

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2020.

**Aos**

**Cotistas do LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Proposta do Administrador acerca das matérias a serem submetidas à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Prezado Cotista,

A MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição administradora do **LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 24.796.967/0001-90 ("Administrador" e "Fundo", respectivamente), vem apresentar a V. Sas. a seguinte proposta, a ser apreciada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo ("AGC" ou "Assembleia"), a ser realizada conforme dia, hora, local abaixo descritos:

**Dia:** 17 de dezembro de 2020

**Hora:** 16:00 horas

**Locais:** Praia de Botafogo nº. 501/ salão 501 (parte), Bloco I – Botafogo

Rio de Janeiro - RJ – Brasil - CEP: 22250-040

e

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 1455 - 3º andar

São Paulo – SP – Brasil - CEP: 04543-011

Em 02 de dezembro de 2020 foi convocada pelo Administrador a AGC, que contará com a seguinte ordem do dia:

(i) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, conforme a versão marcada anexa ao Instrumento de Convocação (**Anexo A – Versão Marcada do Regulamento**) ("Proposta de Alteração"), para alterar o valor máximo pago pelo Fundo a título de sinal nas Aquisições Prévias, de 15% (quinze por cento) para 20% (vinte por cento), de acordo com a Proposta de Alteração para a definição de "Aquisição Prévia" prevista no Artigo 1.1 do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que a matéria prevista neste inciso "(i)" depende de aprovação por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). Com a aprovação, o Administrador estará imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante deste inciso "(i)" da presente Ordem do Dia.

**Proposta do Administrador:** O Administrador recomenda a aprovação da matéria indicada no inciso (i) acima, pois entende que tal matéria é estratégica para a gestão do Fundo e benéfica

para os Cotistas, em razão da possibilidade de aquisição de novos Ativos Alvo cujas oportunidades de compra e/ou estratégias de negociação passarão a ser viabilizadas com o aumento do percentual máximo de sinal.

(ii) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para incluir os bairros: (a) Cursino, como Bairro Alvo do Grupo B – São Paulo, (b) Pari, Belém, Bom Retiro, Brás, República e Sé como Bairros Alvo do Grupo C – São Paulo, e (c) Jaguaré e Vila Sônia como Bairros Alvo do Grupo D – São Paulo; observados os limites demarcados nos mapas previstos no Anexo II do Regulamento, de acordo com a Proposta de Alteração para o Artigo 1.1 do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que a matéria prevista neste inciso “(ii)” depende de aprovação por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador estará imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante deste inciso “(ii)” da presente Ordem do Dia.

**Proposta do Administrador:** O Administrador recomenda a aprovação da matéria indicada no inciso (ii) acima, pois entende que tal matéria é estratégica para a gestão do Fundo e benéfica para os Cotistas, principalmente dada a possibilidade de valorização de suas Cotas em razão da inclusão de novos Bairros Alvo visando o aumento de aquisições de novos Ativos Alvo que, anteriormente, não se encaixavam dentre os Critérios de Elegibilidade previstos na política de investimento do Fundo.

(iii) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar a metragem mínima dos Imóveis Alvo de 50 m<sup>2</sup> para 25 m<sup>2</sup>, de acordo com a Proposta de Alteração para o Artigo 4.5.(ii) do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que a matéria prevista neste inciso “(iii)” depende de aprovação por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador estará imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante deste inciso “(iii)” da presente Ordem do Dia.

**Proposta do Administrador:** O Administrador recomenda a aprovação da matéria indicada no inciso (iii) acima, pois entende que tal matéria é estratégica para a gestão do Fundo e benéfica para os Cotistas, principalmente dada a possibilidade de valorização de suas Cotas em razão da possibilidade de aquisição de novos Ativos Alvo que, anteriormente, não se enquadravam dentre os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimento do Fundo.

(iv) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar os percentuais máximos de composição do Patrimônio do Fundo por Imóveis Alvo adquiridos por meio de Aquisições Definitivas realizadas à mais de 9 (nove) e 15 (quinze) meses,

de 30% (trinta por cento) e 15% (quinze por cento), respectivamente, para 35% (trinta e cinco por cento) e 20% (vinte por cento), respectivamente, de acordo com a Proposta de Alteração para o Artigo 4.9 do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que a matéria prevista neste inciso “(iv)” depende de aprovação por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador estará imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante deste inciso “(iv)” da presente Ordem do Dia.

**Proposta do Administrador:** Tendo em vista que, em 2020, houve a tem havido movimentação intensa do setor imobiliário, não obstante a modificação nos comportamentos e a volatilidade em razão da pandemia, o Administrador entende prudente aumentar marginalmente o percentual para permitir que as vendas dos apartamentos sejam feitas nos momentos oportunos, buscando capturar maior rentabilidade, além de viabilizar estratégia de compras com maior margem de segurança e prazos um pouco maiores, de forma que o Administrador recomenda a aprovação da matéria indicada no inciso (iv) acima.

(v) Tendo em vista os impactos socioeconômicos causados ao mercado imobiliário em decorrência da pandemia do COVID-19 especialmente relacionados à paralisação de obras e restrição de visitas às unidades imobiliárias, deliberar sobre a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para incluir que os respectivos prazos de 9 (nove) e 15 (quinze) meses de que trata o Artigo 4.9 serão contados a partir: (a) de 1º de agosto de 2020, para Aquisições Definitivas realizadas até tal data, e (b) da respectiva data da Aquisição Definitiva, para Aquisições Definitivas realizadas após tal data; de acordo com a Proposta de Alteração para o Artigo 4.10 do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que a matéria prevista neste inciso “(v)” depende de aprovação por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador estará imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constante deste inciso “(v)” da presente Ordem do Dia.

**Proposta do Administrador:** Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) declarou a pandemia do novo coronavírus, chamado COVID-19, alertando todos os países a adotarem ações preventivas para conter a disseminação do vírus e o cuidado com os infectados. Assim, muitos governos, incluindo o Brasil, adotaram medidas restritivas e de isolamento social, que causaram efeitos negativos na economia global em virtude da paralisação ou desaceleração de diversos setores produtivos. Desta forma, as operações do Fundo, bem como as operações do Consultor Especializado e das sociedades integrantes de seu grupo econômico, foram impactadas em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia do COVID-19.

A declaração da pandemia do COVID-19 desencadeou severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar impedir, retardar e controlar o surto, resultando em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população. No Brasil, alguns estados e municípios, incluindo das localidades em que o Fundo adquire e aliena imóveis, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença. Além disso, essas medidas influenciaram o comportamento da população em geral, inclusive dos vendedores e compradores de imóveis.

Os principais impactos do COVID-19 nas operações do Fundo foram a obrigatoriedade de paralisação das reformas e as restrições envolvendo a circulação de funcionários, potenciais vendedores e potenciais compradores. Em consequência, portfólio do Fundo sofreu um impacto *one-off* no tempo médio de vendas. A título ilustrativo, no início de julho de 2020, 47% das obras estavam paradas; já no início de agosto, aproximadamente 25% das obras ainda estavam paradas. Ressalta-se que imóveis já reformados tendem a gerar mais visitas e propostas, bem como houve uma redução significativa de potenciais compradores durante o período em que, devido às restrições de isolamento social, não foi possível estimar o prazo para retomada e entrega das reformas.

Desta forma, o Fundo busca com a aprovação da matéria mencionada no inciso (v) da Ordem do Dia, evitar um potencial descumprimento dos percentuais indicados no Artigo 4.9 do Regulamento em decorrência do aumento do estoque de imóveis adquiridos antes e durante a pandemia, e que, por conta desta, tiveram as suas reformas e, conseqüentemente, as suas vendas prejudicadas no prazo inicialmente estimado.

Assim, o Administrador entende que a aprovação da matéria mencionada no inciso (v) da Ordem do Dia se faz necessária e, no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, propõe que os Cotistas votem favoravelmente.

(vi) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para: (a) em decorrência do inciso (i) acima, incluir os mapas referentes aos novos Bairros Alvo localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (b) alterar os mapas previstos no Anexo II do Regulamento para substituir os mapas anteriores, tendo em vista que, por equívoco, o Bairro Alvo Vila da Saúde não foi corretamente pintado, não obstante integre os Bairros Alvos do Fundo, de acordo com a Proposta de Alteração para o Anexo II do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que a matéria prevista neste inciso “(vi)” depende de aprovação por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador estará imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação da matéria constantes deste inciso “(vi)” da presente Ordem do Dia.

**Proposta do Administrador:** O Administrador recomenda a aprovação da matéria indicada no inciso (vi) acima, pois trata-se de mera adequação do conteúdo do Anexo II do Regulamento à matéria de deliberação do inciso (ii) acima, bem como àquilo que já é previsto pelo próprio Regulamento, na medida em que o Bairro Alvo Vila da Saúde já integra atualmente a definição de “Bairros Alvo”, não tendo sido pintado anteriormente por mero equívoco.

O Administrador aproveita a oportunidade para informar aos Cotistas que estes poderão exercer o seu voto de forma eletrônica, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação vigente e as regras previstas nesta Proposta e no Instrumento de Convocação.

Esta Proposta do Administrador, assim como o Instrumento de Convocação e o modelo da Manifestação de Voto, estarão disponíveis para consulta em:

1) Administrador: <https://modal.com.br/administracao-fiduciaria/> (neste site, localizar e acessar LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO); e

2) CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste site acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Instrumento de Convocação e a Proposta do Administrador).

Atenciosamente,

---

**MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Administrador**