

LOFT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 24.796.967/0001-90
(“Fundo”)

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

01. DATA, HORA, LOCAL:

Às 16h00 (dezesesseis horas) do dia 17 de dezembro de 2020, na sede social da **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, situada na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – salão 501, Torre Pão de Açúcar, Bloco I – Botafogo, na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”).

02. MESA:

Presidente: Mariana de Lima Cortez
Secretária: Moema Lippel Giovanella

03. CONVOCAÇÃO:

Convocação enviada à totalidade dos cotistas proprietários das cotas de emissão do Fundo (“Cotistas”), por meio de correspondência eletrônica em 02 de dezembro de 2020 (“Convocação”).

04. PRESENÇA:

Presentes à Assembleia os Cotistas com votos válidos representando 46,59% (quarenta e seis inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotistas Votantes”) e que se manifestaram por meio do envio de manifestação de voto eletrônico, arquivados na sede da Administradora. Estiveram, igualmente presentes, os representantes legais da Administradora.

05. ORDEM DO DIA:

Presentes os Cotistas Votantes, foram colocadas as matérias da Ordem do Dia, conforme Convocação, deliberando-se sobre:

(i) a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), de acordo com a Proposta de Alteração (conforme definida na Convocação), a fim de alterar o valor máximo pago pelo Fundo a título de sinal nas Aquisições Prévias (conforme definidas no Regulamento), 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 as matérias previstas nesta alínea “(i)” dependem 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 das matérias constantes desta alínea “(i)” da presente Ordem do Dia.

(ii) a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para incluir os bairros: (a) Cursino como Bairro Alvo (conforme definido no Regulamento) 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, conforme Artigo 1.1 do Regulamento;

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que as matérias previstas nesta alínea “(ii)” dependem 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 das matérias constantes desta alínea “(ii)” da presente Ordem do Dia.

(iii) a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar a metragem mínima dos Imóveis Alvo (conforme definidos no Regulamento) de 50 m² (cinquenta metros quadrados) para 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), de acordo com a Proposta de Alteração, conforme Artigo 4.5.(ii) do Regulamento;

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que as matérias previstas nesta alínea “(iii)” dependem 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 das matérias constantes desta alínea “(iii)” da presente Ordem do Dia.

(iv) a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar os percentuais máximos de composição do Patrimônio do Fundo (conforme definido no Regulamento) por Imóveis Alvo adquiridos por meio de Aquisições Definitivas (conforme definidas no Regulamento) 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, conforme Artigo 4.9 do Regulamento;

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que as matérias previstas nesta alínea “(iv)” dependem 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 das matérias constantes desta alínea “(iv)” da presente Ordem do Dia.

(v) a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, 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, a fim de 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 (conforme definidas no Regulamento) 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; e

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na presente data, o Administrador informa que as matérias previstas nesta alínea “(v)” dependem 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 das matérias constantes desta alínea “(v)” da presente Ordem do Dia.

(vi) a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar os mapas previstos no Anexo II do Regulamento para: (a) em decorrência do inciso (ii) acima, incluir os mapas referentes aos novos Bairros Alvo localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (b) 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 as matérias previstas nesta alínea “(vi)” dependem 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 das matérias constantes desta alínea “(vi)” da presente Ordem do Dia.

05. IMPEDIMENTO DO VOTO:

A Administradora destacou que não podem votar na Assembleia **(i)** a Administradora e suas Pessoas Ligadas; **(ii)** o Gestor e suas Pessoas Ligadas; **(iii)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e suas Pessoas Ligadas e/ou do Gestor e suas Pessoas Ligadas; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo e suas Pessoas Ligadas; **(v)** o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do Patrimônio Líquido do Fundo; e **(vi)** o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu a Administradora também que tal vedação não se aplica quando **(i)** os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com a regulamentação aplicável; ou **(iii)** todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Para os fins desta Assembleia Geral, o termo “Pessoas Ligadas” possui o significado que lhe é atribuído no §2º do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Tendo em vista que o único titular das Cotas C do Fundo é Pessoa Ligada ao Consultor Especializado, este fica impedido de votar na presente assembleia geral, iniciando-se, assim, as deliberações considerando como votos válidos exclusivamente aqueles manifestados pelos titulares das Cotas A e das Cotas B (conforme definidos no Regulamento).

06. DELIBERAÇÕES:

- (i) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento, de acordo com a Proposta de Alteração, a fim de alterar o valor máximo pago pelo Fundo a título de sinal nas Aquisições Prévias (conforme definidas no Regulamento), 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 data da convocação, o Administrador informa que a matéria prevista na alínea “(i)” foi aprovada por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador está imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias

constantes da alínea “(i)” da Ordem do Dia. Os votos válidos proferidos pelos titulares das Cotas A e B representaram os seguintes percentuais: 46,48% de votos favoráveis, 53,41% de abstenções e 0,11% de votos contrários.

- (ii) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para incluir os bairros: (a) Cursino como Bairro Alvo 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, conforme Artigo 1.1 do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na data da convocação, o Administrador informa que a matéria prevista na alínea “(ii)” foi aprovada por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador está imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da alínea “(ii)” da Ordem do Dia. Os votos válidos proferidos pelos titulares das Cotas A e B representaram os seguintes percentuais: 46,48% de votos favoráveis, 53,41% de abstenções e 0,11% de votos contrários.

- (iii) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar a metragem mínima dos Imóveis Alvo de 50 m² (cinquenta metros quadrados) para 25 m² (vinte e cinco metros quadrados), de acordo com a Proposta de Alteração, conforme Artigo 4.5.(ii) do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na data da convocação, o Administrador informa que a matéria prevista na alínea “(iii)” foi aprovada por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador está imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da alínea “(iii)” da Ordem do Dia. Os votos válidos proferidos pelos titulares das Cotas A e B representaram os seguintes percentuais: 46,48% de votos favoráveis, 53,41% de abstenções e 0,11% de votos contrários.

- (iv) Foi rejeitada, pelos Cotistas titulares de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, 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 (conforme definidas no

Regulamento) 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, conforme Artigo 4.9 do Regulamento.

Tendo em vista a quantidade de Cotistas do Fundo na data da convocação, o Administrador informa que a matéria prevista na alínea “(iv)” foi rejeitada por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Com a rejeição, o Administrador não está autorizado para a prática quaisquer atos que envolvam a efetivação das matérias constantes da alínea “(iv)” da Ordem do Dia. Os votos válidos proferidos pelos titulares das Cotas A e B representaram os seguintes percentuais: 19,45% de votos favoráveis, 58,37% de abstenções e 22,18% de votos contrários.

- (v) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, 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, a fim de 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 data da convocação, o Administrador informa que a matéria prevista na alínea “(v)” foi aprovada por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador está imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da alínea “(v)” da Ordem do Dia. Os votos válidos proferidos pelos titulares das Cotas A e B representaram os seguintes percentuais: 40,47% de votos favoráveis, 59,41% de abstenções e 0,12% de votos contrários.

- (vi) Foi aprovada, pelos Cotistas titulares de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, a alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar os mapas previstos no Anexo II do Regulamento para: (a) em decorrência do inciso (ii) acima, incluir os mapas referentes aos novos Bairros Alvo localizados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (b) 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 data da convocação, o Administrador informa que a matéria prevista na alínea “(vi)” foi aprovada por no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas A e B emitidas pelo Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. Com a aprovação, o Administrador está imediatamente autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da alínea “(vi)” da Ordem do Dia. Os votos válidos proferidos pelos titulares das Cotas A e B representaram os seguintes percentuais: 46,48% de votos favoráveis, 53,41% de abstenções e 0,11% de votos contrários.

Considerando as Deliberações expostas nas alíneas “i” a “vi” acima, foram aprovadas, pelos Cotistas Votantes, conforme verificação realizada pela Administradora, as matérias “i”; “ii”; “iii”; “v”; e “vi” constantes da Ordem do Dia, sem quaisquer manifestações ou ressalvas, tendo sido rejeitada apenas a matéria “iv” constante da Ordem do Dia.

Em função das deliberações e aprovações ocorridas nesta assembleia, a Administradora irá submeter à CVM a presente Ata, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor. Quaisquer termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados nesta Ata e nela não definidos, terão o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento.

07. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente Ata que depois de lida e conferida foi por todos assinada.

Mariana de Lima Cortez
Presidente

Moema Lippel Giovanella
Secretária