processamento e tesouraria: | Banco Modal S.A.                                           |

## 14 Encargos dos exercícios

|                                     | 2020           |                         | 2019         |                         |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|
|                                     | Valores        | Percentual sobre o PL % | Valores      | Percentual sobre o PL % |
| Taxa de administração               | (493)          | (0,21)%                 | (305)        | (0,13)%                 |
| Auditoria e custódia                | (142)          | (0,06)%                 | (31)         | (0,01)%                 |
| Taxa de fiscalização CVM            | (36)           | (0,02)%                 | (21)         | (0,01)%                 |
| Taxas e impostos                    | (56)           | (0,02)%                 | (72)         | (0,03)%                 |
| Serviços contratados pelo Fundo     | (281)          | (0,12)%                 | (127)        | (0,05)%                 |
| Outras receitas e despesas diversas | -              | -                       | (1)          | (0,00)%                 |
| <b>Total de despesas</b>            | <b>(1.009)</b> | <b>(0,43)%</b>          | <b>(557)</b> | <b>(0,23)%</b>          |

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## 15 Rentabilidade do fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, desconsiderando os valores de amortizações no período, são demonstrados a seguir:

| Exercícios findos em             | Patrimônio líquido médio | Valor da cota - R\$ | Rentabilidade do Fundo % |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|
| 31 de dezembro de 2020 – Cotas A | 99.089                   | 54,7993             | (2,90)                   |
| 31 de dezembro de 2020 – Cotas B | 80.675                   | 102,6531            | 2,05                     |
| 31 de dezembro de 2020 – Cotas C | 57.629                   | 71.4456             | 10,76                    |
| 31 de dezembro de 2019 – Cotas A | 91.985                   | 103,46              | 3,46                     |
| 31 de dezembro de 2019 – Cotas B | 67.138                   | 100,59              | 0,59                     |
| 31 de dezembro de 2019 – Cotas C | 47.356                   | 64,51               | (35,55)                  |

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

## 16 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui as seguintes transações e saldos com parte relacionada:

|                                        | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|
| Disponibilidades                       | 520    | 13     |
| Operações compromissadas               | 52.792 | 24.987 |
| Resultado com operações compromissadas | 733    | 698    |

As posições demonstradas acima, são saldos juntos ao Banco Modal S.A., parte relacionada ao Administrador do Fundo.

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.

## 17 Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## 18 Alterações estatutárias

- a. Em Assembleia Geral de Cotistas de 19 de fevereiro de 2019, retificada em 26 de fevereiro de 2019, foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) a substituição do Gestor do Fundo, para a Modal Asset Management Ltda.; (ii) a divisão do patrimônio do Fundo em duas classes de cotas, Cotas Sênior e Subordinadas.
- b. Em Assembleia Geral de Cotistas de 02 de setembro de 2019 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) a autorização para o Fundo emitir cotas subordinadas destinadas à colocação exclusivamente privada.

- c. Em Assembleia Geral de Cotistas de 09 de outubro de 2019 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) a divisão do patrimônio do Fundo em três classes de cotas, sendo uma classe de Cotas A, correspondente às até então Cotas Sênior, uma nova classe de Cotas B e uma classe de Cotas C, correspondente às até então Cotas Subordinadas, bem como os direitos, obrigações, características, vantagens, condições de emissão, integralização e amortização das Cotas B; (ii) a alteração da nomenclatura das até então Cotas Sênior do Fundo para “Cotas A”, e das até então Cotas Subordinadas do Fundo para “Cotas C”; (iii) a alteração das características das Cotas A e das Cotas C de forma a prever: (1) as respectivas características de prioridade e de subordinação em relação às Cotas B, respectivamente; (2) as respectivas regras para exercício de Direito de Preferência; e (3) que as Cotas C emitidas e distribuídas nos termos aprovados no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de 2 de setembro de 2019; (iv) a alteração da política de investimento do Fundo, incluindo os eventuais fatores de risco correspondentes, (1) com relação à metragem dos Ativos Alvo; (2) para viabilizar a alienação de Ativos Alvo antes da conclusão das Benfeitorias, inclusive mediante a possibilidade de venda à prazo em até 6 (seis) meses, prazo máximo usual para a duração das reformas; (3) para permitir que o valor máximo a ser pago pelo Fundo com relação às Benfeitorias seja aumentado nos casos em que este aumento tenha sido solicitado pelo futuro comprador e represente, diretamente, um aumento no preço a ser pago pelo Imóvel; e (4) para permitir que os Ativos Alvo correspondentes a até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo sejam destinados à exploração por meio do aluguel a terceiros, exclusivamente nos casos em que for identificada a conveniência e oportunidade de realizar a alienação do Ativo Alvo já alugado; (v) a alteração das regras de amortização das Cotas, de forma a: (1) incluir a possibilidade de amortização antecipada, a qualquer tempo, das Cotas; e (2) esclarecer que o cálculo pro forma de amortização deverá preservar Cotas C em, no mínimo, 22% (vinte e dois por cento) do Patrimônio Líquido; (vi) a alteração do Regulamento para prever restrições com relação à negociação de Cotas subscritas e não integralizadas; e (vii) a alteração do período de investimento previsto para o Fundo até o encerramento do Prazo das Cotas.
- d. Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de março de 2020, foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (a) A alteração do inciso do artigo 4.5 do Regulamento, para incluir os bairros Vila Olímpia, Paraíso e Pinheiros, todos localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos Critérios de Elegibilidade dos Ativos Alvo, observados os limites demarcados nos mapas previstos no Anexo II do Anexo A – Versão Marcada do Regulamento a substituição do Gestor do Fundo, para a Modal Asset Management Ltda.; (b) Deliberar sobre a alteração dos artigos 10.2, 10.4, 10.4.2 e 10.4.3 do Regulamento, conforme o Anexo A - Versão Marcada do Regulamento, para (i) alterar a periodicidade da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo aos Cotistas, de semestral para trimestral; (ii) tratar dos novos critérios para determinação dos Cotistas elegíveis ao recebimento de tais distribuições; e (iii) refletir o disposto nos itens (i) e (ii) em relação às regras aplicáveis às negociações das Cotas “ex rendimentos” quando das distribuições trimestrais. (c) Alterar os Suplementos de Emissão das Cotas A e B para refletir a alteração da periodicidade de distribuições. (d) Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o Consultor Especializado, o Administrador e o Fundo acerca da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, a preço de custo acumulado, incluindo os acréscimos decorrentes das reformas, dos imóveis, ou seus direitos aquisitivos, conforme o caso, integrantes do Anexo D – Imóveis do FII Maison do Instrumento de Convocação, os quais atendem a todos os Critérios de Elegibilidade do Fundo, e que atualmente integram a carteira do Loft II Maison Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 24.796.967/0001-90, fundo de investimento imobiliário administrado pelo Administrador e que tem o Consultor Especializado contratado como prestador de serviços de consultoria.

## **19 Outras informações**

### **(i) Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes, 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.

### **(ii) 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.

### **(iii) COVID 19**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

## **20 Eventos subsequentes**

Em Fato relevante divulgado em 04 de janeiro de 2021 o administrador tornou pública a seguinte informação: Nesta data, em atenção à previsão do artigo 9.17 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), foi realizada a amortização de 1.094.904,918 Cotas A (“Cotas A”), no valor de R\$ 27,3996394722 cada, totalizando R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). Os valores serão depositados aos cotistas em 11 de janeiro de 2021.

Em Fato relevante divulgado em 01 de fevereiro de 2021 o administrador tornou pública a seguinte informação: No dia 31 de janeiro de 2021, em atenção à previsão do artigo 9.17 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), encerrou-se o período de investimento do Fundo, não sendo permitidas novas Aquisições Prévias. Dessa forma, a partir desta data, iniciou-se o período de desinvestimento do Fundo. Nesse sentido, na medida em que os Ativos forem sendo desinvestidos, ocorrerá a amortização dos valores disponíveis em caixa, preferencialmente para as Cotas A e B, observada a subordinação do Regulamento.

\* \* \*

João Batista da Silveira  
Diretor

Marcelo Miranda Braga  
Contador  
CRC 1SP212533/O-0