

Demonstrações Financeiras

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 19.722.048/0001-31

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM -
CNPJ nº 59.281.253/0001-23)

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações
Financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

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

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

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a este principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções



Shape the future
with confidence

significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimentos em imóveis, classificados na categoria de estoque de imóveis acabados, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido no montante de R\$ 5.178 mil, que representava 97,10% do seu patrimônio líquido. A existência e a mensuração dos imóveis acabados foi considerado o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis, realizamos análise do valor recuperável dos imóveis para verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas



**Shape the future
with confidence**

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 da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



**Shape the future
with confidence**

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos nas auditorias das demonstrações financeiras dos exercícios correntes e que, dessa maneira, constituem o principal assunto de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que 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.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Soares'.

Marília Nascimento Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 19.722.048/0001-31
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
 CNPJ: 59.281.253/0001-23

Balanços patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	31/12/2024	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2023	% sobre o patrimônio líquido
Ativo circulante		5.580	104,63	20.809	105,83
Caixa e equivalentes de caixa	4	400	7,49	1.644	8,36
Disponibilidades		-	-	287	1,46
Aplicações em operações compromissadas		400	7,49	1.357	6,90
Ativos imobiliários	5	5.178	97,10	19.165	97,47
Valores a receber sobre a venda de imóveis		-	-	956	4,86
Estoque de imóveis acabados		5.178	97,10	18.209	92,61
Outros valores a receber		2	0,04	-	-
Despesas antecipadas		2	0,04	-	-
Total do ativo		5.580	104,63	20.809	105,83
Passivo circulante		247	4,62	1.146	5,83
Valores a pagar		247	4,62	1.146	5,83
Adiantamento por venda de imóveis		143	2,67	1.031	5,24
Auditoria e custódia		-	-	50	0,25
Taxa de administração		55	1,02	40	0,20
Consultoria a pagar		50	0,93	15	0,08
Adiantamento de aluguéis		-	-	10	0,05
Patrimônio líquido		5.333	100,01	19.663	100,00
Cotas subscritas	6	16.947	317,81	29.923	152,18
Lucros/(prejuízos) acumulados		(11.614)	(217,80)	(10.260)	(52,18)
Total do passivo e do patrimônio líquido		5.580	104,63	20.809	105,83

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 19.722.048/0001-31
 (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
 CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Composição do resultado do período		
Estoque de imóveis	(708)	498
Receita de venda de imóveis	21	15.544
Custo dos imóveis vendidos	(424)	(14.017)
Provisão para ajuste de realização	-	(395)
Comissões e corretagens sobre o valor de imóveis	-	(67)
Despesas de consumo	(305)	(567)
Propriedades para investimento	234	76
Receita de aluguel	234	76
Resultado líquido de ativos imobiliários	(474)	574
Outros ativos financeiros	195	191
Apropriação de rendimentos e ajuste ao valor justo	195	191
Outras Receitas/Despesas	(1.075)	(497)
Taxa de administração e gestão	(216)	(383)
Consultoria	(597)	-
Auditoria e custódia	(2)	(65)
Taxa de fiscalização CVM	(5)	(9)
Taxas e impostos	(4)	(4)
Serviços contratados pelo Fundo	(248)	(6)
Outras despesas operacionais	(4)	(30)
Resultado líquido do exercício/período	(1.354)	268

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 19.722.048/0001-31
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto os valores das cotas)

	Cotas Subscritas	Cotas a Integralizar	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	44.073	-	(10.528)	-	-	33.545
Amortização de cotas	(14.150)	-	-	-	-	(14.150)
Resultado do período	-	-	268	-	-	268
Saldo em 31 de dezembro de 2023	29.923	-	(10.260)	-	-	19.663
Amortização de cotas	(12.976)	-	-	-	-	(12.976)
Resultado do período	-	-	(1.354)	-	-	(1.354)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	16.947	-	(11.614)	-	-	5.333

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 19.722.048/0001-31

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	(1.354)	268
Ajustes para reconciliar o lucro líquido e o caixa:		
(-) Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado de títulos públicos	-	269
(-) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	-	(352)
(-) Taxa de administração	16	(117)
(-) Imóveis vendidos por financiamento	-	(256)
(+) Despesas de consumo	-	(210)
(+) Demais pagamentos / recebimentos	(28)	1
(+) Aquisição / baixa de imóveis em estoque	13.031	15.187
(-) Provisão de gasto com obras	-	(845)
(-) Adiantamento por venda de imóveis	(889)	(2.761)
(+) Valores a receber por venda de imóveis	956	
	11.732	11.184
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	11.732	11.184
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas integralizadas	(12.976)	(14.150)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(12.976)	(14.150)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.244)	(2.966)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.644	4.610
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa	1.644	4.610
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	400	1.644
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa	400	1.644
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(1.244)	(2.966)

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

1 Contexto operacional

O Loft I Fundo de Investimento em Imobiliário ("Fundo"), 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 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.

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.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 31 de março de 2025.

2 Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas 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. O Fundo se encontra no período de adaptação a resolução CVM nº 175.

a. Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo de aquisição com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, bem como as propriedades para investimentos que são mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM no 516/11.

b. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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

c. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do Fundo estão incluídas nas notas explicativas nº 5 -propriedades para investimento.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Descrição das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalentes de caixa

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.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a valor de mercado".

b. Estoque de imóveis

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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.

c. Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

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 incorridos.

As provisões são registradas tendo como base nas melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses caso contrário são demonstrados como não circulantes.

As receitas provenientes de locação dos imóveis destinados à renda são reconhecidas considerando critérios de perda esperada e em base linear pelo prazo de vigência do contrato de locação firmado entre as partes, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos aos clientes.

A provisão para perdas é constituída para os saldos em aberto de clientes com parcelas de aluguéis vencidas há mais de 90 dias.

d. Apuração do valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

O Fundo aplica o CPC 46 para fins de divulgação da mensuração do valor justo dos instrumentos financeiros pelo nível de hierarquia de mensuração, conforme abaixo:

Nível 1

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

Nível 2

O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3

Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3.

e. Reconhecimento de receitas e despesas em resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

Descrição	31/12/2024	31/12/2023
Disponível	-	287
Aplicações financeiras não imobiliárias (a)	400	1.357
Total	400	1.644

(a) Está composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a letras financeiras do tesouro (LFT). São operações com compromisso de revenda em 02/01/2025, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

5 Imóveis em estoque

a. Composição

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possuía os seguintes imóveis acabados:

Empreendimento	Área(m²)	31/12/2023	Custos de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	31/12/2024
(a) Rua Jose Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.536	2.293	243	(2.536)	-
(b) Rua Jose Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.256	2.452	263	(2.715)	-
(c) Rua Jose Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	2.245	1.834	411	(2.245)	-
(d) Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP	160	956	1.094	47	(191)	950
(e) Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP	116	1.327	961	366	(1.327)	-
(f) Rua Maria Figueiredo 471,12	153	956	1.253	(174)	(1.079)	-
(g) Rua Doutor Tomas Carvalhal 880, Paraíso, São Paulo SP	296	2.678	3.100	125	(547)	2.678

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

(h) Rua Jaques Felix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	156	2.257	1.900	379	(2.279)	-
(i) Rua Peixoto Gomide 1769	109	1.376	1.355	21	(1376)	-
(j) Rua Batataes, 483	161	1.622	1.622	-	(72)	1.550
(k) Total	-	18.209	17.864	1.681	(14.367)	5.178

- a. Imóvel localizado na Rua Jose Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP, com área de terreno de 198 m², destinado a fins residenciais.
- b. Imóvel localizado na Rua Jose Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP, com área de terreno de 198 m², destinado a fins residenciais.
- c. Imóvel localizado na Rua Jose Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP, com área de terreno de 207 m², destinado a fins residenciais.
- d. Imóvel localizado na Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP, com área de terreno de 160 m², destinado a fins residenciais.
- e. Imóvel localizado na Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP, com área de terreno de 116 m², destinado a fins residenciais.
- f. Imóvel localizado na Rua Maria Figueiredo 471, Paraíso, São Paulo SP, com área de terreno de 153 m², destinado a fins residenciais.
- g. Imóvel localizado na Rua Doutor Tomas Carvalhal 880, Paraíso, São Paulo SP, com área de terreno de 296 m², destinado a fins residenciais.
- h. Imóvel localizado na Rua Jaques Felix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP, com área de terreno de 156 m², destinado a fins residenciais.
- i. Imóvel localizado na Rua Jaques Felix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP, com área de terreno de 156 m², destinado a fins residenciais.
- j. Imóvel localizado na Rua Peixoto Gomide 1769, Jardins, São Paulo SP, com área de terreno de 109 m², destinado a fins residenciais.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

- k. Imóvel localizado na Rua Peixoto Gomide 1769, Jardim Paulista, São Paulo SP, com área de terreno de 161 m², destinado a fins residenciais.

b. Método de avaliação

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 2024 e 2023, a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de estudo de impairment 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 trata de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado e em período próximo ao

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

encerramento das demonstrações financeiras, seu preço de aquisição é a melhor evidência do valor de realização desses investimentos.

c. Movimentação no período

Saldo final em 31 de dezembro de 2023	18.209
Custo dos imóveis vendidos	(13.031)
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	5.178

6 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou os períodos entre 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, representado respectivamente pelos patrimônios líquidos de R\$ 5.333, R\$ 19.619 e R\$ 19.633), composto em ambos os períodos/exercícios por 1.962.500 cotas Classe C escriturais e nominativas totalmente subscritas e integralizadas.

a. Características das cotas

O patrimônio líquido do Fundo poderá ser 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 terão 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 terão as seguintes características: (i) amortização ou resgate após a amortização integral das cotas A; (ii) prioridade no pagamento de rendimentos,

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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 possuem 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.

b. Emissão de cotas

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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.

Nos períodos entre 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, não foram emitidas novas cotas.

c. Resgate e amortização de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, bem como no art. 9º, da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos períodos entre 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram realizadas respectivamente amortizações das cotas C no montante de R\$ 12.976 , R\$ - e R\$ 14.150.

7 Política de distribuição de resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O percentual mínimo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a distribuição de resultados aos cotistas pode ser assim demonstrada:

	31/12/2024	31/12/2023
(+) receitas apuradas no período segundo o regime de competência	450	15.811
(-) despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(1.804)	(15.543)
= Lucro contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência	(1.354)	268
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-	(1.387)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	-105	658
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	68	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(2)	-
= Lucro contábil/(prejuízo) ajustado base para cálculo de distribuição	(1.185)	(461)
Resultado mínimo a distribuir (95%)	-	-
Lucro distribuído no exercício/período	-	-
Pagamento de rendimentos	-	-
Saldo de rendimentos a pagar	-	-
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo (%)	-	-

8 Gerenciamento de riscos

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

Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os coordenadores, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelos coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

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

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

Risco de Liquidez:

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

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

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

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.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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 Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos Ativos Alvo e ao Fundo.

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

Riscos 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.

Riscos 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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

Risco dos Ativos Alvo Face à Propriedade dos Imóveis:

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

Riscos relativos aos Outros Ativos:

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos.

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

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

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em Ativos Alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

Riscos Oriundos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo:

O valor dos Ativos Alvo 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 Alvo integrantes da carteira, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

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.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Reforma:

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

Os Ativos Alvo 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 Alvo, 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 Alvo poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Locação:

O Fundo está autorizado a, nos termos deste Regulamento, alugar a terceiros Ativos Alvo 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 Alvo já alugado. Até que o Ativo Alvo 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 Alvo, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Associados à Concessão de Financiamentos e à Capacidade Financeira dos Compradores:

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição de Ativos Alvo.

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

Riscos Junto às Companhias Seguradoras:

Os Ativos Alvo 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 os Ativos Alvo de perdas relevantes. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

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

Riscos Jurídicos:

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

Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.9.2 deste Regulamento, alienar Imóveis a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel de alienação fiduciária em garantia pelo comprador em favor do Fundo. Assim, caso não haja a quitação da Contrapartida do Comprador no prazo estipulado, o Fundo procederá à excussão da alienação fiduciária, de acordo com os procedimentos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 2017, os quais poderão tanto não ser concluídos até o encerramento do Prazo das Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do Comprador.

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

Risco de Regularização dos Imóveis:

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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.

Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência:

Não obstante o Consultor Especializado e o Administrador não tenham indicado até a aprovação da primeira emissão de Cotas A 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 Especializado, e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Ademais, considerando que a documentação solicitada pelo Consultor Especializado no referido processo de diligência pode não abranger a completa documentação relativa aos antecessores, cadeia societária ou ainda outras informações relativas aos vendedores e aos próprios Imóveis, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis e, conseqüentemente, o Patrimônio Líquido do Fundo e a respectiva rentabilidade dos Cotistas.

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 Alvo, e (ii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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

Riscos Envolvendo Prestadores de Serviço do Fundo:

O Fundo contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de Benfeitorias nos Ativos Alvo. 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 Alvo dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das Cotas.

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

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.

Riscos Tributários:

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Imóveis que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

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

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Risco de Conflito de Interesses:

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

Ainda, as Empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de Benfeitorias nos Ativos Alvo poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, nos termos deste Regulamento, fato este que poderá gerar Conflito de Interesses, uma vez que o Consultor Especializado é responsável por fiscalizar a implementação das Benfeitorias e os serviços prestados por tais prestadores. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização de tais prestadores de serviços pelo Consultor Especializado, incluindo aspectos técnicos e financeiros. O fato mencionado acima poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Por fim, considerando que, na data da primeira emissão de Cotas A, o Fundo contava com um único investidor na Cota C, o qual estava sujeito a situações caracterizadas como Conflito de Interesses, determinadas disposições deste Regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo foram ratificadas quando do ingresso dos Cotistas A no Fundo por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Caso não houvesse a ratificação das matérias previstas na respectiva Assembleia, caberia a tal Assembleia definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo, o que poderia impactar a sua estrutura e, em consequência, na rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Cancelamento de Cotas Subscritas e Não Integralizadas:

Cotas subscritas e não integralizadas de acordo com os prazos e condições previstos nos respectivos Suplementos, Compromissos de Investimento e Assembleias Gerais de Cotistas, poderão ser canceladas a qualquer tempo pelo Administrador, o que poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas remanescentes.

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

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.

O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade:

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos coordenadores ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

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.

Nos períodos entre 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

O valor da cota e a rentabilidade do Fundo no(s) exercício/períodos foram os seguintes:

Período/Exercício	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade (%)
		30

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

01/02/2024 a 31/12/2024	2,7174	(8,77%)
01/01/2024 a 31/01/2024	9,9968	(0,23%)
Exercício findo em 31/12/2023	10,0194	7,12%

(*) Rentabilidade desconsiderando o efeito de eventuais amortizações ocorridas no exercício/período

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

11 Taxa de administração e gestão

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\$ 17 durante os primeiros (04) quatro meses de funcionamento do Fundo e, após, de R\$ 15, 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 período entre 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 177 (período entre 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 “data da transferência da administração” – R\$ 39 , 2023 – R\$ 383).

12 Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos direitos creditórios e outros ativos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco BTG Pactual 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.

As cotas de fundos de investimento estão custodiadas nos próprios Administradores.

13 Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo, estão assim demonstrados:

01/02/2024 a 31/12/2024	% sobre PL*	01/01/2024 a 31/01/2024	% sobre PL*	Exercício findo em 31/12/2023	% sobre PL*
-------------------------------	-------------------	-------------------------------	-------------------	-------------------------------------	-------------------

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

Taxa de administração e gestão	(177)	(1,27%)	(39)	(0,20%)	(383)	(1,56%)
Auditoria e custódia	(11)	(0,08%)	(4)	(0,02%)	(65)	(0,26%)
Taxa de fiscalização CVM	(4)	(0,03%)	(1)	(0,01%)	(9)	(0,04%)
Taxas e impostos	(98)	(0,70%)	(3)	(0,02%)	(4)	(0,02%)
Serviços contratados pelo Fundo	(8)	(0,06%)	(1)	(0,01%)	(6)	(0,02%)
Outras receitas e despesas operacionais	(4)	(0,03%)	-	-	(30)	(0,12%)
Consultoria	(597)	(4,27%)	-	-	-	(0,00%)
Total	(899)	(6,43%)	(48)	(0,24%)	(497)	(2,02%)

* Percentual calculado sobre os patrimônios líquidos médio do Fundo em cada período citado.

14 Operações com partes relacionadas

No período, o Fundo possuía os seguintes saldos com partes relacionadas e os seguintes montantes de resultado apurado em transações com partes relacionadas:

	31/12/2024	31/01/2024	31/12/2023
Taxa de administração/gestão a pagar	(55)	(39)	(40)
Despesa com taxa de administração/gestão	(177)	(39)	(383)

15 Tributação

a. Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei no 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como: PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 35º de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15 que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput considera-se pessoa ligada ao cotista:

i. pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

ii. pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

b. Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de imposto de renda na fonte.

c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1585/15 os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII): (i) Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50(cinquenta) cotistas; (iii) Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) por qualquer beneficiário inclusive por pessoa jurídica isenta sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

16 Hierarquia de valor justo

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

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação ou agência reguladora e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

ocorrem regularmente em bases puramente comerciais;

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2; e

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

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo nos períodos entre 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023::

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações em operações compromissadas	400	-	-
Estoque de imóveis	-	-	5.178
Total do ativo	400	-	5.178

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/01/2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações em operações compromissadas	1.601	-	-
Estoque de imóveis	-	-	18.209
Total do ativo	1.601	-	18.209

31/12/2023

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações em operações compromissadas	1.357	-	-
Estoque de imóveis	-	-	18.209
Total do ativo	1.357	-	18.209

17 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor
Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administração, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não contratou outros serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., relacionados aos Fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18 Demandas judiciais

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

19 Alterações estatutárias
Em 22 de janeiro de 2024 por meio da assembleia geral extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre a transferência da administradora e gestora, passando para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários e BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda., respectivamente. O fundo foi transferido em 1º de fevereiro de 2024.

Em 09 de fevereiro de 2024 por meio da assembleia geral de cotistas, houve deliberação e aprovação sobre as seguintes matérias:

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)

(i) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela administradora e/ou em transações cuja contraparte seja a administradora, o gestor do fundo, a BTG Pactual Gestora de Investimentos Alternativos Ltda., suas respectivas partes relacionadas e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela administradora, pelo gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas;

(ii) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a administradora;

(iii) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao administrador e/ou ao gestor;

(iv) e/ou negociação de ativos financeiros de renda fixa em transações cuja contraparte seja parte relacionada ao administrador e/ou ao gestor e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela administradora, pelo gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas.

20 Assuntos relevantes

Resolução CVM 175

Em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 foi publicada pela CVM e posteriormente em 28 de março de 2023 alterada pela Resolução CVM nº 181, 184 e 200, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 02 de outubro de 2023, tendo todos os fundos em funcionamento adaptados até 30 de junho de 2025.

21 Eventos subsequentes

Não ocorreu eventos subsequentes relevantes no Fundo.

* * *

Allan Hadid
Diretor

Roberto Luis Cardoso Inacio
Contador
CRC-RJ- 111.109-O/4

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Períodos de 01 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de
janeiro de 2024 a 31 de janeiro de 2024 (data da transferência da
administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais - exceto quando indicado de outra forma)
