

Rio de Janeiro, 16 de Abril de 2019.

Ref.: Comunicado aos Cotistas do LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO nº 19.722.048/0001-31 ("FUNDO").

Prezado(a) Cotista,

A **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de administradora do **LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 19.722.048/0001-31 ("Fundo"), em referência à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada no dia 16 de Abril de 2019, às 9:00 horas ("Assembleia"), vem, pela presente, expor e comunicar o seguinte:

(i) Foram ratificadas, pelos Cotistas titulares de 70,18% (setenta virgula dezoito por cento) das Cotas Sênior emitidas pelo Fundo, sem quaisquer restrições ou ressalvas, as deliberações aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 19 de fevereiro de 2019 e registrada no 5º Registro de Títulos de Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ sob o n.º 982288, em 25 de fevereiro de 2019 ("AGC 19/02/2019"), e as matérias objeto de rerratificação deliberadas na Ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 26 de fevereiro de 2019 e registrada no 5º Registro de Títulos de Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ sob o n.º 982512, em 07/03/2019 ("AGC 26/02/2019"), incluindo, mas não se limitando a:

(a) A substituição do Gestor do Fundo;

(b) Todas as alterações realizadas no Regulamento do Fundo, em especial as alterações realizadas para fins de (i) divisão do patrimônio do Fundo em 2 (duas) classes de cotas, sendo uma classe de Cotas Sênior e uma Classe de Cotas Subordinadas; (ii) alteração da Taxa de Administração; (iii) criação do Comitê de Acompanhamento; e (iv) inclusão de fatores de risco, a fim de dispor sobre, sem limitação, riscos decorrentes de Conflitos de Interesses aos quais o Fundo está sujeito, riscos decorrentes da possibilidade de cancelamento de Cotas subscritas e não integralizadas e riscos decorrentes da aquisição de imóveis de acordo com a política de investimento anterior;

(c) Para os fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, a ratificação (i) da contratação do Consultor Especializado pelo Fundo; e (ii) das condições e obrigações imputadas ao Consultor Especializado, especialmente aquelas que lhe permitam agir em nome do Fundo, conforme a procuração que lhe foi outorgada pelo Fundo para os fins do inciso (vi) do Artigo 5.15 do Regulamento; ratificando, ainda, todos e quaisquer atos eventualmente praticados pelo Administrador, pelo Gestor, pelos Coordenadores e/ou pelo Consultor Especializado, desde a sua contratação até a data da AGC 19 de fevereiro de 2019;

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

(d) Para os fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, a aquisição de imóveis que tenham sido, até a data da AGC 19 de fevereiro de 2019, compromissados pelo Consultor Especializado ou por João Alberto Caldas Vianna, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 117.970.004 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.472.917-74, Pessoa Ligada ao Consultor Especializado, e que tiveram e/ou terão, conforme o caso, seus direitos aquisitivos objeto de cessão ao Fundo pelo Consultor Especializado ou por João Alberto Caldas Vianna, na condição de cedentes, conforme documentação apresentada pelo Consultor Especializado na AGC 19 de fevereiro de 2019 e arquivada na sede do Administrador. Em complemento, os imóveis cujos direitos aquisitivos já haviam sido cedidos ao Fundo na referida data e, portanto, já integravam o seu Patrimônio, encontram-se especificamente identificados na coluna “Forma de Aquisição Prévia” do Anexo II à Ata de AGC 19 de fevereiro de 2019, anexo ao presente comunicado como **“Anexo A - Forma de Aquisição Prévia”**, como adquiridos mediante cessão. Os imóveis cujos direitos aquisitivos ainda não haviam sido cedidos por tais cedentes ao Fundo até a referida AGC 19 de fevereiro de 2019, e, portanto, ainda não integravam o seu Patrimônio até a referida data, encontram-se descritos no Anexo III – Imóveis objeto de Cessão à Ata da AGC 19 de fevereiro de 2019, e anexo ao presente comunicado como **“Anexo B - Imóveis objeto de Cessão”**. Com relação a estes últimos, para os fins desta deliberação, o Administrador deverá, quando do momento da cessão ao Fundo, observar integralmente os procedimentos de formalização e diligência previstos no Regulamento; os cotistas ratificaram, ainda, todos e quaisquer atos eventualmente praticados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado com relação à aquisição e/ou cessão de tais imóveis;

(e) Para os fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista a situação de potencial de Conflito de Interesses, da contratação das sociedades Jardins Soluções Eireli, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ sob o n.º 29.202.442/0001-00, sediada na Rua Augusta, n.º 2.840, 15º andar, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01412-000 e GDSA Engenharia Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n. 08.169.722/0001-86, sediada na Rua Pedroso de Alvarenga, n.º 755, Conj. 102, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.531-011, que são Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, para a prestação dos serviços de reforma e empreitada para o Fundo, nos termos do inciso (vi) do Artigo 5.15 e do Artigo 5.15.1 do Regulamento (“Empreiteiras”), ratificando, ainda, todos e quaisquer atos eventualmente praticados pelo Administrador, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Empreiteiras; e

(f) A ratificação da aquisição de todos imóveis adquiridos pelo Fundo até a data da AGC 19 de fevereiro de 2019, conforme a relação de imóveis constante do Anexo II da Ata da AGC 19 de fevereiro de 2019, anexo ao presente comunicado como “Anexo A – Forma de Aquisição Prévia”, os quais atendem os requisitos da política de investimento do Fundo. As informações referentes aos imóveis constantes do Anexo A - Forma de Aquisição Prévia e do Anexo B - Imóveis objeto de Cessão foram devidamente apresentadas pelo Administrador aos Cotistas presentes nesta data, observado que os documentos relativos à aquisição dos imóveis relacionados no Anexo A – Forma de Aquisição Prévia (e, portanto, já integrantes da carteira do Fundo na AGC 19 de fevereiro de 2019) encontram-se arquivados na sede do Administrador, bem como os documentos dos imóveis do Anexo B – Imóveis Objeto de Cessão que foram cedidos ao Fundo

entre a AGC de 19 de fevereiro de 2019 até a presente data, os quais estão identificados na coluna “Fase” com a informação “Cessão Realizada” no referido anexo.

(ii) Foi aprovado pelos Cotistas titulares de 70,18% (setenta virgula dezoito por cento) das Cotas Sênior emitidas pelo Fundo, sem quaisquer restrições ou ressalvas A amortização extraordinária de Cotas Subordinadas no montante de R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais) a ser realizada mediante utilização de recursos oriundos das integralizações de Cotas Sêniors, no âmbito das Chamadas de Capital (“Amortização Extraordinária das Cotas Subordinadas”);

(iii) Os Cotistas titulares de 84,38% (oitenta e quatro virgula trinta e oito por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, tomaram ciência em relação às alterações que foram promovidas no Regulamento do Fundo por ato unilateral da Administradora, nos termos do Art. 17-A, III da Instrução CVM nº 472/2008, conforme datado de 10/04/2019, em decorrência de Exigências apresentadas pela B3 para que fosse admitido o registro do Fundo junto à B3 e, posteriormente, para que as Cotas Sêniors admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, estando vigente tal regulamento a partir da data de seu protocolo na CVM, qual seja 15/04/2019; e

(iv) Foi aprovada pelos Cotistas titulares de 84,38% (oitenta e quatro virgula trinta e oito por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, o registro da Ata no competente cartório de registro de títulos e documentos e a submissão da mesma à CVM, bem como de quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor.

A Administradora aproveita, ainda, para encaminhar às V.Sas. cópias da Ata de Assembleia Geral que formalizou as deliberações acima, bem como dos Atos Unilaterais da Administradora que promoveram as alterações indicadas no item (iii) acima.

Atenciosamente,

MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

ANEXO A – Forma de Aquisição Prévia

Lista de Imóveis Adquiridos pelo Fundo

Imóveis	Endereço do imóvel	Matrícula 1	Matrícula 2	Matrícula 3	CRI-SP	Forma de Aquisição Prévia	Fase	Data Assinatura
CAM 701 - 101	Alameda Campinas, nº 701, ap. 101	173.652	173.549	N/A	4º	Cedido por João Alberto Caldas Vianna	Escritura	11/09/2018
CPF 95 - 73	Rua Capitão Pinto Ferreira 95/73	35.988	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/09/2018
CB 605 - 1102	Alameda Casa Branca 605, apto 1102	20.224	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	01/10/2018
FR 1314 - 41	Alameda Franca nº 1314, ap. 41	13.224	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/10/2018
GUA 538 - 91	Rua Guarará, nº 538 apto 91	4.657	4.658	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/10/2018
FC 320 - 31	Alameda Fernão Cardim, nº 320, Apart. 31	106.324	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/10/2018
FR 699 - 22	Alameda Franca 699 ap. 22	84.731	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/10/2018
FR 917 122	Alameda Franca, 917 - 122	99.190	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	20/12/2018
FR 114 - 81	Alameda Franca, nº 114, apto 81	10.103	N/A	N/A	4º	Aquisição direta pelo Fundo	Escritura	22/11/2018
JEL 1601 - 32	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 - 32	20.773	20.774	N/A	4º	Cedido por João Alberto Caldas Vianna	Escritura	23/10/2018
FR 917 31	Alameda Franca, 917 - 31	6.729	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	24/10/2018
CAC 96 - 64	Rua Caconde, 96 - 64	67.867	N/A	N/A	4º	Cedido por João Alberto Caldas Vianna	Escritura	26/11/2018
FR 1282 - 44	Alameda Franca, 1282 - 44	33.329	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	27/11/2018
CPF 65 - 51	Rua Capitão Pinto Ferreira nº 65, apto 51	11.470	11.471	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	29/11/2018
CB 605 - 502	Al. Casa Branca, nº 605, apto 502	17.799	N/A	N/A	4º	Aquisição direta pelo Fundo	Escritura	30/11/2018
JAU 88 - 33	Alameda Jau 88 ap. 43	16.192	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	12/12/2018
FR 114 - 92	Alameda Franca, nº 114, apto 92	22.522	22.523	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	17/12/2018
BAT 483 - 92	Rua Batataes, nº 483 - apto 92	22.542	43.028	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	28/12/2018

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

JAU 88 - 122	Alameda Jaú, nº 88 - apto. 122	16.198	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	28/12/2018
OB 54 - 151	Rua Ouro Branco, nº 54, apto 151	78.636	78.637	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	07/01/2019
FR 699 - 62	Alameda Franca nº699, apto 62	19.880	N/A	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	14/01/2019
JAU 88 - 43	Alameda Jaú, nº 88, apto. nº 43	16.189	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	14/01/2019
BC 2316 - 102	Rua Bela Cintra, nº 2316, apto 102	17.530	17.531	N/A	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/01/2019
SAR 381 - 52	Alameda Sarutaiá, nº 381, 52	7.464	7.465	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	18/01/2019
JEL 747 - 91	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 747 - apto. 91	51.874	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	24/01/2019
CON 3240 - 83	Rua da Consolação, nº 3240	41.654	41.655	71645	13º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	28/01/2019
OBR 54 - 102	Rua Ouro Branco, nº 54 - apto 102	78.640	78.641	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	07/02/2019
JEL 747 - 112	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 747 - apto. 112	101.399	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	11/02/2019
GUA 153 - 75	Rua Guarará, nº 153 - apto 75	23.585	23.612	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	11/02/2019
CPF 95 - 114	Rua Capitão Pinto Ferreira, nº 85 - apto 114	135.507	N/A	N/A	4º	Cedido pela Loft Tecnologia	Escritura	15/02/2019

www.modal.com.br

Praia de Botafogo, 501 - 6º andar . Torre Pão de Açúcar . 22250-040 RJ
Tel. 55 21 3223 7700 Fax 55 21 3223 7738

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 - 7º andar . 04543-011 SP
Tel. 55 11 2106 6880 Fax 55 11 2106 6886

ANEXO B – Imóveis Objeto de Cessão

Imóveis	Endereço do imóvel	Matrícula 1	Matricula 2	Matricula 3	CRI-SP	Fase	Data Assinatura
BAT 333 - 101	Rua Batataes 333 ap. 101	13.563	N/A	N/A	4º	CCV	13/12/2018
JML 880 - 22	Rua José Maria Lisboa, nº 880 - apto 22	118.797	N/A	N/A	4º	Cessão Realizada	19/12/2018
JML 284 - 21	Rua José Maria Lisboa, nº 284 - apto 21	58.172	N/A	N/A	4º	CCV	27/12/2018
CON 2801 - 34	Rua da Consolidação, nº 2801 - apto 304	65.190	65.191	N/A	13º	Cessão Realizada	02/01/2019
CPF 65 - 121	Rua Capitão Pinto Ferreira, nº 65 - apto 121	133.526	133.527	N/A	4º	Cessão Realizada	18/01/2019
FR 917 - 51	Alameda Franca, nº 917 - apto 51	10.045	10.046	N/A	13º	Cessão Realizada	18/01/2019
CON 2801 - 22	Rua da Consolidação, nº 2801 - apto 22	67.504	67.505	N/A	13º	CCV	24/01/2019
BAT 263 - 112	Rua Batataes, nº 263 - apto 112	36.208	36.209	36.210	4º	Cessão Realizada	28/01/2019
FR 1314 - 52	Alameda Franca, nº 1314 - apto 52	46.419	N/A	N/A	13º	CCV	29/01/2019
PJM 758 - 73	Rua Padre Joao Manoel, nº 758 - apto 73	64.237	N/A	N/A	13º	CCV	30/01/2019
DMA 265 -75	Rua Melo Alves, nº 265 - apto 72	35.737	N/A	N/A	13º	CCV	05/02/2019
HL 999 /997 42	Rua Haddock Lobo, nº 997, apto 42Al. Casa Branca, nº 605, apto 502	73.024	73.025	N/A	13º	Cessão Realizada	07/02/2019
MRA 976 114	Alameda Ministro Rocha Azevedo 976 ap. 114	11.627	11.628	N/A	13º	Cessão Realizada	08/02/2019
ITA 97 - 62	Rua Itacema 97 ap. 62	99.901	N/A	N/A	4º	Cessão Realizada	12/02/2019
FR 139 102	Alameda Franca 139 ap. 102	161.170	161.171	161.172	4º	Cessão Realizada	14/02/2019
ITA 366 - 92	Rua Itacema 366 ap. 92	74.371	74.372	74.373	4º	Cessão Realizada	16/02/2019