

Demonstrações Financeiras

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 24.796.967/0001-90

(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 II 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 II 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 II 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\$ 58.140 mil, que representava 93,61% do seu patrimônio líquido. A existência e a mensuração dos imóveis acabados foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização dos imóveis em estoque, conforme descrito na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

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



**Shape the future
with confidence**

de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos 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,



**Shape the future
with confidence**

consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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 II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 24.796.967/0001-90

(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		65.495	105,45	138.968	103,64
Caixa e equivalentes de caixa	4	6.158	9,91	4.389	3,27
Disponibilidades		-	-	558	0,42
Aplicações em operações compromissadas		6.158	9,91	3.831	2,86
Ativos imobiliários		59.327	95,52	134.574	100,37
Imóveis acabados em estoque	5	58.140	93,61	128.119	95,55
Adiantamento por aquisição de imóveis		1.187	1,91	1.187	0,89
Valores a receber de imóveis em financiamento		-	-	5.051	3,77
Outros créditos		-	-	217	0,16
Outros valores a receber		11	0,02	5	0,00
Despesas antecipadas		11	0,02	5	0,00
Total do ativo		65.495	105,45	138.968	103,64
Passivo circulante		3.388	5,45	4.877	3,66
Valores a pagar		3.388	5,45	4.877	3,66
Adiantamento por venda de imóveis		3.252	5,24	3.572	2,66
Impostos e contribuições a recolher		63	0,10	422	0,31
Taxa de administração e gestão		15	0,02	39	0,03
Outros valores a pagar		58	0,09	30	0,02
Corretagem sobre a venda de imóveis		-	-	722	0,54
Auditoria e custódia		-	-	92	0,07
Taxa de fiscalização CVM		-	-	30	0,02
Patrimônio líquido	1.553	62.107	100,00	134.091	100,00
Cotas subscritas	3.105	90.117	145,10	158.799	118,43
Lucros/(prejuízos) acumulados	6	(28.009)	(45,10)	(24.708)	(18,43)
Total do passivo e do patrimônio líquido		65.495	105,45	138.968	103,66

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 24.796.967/0001-90

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do resultado

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)		21/02/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 20/02/2024	Exercício findo em 31/12/2023
	Nota			
Composição do resultado do período				
Estoque de imóveis	5	(2.903)	(205)	(3.011)
Receita de venda de imóveis		(3.036)	5.310	161.142
Provisão para ajuste de realização		(772)		(1.366)
Despesas de consumo		(2.651)	(49)	(5.990)
Custo dos imóveis vendidos		5.161	(5.161)	(152.307)
Comissões e corretagens sobre o valor de imóveis		(1.606)	(305)	(4.490)
Propriedades para investimento		-	-	10
Receita de aluguel		-	-	10
Resultado líquido de ativos imobiliários		(2.903)	(205)	(3.001)
Outros ativos financeiros		1.119	71	2.186
Apropriação de rendimentos e ajuste ao valor justo	4	1.119	71	2.186
Outras Receitas/Despesas	13	(981)	(402)	(948)
Taxa de administração e gestão		(183)	(64)	(565)
Consultoria		(268)		-
Auditoria e custódia		(21)	(16)	(174)
Taxa de fiscalização CVM		12	(3)	(65)
Taxas e impostos		(581)	(9)	(40)
Serviços contratados pelo Fundo		262	(262)	(267)
Outras despesas operacionais		(201)	(48)	163
Resultado líquido do exercício/período		(2.765)	(536)	(1.763)

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 24.796.967/0001-90

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração) e e

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

	Cotas Subscritas	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	319.392	(22.945)	296.447
Representado por 2.000.000 cotas Classe A a R\$ 79,4512	-	-	158.902
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$ 79,0969	-	-	47.458
Representado por 665.000 cotas Classe D a R\$ 113,5935	-	-	75.539
Representado por 4.139.543.19 cotas Classe E a R\$ 3,5142	-	-	14.548
Amortização de cotas		-	-
Cotas Classe A	(108.449)	-	(108.449)
Cotas Classe B	(33.126)	-	(33.126)
Cotas Classe D	(13.217)	-	(13.217)
Cotas Classe E	(5.801)	-	(5.801)
Resultado do período	-	(1.763)	(1.763)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	158.799	(24.708)	134.091
Representado por 2.000.000 cotas Classe A a R\$ 31,8125	-	-	63.625
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$ 33,5738	-	-	20.144
Representado por 665.000 cotas Classe D a R\$ 75,6720	-	-	50.322
Representado por 4.139.543.19 cotas Classe E a R\$ 0,000			
Amortização de cotas		-	-
Cotas Classe A	(6.084)	-	(6.084)
Cotas Classe B	(1.935)	-	(1.935)
Resultado do período	-	(536)	(536)
Saldo em 20 de fevereiro de 2024	150.780	(25.244)	125.536
Representado por 2.000.000 cotas Classe A a R\$ 29,2646	-	-	63.625
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$ 31,0274	-	-	20.144
Representado por 665.000 cotas Classe D a R\$ 72,7667	-	-	50.322
Representado por 4.139.543.19 cotas Classe E a R\$ 0,000			
Amortização de cotas		-	-
Cotas Classe A	(46.748)	-	(46.748)
Cotas Classe B	(13.915)	-	(13.915)
Resultado do período	-	(2.765)	(2.765)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	90.117	(28.009)	62.107
Representado por 2.000.000 cotas Classe A a R\$ 7,9881	-	-	15.976
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$ 10,5739	-	-	6.344
Representado por 665.000 cotas Classe D a R\$ 59,8292	-	-	39.787
Representado por 4.139.543.19 cotas Classe E a R\$ 0,000			

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 24.796.967/0001-90

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

CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração) e exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

	21/02/2024 a 31/12/2024	01/01/2024 a 20/02/2024	Exercício findo em 31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do período	(2.765)	(536)	(1.763)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido e o caixa:			
(-) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	951	(179)	(2.881)
(+) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	(755)	33	(1.652)
(+) Taxa de administração e gestão	15	(39)	(16)
(+) Demais pagamentos / recebimentos	8.879	(8.732)	86
(-) Contas a Receber por Financiamento de Imóveis	4.302	749	1.051
(+) Valores a Pagar de Consumo	-	-	(1.580)
(-) Aquisição/ Baixa de Imóveis Destinados à Venda	63.876	5.331	148.709
(-) Obras a Pagar	-	-	(4.509)
(-) Aquisições/ Benfeitorias em Imóveis destinados à renda	-	-	1.955
(-) Adiantamento por aquisição de imóveis	(0)	-	2.167
(+) Adiantamento por venda de imóveis	(7.385)	7.065	(5.013)
(-) Impostos e contribuições	(359)	-	-
(+) Valores a pagar de consumo	-	-	6.597
	66.759	3.692	143.151
(=) Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	66.759	3.692	143.151
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Amortização de cotas integralizadas	(60.663)	(8.019)	(185.366)
(=) Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(60.663)	(8.019)	(185.366)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.096	(4.327)	(42.215)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	62	4.389	46.604
Disponibilidades	62	558	68
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa	-	3.831	46.536
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	6.158	62	4.389
Disponibilidades	-	62	558
Aplicações em cotas de fundos de investimento renda fixa	6.158	-	3.831
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.096	(4.327)	(42.215)

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 II Fundo de Investimento em Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 26 de abril de 2011 e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração.

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

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

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 II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

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 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

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

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

Descrição	31/12/2024	31/12/2023

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Disponível	-	558
Aplicações financeiras não imobiliárias (a)	6.158	3.831
Total	6.158	4.389

(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)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	31/12/2024	31/12/2023
Rua Sergipe, 634 - 12	286	2.050	75	-	-	2.125
Rua Timóteo da Costa, 1033 - 103 Bloco 3	173	2.018	96	(14)	-	2.100
Rua Professor Abelardo Lôbo, 74 - 401	146	1.750	287	-	2.037	2.037
Rua General Tasso Fragoso, 16 -501	155	1.728	307	-	2.035	2.035
Rua Itacema, 85 - 41	190	1.600	123	-	1.723	1.723
Rua Itacema, 366- 21	145	1.560	54	-	1.614	1.614
Rua Luminarias - 274 - 21	170	1.395	171	-	1.566	1.566
Rua Marquês de Sao Vicente, 226 - 101	124	1.391	132	-	1.523	1.523
Alameda Jau, 585 - 52	159	1.375	113	-	-	1.488
Rua Timóteo da Costa, 1100 - 603	114	1.346	133	-	-	1.479
Alameda dos Tupiniquins 167 - 1	150	1.167	288	(68)	1.387	1.387
Alameda Casa Branca, 327 - 14	151	1.340	46	-	-	1.386
Alameda Franca, 1581 - 14	112	970	463	(60)	-	1.373
Rua Hungria, 696 - 7	134	1.250	96	-	-	1.346
Rua Professor Gastao Bahiana 615 - 803	119	1.251	252	(167)	1.336	1.336
Rua João Álvares Soares, 1330 - 101	217	580	740	-	-	1.320
Rua Itacema, 331 - 54	130	1.200	125	(9)	-	1.316
Rua Pascal 778 - 12	172	1.400	52	(137)	-	1.315
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410 - 61	153	1.250	59	-	1.309	1.309
Rua Fonte da Saudade, 111 - 503	134	1.356	90	(146)	-	1.300
Rua Caconde, 50 - 84	135	1.093	164	-	-	1.257

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Rua Bela Cintra, 1332 - 111	134	1.080	163	-	1.243	1.243
Rua Jardim Botânico, 192 - 602	95	927	294	-	1.221	1.221
Rua Maria Figueiredo, 502 - 101	161	1.050	169	(119)	1.100	1.219
Raimundo Pereira de Magalhães, 555 - 12	134	1.065	120	-	-	1.185
Rua Barata Ribeiro 280 - 802	119	957	215	(83)	1.089	1.172
Rua Pedroso Alvarenga, 86 - 103	107	1.035	225	(101)	-	1.159
Rua Major Rubens Vaz, 702 - 205	82	1.082	70	(59)	1.093	1.152
Rua Doutor Melo Alves, 204 - 42	126	1.100	45	-	-	1.145
Alameda Sarutaiá, 96 - 90	126	1.050	92	-	-	1.142
Rua Miguel Lemos 90 - 701	140	1.000	116	-	-	1.116
Rua Tabapua, 281 - 112	125	1.000	110	-	1.110	1.110
Rua Dias Da Rocha 86 - 201	98	880	262	(102)	1.040	1.103
Rua Inhangá 7 - 302	105	882	225	(207)	900	1.076
Rua Professor Gastao Bahiana 496 - 605	92	1.123	9	(63)	-	1.069
Rua Itacema, 330 - 22	155	1.050	43	(25)	-	1.068
Alameda Lorena, 706 - 32	135	935	127	-	1.062	1.062
Avenida N. Sra. de Copacabana 1039 - 602	140	1.050	11	(5)	1.056	1.056
Rua Baronesa de Pocone, 122 - 102	95	998	57	-	-	1.055
Rua Tabapua, 281 - 52	122	950	95	-	1.045	1.045
Rua Pedroso Alvarenga, 86 - 43	107	975	70	(65)	980	1.045
Rua Inhambu, 532 - 62	114	1.005	40	-	1.045	1.045
Rua França Pinto 718 - 81	145	1.002	41	-	-	1.043
Rua Ministro Armando de Alencar 16 - 203	79	950	87	(8)	1.029	1.029
Rua Pedroso Alvarenga 660 - 111	90	770	253	-	1.023	1.023
Rua Macedo Sobrinho, 46 - 104	97	945	75	-	1.020	1.020
Alameda dos Jurupis, 1369 - 81	112	890	127	-	-	1.017
Avenida Ataulfo de Paiva, 1174 - 801	72	981	120	(91)	-	1.010
Avenida Juriti, 558 - 71	126	925	77	(2)	1.002	1.002
Rua Barata Ribeiro 532 - 702 - Privilégio	126	951	49	-	1.000	1.000
Rua Itacema, 380 - 121	99	900	91	-	-	991
Rua Baronesa de Poconé 152 - 203 Bloco 2	83	972	10	-	-	982
Rua Tabapua, 542 - 601	96	775	291	(95)	971	971
Rua Barata Ribeiro 83 - 1201	106	723	273	(65)	931	963
Rua Viuva Lacerda 249 - 107 Bloco 2	93	862	184	(89)	957	957
Rua Assunção 71 - 301	118	948	9	(9)	948	948
Rua Soares Cabral 42 - 201	123	609	359	(23)	-	945
Rua General Goes Monteiro 8	94	834	100	-	-	934

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Rua Pedroso Alvarenga, 86 - 41	106	840	93	-	933	933
Rua Itacema, 380 - 83	99	810	121	-	-	931
Rua Pinheiro Machado 181 - 103	110	809	226	(111)	-	924
Avenida Pavao, 78 - 51	92	806	150	(44)	-	912
Rua Capitao Pinto Ferreira, 62 - 23	110	830	72	-	902	902
Rua Joao Cachoeira, 892 - 142	84	865	31	-	-	896
Rua Barata Ribeiro, 723 - 201	105	690	195	-	-	885
Avenida Eptácio Pessoa 2566 - 601	71	873	23	(13)	883	883
Alameda Lorena, 289 - 92	97	810	72	-	-	882
Avenida Sabiá, 667	105	770	111	-	-	881
Rua Lisboa, 403 - 54	103	729	151	(127)	753	880
Avenida Eptacio Pessoa, 2566 - 608	72	826	39	-	865	865
Rua General Goes Monteiro 08	94	855	9	(24)	840	840
Rua Soares Cabral, 41 - 101	101	750	85	-	-	835
Alameda dos Aicás, 590 - 64	82	755	73	(18)	810	828
Rua Alvorada, 1244 - 84	86	740	87	-	-	827
Rua Borges Lagoa, 1246 - 32	112	700	114	-	814	814
Rua do Catete, 129 - 208	71	732	460	(380)	812	812
Rua Barata Ribeiro, 596 - 801	94	804	8	(3)	-	809
Rua Dos Caetes 880 - 21	119	775	32	-	-	807
Rua Voluntários da Pátria, 389 - 301	101	704	97	(11)	790	801
Rua Coelho Neto 82 - 604	85	642	169	(14)	797	797
Rua Artur de Azevedo, 776 - 71	105	700	82	-	-	782
Rua dos Democratas 799	140	739	30	-	769	769
Rua Barata Ribeiro 687 - 101	104	746	10	-	756	756
Avenida Nove de Julho, 2976 - 81	70	700	52	-	752	752
Rua Moraes de Barros, 999 - 13	98	630	116	-	-	746
Rua Pamplona, 1112 - 43	90	830	35	(121)	-	744
Rua Jean Peltier, 311 - 75	62	680	63	-	-	743
Rua Alvorada, 859 - 113	104	659	84	-	-	743
Rua Marques de Olinda 78 - 302	87	661	81	(14)	728	742
Rua Mário Portela, 161 - 603	80	747	8	(17)	-	738
Rua Francisco Cruz, 239	104	700	34	-	-	734
Rua Maestro Francisco Braga, 181 - 103	65	722	9	-	731	731
Rua Fernando Osório, 18 - 202	100	646	85	-	-	731
Rua Henrique Oswald, 140 - 108	100	715	10	-	725	725
Rua Guilherme Barbosa de Melo, 84 - 94	93	650	72	-	722	722

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Rua das Laranjeiras 527 - 301	78	711	7	-	-	718
Rua Ipiranga 32 - 103	86	724	8	(32)	-	700
Rua Minerva 336 - 121	76	568	132	(5)	-	695
Rua Inhambu, 553 - 23	72	745	35	(94)	-	686
Rua Luís Dias, 85 - 14	92	665	26	(8)	-	683
Rua Peixoto Gomide, 1442 - 62	131	1.250	-	(581)	-	669
Rua Cotoxó - 1289 - 12	94	586	82	-	-	668
Avenida Portugal, 512 - 32	98	570	91	-	-	661
Praia de Botafogo, 472 - 1004	76	550	92	(2)	-	640
Rua João Moura, 1391 - 52	72	484	121	-	605	605
Rua Gomes de Carvalho 781	81	579	25	-	-	604
Avenida Nove de Julho, 3183 - 72	68	550	51	-	601	601
Rua Guarará, 100 - 13	71	530	69	-	599	599
Rua Guararapes, 228 - 22 - Claudia	62	541	42	-	-	583
Rua do Humaitá, 229-210	72	558	31	(10)	-	579
Rua Hans Staden 10	68	617	8	(55)	-	570
Rua Marquês de Abrantes, 140 - 101	104	622	94	(149)	-	567
Rua Paulistânia, 215	41	590	43	(68)	-	565
Rua Domingos Ferreira, 187 - 210	44	525	31	(5)	-	551
Rua Jacques Felix, 709 - 74	47	587	52	(89)	-	550
Rua Quinze de Setembro, 138 - 11	73	550	24	(29)	-	545
Padre Antônio Jose dos Santos, 475 - 14	65	520	23	-	-	543
Rua Doutor Melo Alves, 268 - 908	31	505	32	-	-	537
Rua Joaquim Floriano, 466 - 2106	40	530	40	(34)	-	536
Avenida Portugal, 1278 - 2403	51	610	26	(103)	-	533
Av. Padre Antônio José dos Santos, 78 - 27	52	460	66	-	-	526
Rua João Anes, 99 - 61	93	520	111	(107)	-	524
Rua Maratona, 339 - 12	73	470	153	(119)	-	504
Rua Ribeiroles 274	90	555	24	(77)	-	502
Rua Minas Gerais, 428 - 95	67	430	65	-	-	495
Rua Minas Gerais, 428 - 85	67	440	56	(6)	-	490
Avenida Imperatriz Leopoldina 1845 - 62	101	440	22	-	-	462
Rua Pensilvânia, 57 - 111 - Torre II	54	420	40	-	-	460
Rua Monte Aprazível, 109 - 18	30	422	38	-	-	460
Rua Doutor Jesuíno Maciel, 1616 - 11	70	435	23	-	458	458
Avenida Fagundes Filho 1097 - 41B	66	415	91	(64)	442	442
Rua Inhambu, 1325 - 103	52	417	21	-	438	438

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Rua Cajaíba, 31 - 52	42	370	64	-	-	434
Rua Monte Aprazível, 109 - 16	35	397	35	-	432	432
Rua Monte Aprazível, 109 - 14	35	377	34	-	411	411
Rua Caramuru, 1164 - 11	35	350	42	-	-	392
Rua Joel Carlos Borges, 60 - 806	48	396	100	(106)	390	390
Rua Joel Carlos Borges, 60 - 808	48	383	101	(94)	390	390
Alameda dos Guaios 479	61	370	20	-	390	390
Rua Albuquerque Lins, 579 - 93	40	328	48	-	-	376
Rua Maestro Elias Lobo, 1031 - 23	31	259	103	-	-	362
Rua Major Diogo 633 - 61	64	230	109	-	339	339
Praia Botafogo, 406 - 207	34	294	41	-	-	335
Rua Doutor Dolzani, 208 - 73	39	313	22	-	335	335
Rua Clelia, 683 - 306	47	270	55	-	325	325
Avenida Sabiá, 825 - 1803	28	303	47	(63)	-	287
Rua Almirante Marques Leao, 267 - 0031	38	200	12	-	212	212
Total		117.472	14.487	(3.840)	58.140	128.119

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.

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

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

c. Movimentação no período

Saldo final em 31 de dezembro de 2023	128.119
Custo dos imóveis vendidos	(69.207)
Provisão para ajuste de realização	(772)
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	58.140

6 Patrimônio líquido

O Fundo encerrou os exercícios de 31 de dezembro de 2024 e 2023, representado pelo patrimônio líquido de R\$ 62.107 (2023 - R\$ 134.091), composto por 2.000.000 cotas classe A no montante de R\$ 15.976 (2023 - R\$63.625); 600.000 cotas classe B no montante de R\$ 6.344 (2023 - R\$ 20.144); e 665.000 cotas classe D no montante de R\$ 39.787 (2023 - R\$ 50.322).

a. Características das cotas

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

As cotas A terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas D e às cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas D e às cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark referenciado à variação acumulada do IPCA/IBGE, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota A subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de cotas A detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 do regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas cotas B e novas cotas C entre os próprios cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o prazo das cotas previsto nos respectivos suplementos do regulamento.

As cotas B terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas D e às cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas D e às cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark referenciado à variação acumulada da Taxa DI, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada cota B subscreta e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas B detidas, em relação à quantidade total de cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 do regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C entre os próprios cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

As cotas C terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas D e às cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas D e às cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark necessariamente distinto do Benchmark das Cotas A e das Cotas B emitidas, referenciado à variação acumulada do IPCA/IBGE ou da Taxa DI, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada cota C subscreta e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas C detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 do regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

As cotas D terão as seguintes características: (i) amortização ou resgate após a amortização integral das cotas A, das cotas B e das cotas C; (ii) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas E; (iii)

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas E, observado o o respectivo Benchmark; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada cota D subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A, novas cotas B, novas cotas C e novas Cotas D, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de cotas D detidas, em relação à quantidade total de cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de cotas A, cotas B e/ou cotas C; e (b) da respectiva quantidade de Cotas D detidas, em relação à totalidade das cotas D e das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de cotas D; (vi) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C, entre os próprios Cotistas ou a terceiros; e (b) novas cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios Cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios cotistas ou a terceiros; (vii) poderão ser negociadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021 (inclusive), nos termos do Artigo 9.33 deste Regulamento; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o prazo das cotas previsto nos respectivos suplementos.

As cotas E terão as seguintes características: (i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das cotas A, das cotas B, das cotas C e das cotas D; (ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada cota E subscrita e integralizada a corresponderá 1 (um) voto; (iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de cotas e detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de cotas A, cotas B e/ou cotas C; (b) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das cotas D e das cotas e do Fundo, em caso de novas emissões de cotas D; e (c) da respectiva quantidade de cotas e detidas, em relação à totalidade das cotas e do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas E; (iv) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas cotas A, novas cotas B e novas cotas C, entre os próprios cotistas ou a terceiros; (b) novas cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas ligadas aos respectivos cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios cotistas ou a terceiros; e (c) novas cotas E entre os próprios Cotistas E ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivo cotistas E; (v) poderão ser negociadas apenas após o Prazo das cotas, nos termos do Artigo 9.34 do regulamento; (vi) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

b. Emissão de cotas

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

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

Nos períodos entre 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 (data da transferência da administração) e durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foram realizadas respectivamente amortizações das cotas conforme abaixo:

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Exercício/ Período	Classe	Montante
21/02/2024 a 31/12/2024	A	(46.748)
01/01/2024 a 20/02/2024		96.084)
Exercício findo em 31/12/2023		(108.449)
21/02/2024 a 31/12/2024	B	(13.915)
01/01/2024 a 20/02/2024		(1.935)
Exercício findo em 31/12/2023		(33.126)
Exercício findo em 31/12/2023	D	(13.217)
Exercício findo em 31/12/2023	E	(5.801)

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.

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	3.243	163.501
(-) despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(6.544)	(165.264)
= Lucro contábil apurado no exercício/período segundo o regime de competência	(3.301)	(1.763)

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-	(7.763)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	(82)	5.034
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(2.358)	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	-
= Lucro contábil/prejuízo ajustado base para cálculo de distribuição	(5.742)	(4.492)
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 geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou as Instituições Intermediárias, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelas Instituições Intermediárias qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

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

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

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

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, aposição dos eventuais cotistas minoritários.

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

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:

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 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:

13.8.1. 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 só 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 Imóveis Alvo Face à Propriedade dos Imóveis Alvo:

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 poderá investir diretamente em Imóveis Alvo. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis Alvo, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Imóveis 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 fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos Outros Ativos.

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

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

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

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:

13.13.1. 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 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:

Os Imóveis 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 tais Benfeitorias, 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 da implementação das Benfeitorias poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Regularmente Associados às Atividades de Locação:

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 está autorizado a, nos termos deste Regulamento, alugar a terceiros Imóveis Alvo correspondentes a até 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, exclusivamente nos casos em que for identificada a conveniência e oportunidade de realizar a Alienação do Imóvel Alvo já alugado. Até que o Imóvel 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 Imóvel 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 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 Imóveis 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 Imóveis 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 Imóveis Alvo segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Riscos Jurídicos:

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

Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.15.3 deste Regulamento, alienar Imóveis Alvo a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel Alvo de alienação fiduciária em garantia pelo comprador em favor do Fundo. Assim, caso não haja a quitação da Contrapartida do Comprador no prazo estipulado, o Fundo procederá à excussão da alienação fiduciária, de acordo com os procedimentos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, os quais poderão tanto não ser concluídos até o encerramento do Prazo das Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do Comprador.

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

Risco de Regularização dos Imóveis Alvo:

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis Alvo 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 Alvo para o Fundo; (ii) os Imóveis Alvo 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 data deste Regulamento a existência de qualquer passivo, contingência ou ônus relevante ou material com relação aos Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

até tal momento, o processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis Alvo integrantes da carteira do Fundo foi ou será conduzido diretamente pelo Consultor Especializado, e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, 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 Alvo, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis Alvo e, consequentemente, o Patrimônio Líquido 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 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, consequentemente, 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, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Envolvendo Prestadores de Serviço do Fundo:

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

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

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 Ativo Alvo, 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 apenas duas cidades, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Assim, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de poucos bairros de apenas duas cidades, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Tributários:

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

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

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, consequentemente, 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, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

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

Risco de Conflito de Interesses:

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

Ainda, as Empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de Benfeitorias nos Imóveis Alvo poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, nos termos 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, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

Por fim, considerando que, na data deste Regulamento, o Fundo conta apenas com investidores sujeitos a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses,

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

determinadas disposições deste Regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo serão oportunamente ratificadas quando do ingresso de demais Cotistas no Fundo, por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal ratificação definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo em caso de não ratificação das matérias previstas na respectiva assembleia, o que poderá impactar na estrutura do Fundo e, em consequência, na rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Associados a Fatores Macroeconômicos:

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político - econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercado 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, das Instituições Intermediárias 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.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Nos períodos entre 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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:

Exercício	Classe	Valor da cota	Rentabilidade
31/12/2024	A	7,9888	7.17%
20/02/2024		29,2645	1.64%
31/12/2023		31,8125	11,83%
31/12/2024	B	10,573	8.82%
20/02/2024		31,0274	2.08%
31/12/2023		33,5738	18.35%
31/12/2024	D	59,8291	0.56%
20/02/2024		72,7667	(3.88%)
31/12/2023		75,672	(18.28%)

(*) Rentabilidade considerando 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\$ 24 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.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 despesa de taxa de administração no período entre 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 183 (período entre 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro de 2024 “data da transferência da administração” - R\$ 64 , 2023 - R\$ 565).

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:

	20/02/2024 a 31/12/2024	% sobre PL	01/01/2024 a 20/02/2024	% sobre PL	Exercício findo em 31/12/2023	% sobre PL
Taxa de administração	(183)	(0,61%)	(64)	(0,05%)	(565)	(0,42%)
Serviços contratados pelo Fundo	262	(0,87%)	(262)	(0,21%)	(267)	(0,20%)
Auditoria e custódia	(21)	(0,07%)	(16)	(0,01%)	(174)	(0,13%)
Taxa de fiscalização CVM	12	(0,04%)	(3)	(0,00%)	(65)	(0,05%)
Taxas e impostos	(582)	(1,92%)	(9)	(0,01%)	(40)	(0,03%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(201)	(0,66%)	(48)	(0,04%)	163	(0,12%)
Consultoria	(268)	(0,88%)	-	-	-	-
	(981)	(3,24%)	(402)	(0,32%)	(948)	(5,17%)

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	20/02/2024	31/12/2023
Taxa de administração/gestão a pagar	(15)	-	(39)
Despesa com taxa de administração/gestão	(183)	(64)	(565)

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

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.

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.

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 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 isentam-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 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 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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	6.158	-	-
Estoque de imóveis	-	-	58.140

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

Total do ativo	6.158	-	58.140
----------------	-------	---	--------

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	20/02/2024		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações em operações compromissadas	-	-	-
Estoque de imóveis	-	-	126.628
Total do ativo	-	-	126.628

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	31/12/2023		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações em operações compromissadas	3.831	-	-
Estoque de imóveis	-	-	128.119
Total do ativo	3.831	-	128.119

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

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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 Ata da Consulta Formal de Cotistas de 05 de fevereiro de 2024 deliberou e aprovou os seguintes assuntos:

(a) Transferência da administração do Fundo após o fechamento das operações do dia 20 de fevereiro de 2024 ("Data de Transferência") para BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, sediada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar, Parte, Botafogo, CEP 22250-040, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.

(b) A transferência de gestão, atualmente realizada pelo Modal Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.230.601/0001-04, sediada na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05410-002, São Paulo/SP, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.919, de 11 de agosto de 2004 para Btg Pactual Gestora de Investimentos, Rua Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros - CEP 05410-002 - São Paulo/S, sediada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.710, de 31 de março de 2006, para prestar os serviços de gestão do Fundo;

(c) A manutenção do atual prestador de serviço de auditoria do Fundo, a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25; e

(d) Adaptação do Regulamento, a partir da Data de Transferência, para refletir a mudança do administrador, gestor, demais prestadores de serviços e de todos os atos a ela correlatos, que, caso aprovado, será de inteira responsabilidade do Novo Administrador, inclusive perante o cotista do Fundo e órgãos fiscalizadores e regulamentares.

A Ata da Consulta Formal de Cotistas de 05 de junho de 2024 deliberou e aprovou os seguintes assuntos:

(a) A autorização para que o Fundo realize as seguintes transações em situações que caracterizam potencial conflito de interesse, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável, com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez do Fundo: (a) aquisição de cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável,

Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)

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., inscrita no CNPJ sob o nº 07.625.159/0001-40 ("Gestor"), suas respectivas partes relacionadas e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas; (b) operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora e/ou ao Gestor; (c) aquisição de ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador e/ou ao Gestor; e/ou (d) negociação de ativos financeiros de renda fixa em transações cuja contraparte seja parte relacionada ao Administrador e/ou ao Gestor e/ou fundos de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pelo Gestor e/ou por suas respectivas partes relacionadas.

(b) Considerando que as "Cotas C" e as "Cotas E" foram amortizadas em 90% (noventa por cento) no antigo administrador, aprovar o encerramento e liquidação das referidas classes, por meio do resgate das "Cotas C" e "Cotas E" com entrega em financeiro aos cotistas das referidas classes.

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 II Fundo de Investimento Imobiliário

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Períodos de 21 de fevereiro de 2024 a 31 de dezembro de 2024, de 01 de janeiro de 2024 a 20 de fevereiro 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)
