



Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 05.389.174/0001-01

Demonstrações financeiras

Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das
atividades) a 31 de dezembro de 2018
com Relatório dos Auditores Independentes

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 05.389.174/0001-01

Demonstrações financeiras

Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras

Balancos patrimoniais7

Demonstrações do resultado8

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....9

Demonstrações dos fluxos de caixa 10

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... 11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Cotistas do
Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ Nº 19.722.048/0001-31
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 05.389.174/0001-01
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto.

Imóveis destinados a venda

Consideramos a rubrica imóveis destinados a venda como o principal assunto de auditoria dada a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Conforme comentado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o saldo de imóveis destinados a venda é de R\$ 23.056 mil. Esses imóveis estão registrados pelo seu valor de aquisição, acrescido dos gastos incorridos e necessários para viabilizar sua comercialização, os quais se encontram compatíveis aos preços de mercado. Nenhum ajuste foi apurado sobre esses imóveis, uma vez que essas aquisições foram concluídas em um intervalo temporal próximo a data de encerramento das demonstrações financeiras e não apresenta risco de ajustes quanto ao seu valor recuperável.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pelo Fundo, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da exatidão dos dados sobre os estoques de imóveis acabados fornecidos pela Administração do Fundo;
- Comparação entre os valores de aquisição, acrescido dos gastos incorridos e necessários para viabilizar sua comercialização, com informações de preços de mercado similares aos dos imóveis;
- Análise das documentações que compõe o valor de aquisição e dos gastos incorridos e necessários para viabilizar sua comercialização;
- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor realizável líquido dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre o valor realizável líquido dos imóveis na nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a Fundos de Investimento 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.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras--Continuação

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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 do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 concluímos 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.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Marchesini

Contador CRC 1SP-244.093/O-1

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

| Ativo | Nota | 31/12/2018 | %PL |
|--|-------------|-------------------|---------------|
| Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | |
| Banco Modal | | 7 | 0,03 |
| Ativos financeiros | | | |
| De natureza não imobiliária | | | |
| Aplicações em operações compromissadas | 4 | 1.699 | 7,00 |
| Estoques | | | |
| Imóveis destinados a venda | 5 | 23.056 | 94,99 |
| Total do circulante | | 24.762 | 102,02 |
| Total do ativo | | 24.762 | 102,02 |
| Passivo | | | |
| Circulante | | | |
| Taxa de Administração | | 21 | 0,09 |
| Adiantamento por venda de imóveis | 5 | 465 | 1,92 |
| Outros valores a pagar | | 5 | 0,02 |
| Total do circulante | | 491 | 2,03 |
| Patrimônio líquido | | | |
| Cotas integralizadas | 10 | 24.250 | 99,91 |
| Lucro acumulado | | 21 | 0,09 |
| Total do patrimônio líquido | | 24.271 | 100,00 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 24.762 | 102,03 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração do resultado

Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais, exceto o resultado líquido por cota)

| Composição do resultado do período | Nota | 31/12/2018 |
|--|------|----------------|
| Imóveis em Estoque | | |
| Receita de venda de imóveis | 5 | 1.650 |
| Custo dos imóveis vendidos | 5 | (1.302) |
| Comissões e corretagem sobre venda de imóveis | | (165) |
| Resultado líquido de Imóveis em Estoque | | 183 |
| Outros ativos financeiros | | |
| Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a preço de mercado | | 12 |
| Outras receitas/despesas | | (174) |
| Taxa de administração | 12 | (85) |
| Auditoria e custódia | | (9) |
| Taxa de fiscalização | | (1) |
| Serviços contratados pelo Fundo | | (76) |
| Outras despesas operacionais | | (3) |
| Resultado líquido do período | | 21 |
| Quantidade de cotas integralizadas | | 242.500 |
| Resultado líquido por cota - R\$ | | 0,09 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração das mutações do patrimônio líquido Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

| | <u>Cotas integralizadas</u> | <u>Lucros acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|-----------------------------|--------------------------|---------------|
| Saldos em 27 de agosto de 2018 | 2.600 | - | 2.600 |
| Integralização de cotas no período | 21.650 | - | 21.650 |
| Resultado líquido do período | - | 21 | 21 |
| Saldos em 31 de dezembro de 2018 | <u>24.250</u> | <u>21</u> | <u>24.271</u> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 05.389.174/0001-01

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

| | <u>31/12/2018</u> |
|--|-------------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | |
| Lucro líquido do período | 21 |
| Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa | |
| (+) Taxa de administração | 21 |
| (+) Auditoria e custódia | 5 |
| Total | 47 |
| (-) Aquisição de imóveis destinados à venda | (23.056) |
| (+) Adiantamento por venda de imóveis | 465 |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais | (22.544) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | |
| Cotas de investimentos integralizadas | 24.250 |
| Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento | 24.250 |
| Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa | 1.706 |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do período | - |
| Caixa e equivalentes de caixa - final do período | 1.706 |
| Disponibilidades | 7 |
| Aplicações em operações compromissadas | 1.699 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ Nº 22.460.234/0001-54
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 05.389.174/0001-01

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

1. Contexto operacional

O **Loft I Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”)**, administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), foi constituído em 23 de outubro de 2013 e iniciou suas operações em 27 de agosto de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida em seu Regulamento, por meio de investimento, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM. Adicionalmente, o Fundo poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial.

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

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal Administradora de Recursos Ltda.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas para o período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundo de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e nº 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Base de mensuração

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

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real (R\$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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.

Aprovação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 25 de fevereiro de 2019.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos nas demonstrações financeiras com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Se espera realiza-lo ou se pretende vende-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação;
- Caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando a sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- Se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- For mantido principalmente para negociação;
- Se espera realiza-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- Não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais passivos são classificados como não circulantes. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2018, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado no montante de R\$ 1.706, composto por disponibilidades e aplicações em operações compromissadas.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Títulos para negociação

Incluem os ativos financeiros adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento.

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 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.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

f) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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 preço de mercado".

a. Ativos de natureza imobiliária

i) Imóveis destinados a venda

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 ou valor realizável líquido.

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. Se houver indícios de que o valor de custo dos imóveis registrados em estoques não é recuperável, o valor do imóvel deve ser ajustado até o valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição mais todos os 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 para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoques, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período ao qual a ocorrência do evento indicativo da não recuperação dos valores registrados em estoque se referir.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do período em que a respectiva receita é reconhecida. A quantia de qualquer redução dos imóveis acabados para o valor realizável líquido e todas as perdas de imóveis acabados devem ser reconhecidas como despesa do período em que a redução ou a perda ocorrerem. A quantia de toda reversão de redução de imóveis acabados, proveniente de aumento no valor realizável líquido, deve ser registrada como redução do item em que for reconhecida a despesa ou a perda, no período em que a reversão ocorrer.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

4. Aplicação em operações compromissadas

| | Quantidade lastro | Valor atual | Faixas de vencimento |
|--------------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|
| Operações compromissadas – LTN | 2.078 | 1.699 | Até 1 ano |
| Total | | 1.699 | |

5. Ativos de natureza imobiliária

i) Imóveis destinados a venda

Os imóveis destinados a venda estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, uma vez que se tratam de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado e em período próximo ao encerramento das demonstrações financeiras, e dessa forma, considerado como o valor justo dos investimentos.

Os investimentos imobiliários do Fundo em imóveis acabados em 31 de dezembro de 2018 são representados pelos imóveis abaixo:

| Empreendimento | Área (M²) | Custo de aquisição | Custos atribuíveis à transação | Ajuste ao valor realizável líquido | Posição em 31/12/18 |
|---|-----------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Alameda Casa Branca, 605 - apto 1102 | 170,00 | 1.600 | 154 | - | 1.754 |
| Alameda Franca, 699 - apto 22 | 156,00 | 1.504 | 228 | - | 1.732 |
| Alameda Franca, 1314 - apto 41 | 175,00 | 1.670 | 174 | - | 1.844 |
| Alameda Campinas, 701 -apto 101 | 94,00 | 1.080 | 213 | - | 1.293 |
| Rua Batataes, 483 - apto 92 | 161,00 | 1.073 | 44 | - | 1.117 |
| Rua Caconde, 96 - apto 64 | 97,00 | 800 | 162 | - | 962 |
| Alameda Fernão Cardim, 320 - apto 31 | 178,00 | 1.750 | 171 | - | 1.921 |
| Alameda Casa Branca, 605 - apto 502 | 170,00 | 1.450 | 152 | - | 1.602 |
| Rua Cap Pinto Ferreira, 65 - apto 51 | 135,00 | 920 | 118 | - | 1.038 |
| Rua Capitão Pinto Ferreira, 95 - apto 73 | 102,00 | 775 | 213 | - | 988 |
| Al. Franca, 114 - apto 81 | 100,00 | 843 | 64 | - | 907 |
| Al. Franca, 114 - apto 92 | 100,00 | 800 | 92 | - | 892 |
| Al. Franca, 1282 - apto 44 | 109,00 | 860 | 102 | - | 962 |
| Al. Franca, 917 - apto 122 | 98,00 | 760 | 90 | - | 850 |
| Al. Franca, 917 - apto 31 | 98,00 | 840 | 87 | - | 927 |
| Rua Guarara, 538 - apto 91 | 123,00 | 985 | 100 | - | 1.085 |
| Al. Jau, 88 - apto 122 | 139,00 | 1.005 | 41 | - | 1.046 |
| Al. Jau, 88 - apto 33 | 132,00 | 950 | 109 | - | 1.059 |
| Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 - apto 32 | 103,00 | 910 | 167 | - | 1.077 |
| Total | | 20.575 | 2.481 | - | 23.056 |

No período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 foi realizada a alienação do item abaixo:

| Empreendimento | Área (M²) | Custo | Valor de venda | Resultado realizado |
|--|-----------|----------------|----------------|---------------------|
| Rua José Maria Lisboa, 1003 - apto 123 | 137,00 | (1.302) | 1.650 | 348 |
| Total | | (1.302) | 1.650 | 348 |

No período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018 foram recebidos adiantamentos por venda de imóvel no montante de R\$ 465, dos quais R\$ 120 referem-se ao empreendimento localizado na Al. Franca, 917 - apto 31, R\$ 325 referem-se ao empreendimento localizado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 - apto 32, e R\$ 20 referem-se ao empreendimento localizado na Al. Franca, 1282 - apto 44, para os quais a venda não foi escriturada durante o período.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de
2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

6. Gerenciamento de riscos

Risco relacionado à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável. Os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das alienações dos imóveis do Fundo.

Risco de liquidez

Espera-se que os cotistas estejam conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto, como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a possível obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

Risco tributário

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Dos empreendimentos imobiliários

Os Empreendimentos Imobiliários podem não alcançar os retornos desejados. Adicionalmente, o Comitê de Investimentos, o Gestor ou o Administrador podem não conseguir (a) administrar os Empreendimentos Imobiliários de forma eficiente; ou (b) identificar compradores interessados na aquisição dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo poderá continuar a ser titular de um Empreendimento Imobiliário deficitário, demandante de aporte por parte dos Cotistas. Qualquer uma dessas situações poderá acarretar em prejuízos aos Cotistas.

Mercado

A variação da taxa de juros ou do preço dos Ativos Financeiros, bem como condições econômicas nacionais e internacionais que venham a afetar o nível das taxas de câmbio e de juros e os preços dos papéis podem gerar impacto negativo na rentabilidade da carteira do Fundo.

Crédito

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito do Governo Federal, das instituições ou das empresas emitentes, sendo possível o não recebimento dos juros e/ou principal relativos a tais Ativos Financeiros, podendo gerar impacto negativo na rentabilidade da carteira do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

6. Gerenciamento de riscos--Continuação

Relacionado a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiros. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação dos setores de atuação do Fundo ou nos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade de sua carteira.

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender a suas estratégias e necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pela administradora do Fundo, não sendo realizadas aplicações de caráter especulativo que envolvam instrumentos financeiros derivativos, nem outros ativos de risco.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados por meio de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas.

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.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
 Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

8. Política de distribuição dos resultados

Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos rendimentos (regime caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o período de 27 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

| Período | Resultado (Regime caixa) | Valor distribuído (*) | % distribuído (*) |
|--|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| De 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018 | 48 | - | - |

(*) Em Ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de dezembro de 2018, foi aprovada a retenção total dos resultados auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, calculados a forma do art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.693/93.

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

| Período de 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018 | R\$ |
|--|-----------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência | 1.580 |
| (-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência | (1.558) |
| (=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência | 22 |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa | - |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa | 26 |
| (=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição | 48 |

9. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade média ponderada de cotas integralizadas, a rentabilidade calculada pelo lucro líquido do exercício e o percentual dos rendimentos distribuídos estão demonstrados a seguir:

| Período: | Patrimônio líquido médio | Valor da cota | Quantidade média ponderada de cotas integralizadas | Rentabilidade do Fundo(%) (*) | Rendimentos distribuídos(%) |
|--|--------------------------|---------------|--|-------------------------------|-----------------------------|
| De 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018 | 11.628 | 100,091 | 116.924 | 0,09 | - |

(*) Rentabilidade calculada com base na apreciação ocorrida por cota, considerando a cota de emissão do fundo e a cota de encerramento do exercício.

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ Nº 19.722.048/0001-31
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 05.389.174/0001-01

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

10. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio. As Cotas do Fundo não serão resgatáveis, exceto quando do encerramento do Fundo, e terão a forma nominativa e escritural.

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, realizará a primeira emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”), composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo (“Data de Emissão”), perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais). As Cotas da 1ª Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição com dispensa de registro, em razão de distribuição em lote único e indivisível, nos termos do inciso II do art. 5º da Instrução CVM nº 400/2003.

A distribuição inicial de cotas do Fundo foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$ 1,00. Foram subscritas e integralizadas 242.500 cotas, perfazendo um total de R\$ 24.250.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ Nº 19.722.048/0001-31
(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ nº 05.389.174/0001-01

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

11. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo Banco Modal 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.

Os serviços são prestados por:

| | |
|--|--|
| Administrador: | Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor: | Modal Administradora de Recursos Ltda. |
| Custodiante: | Banco Modal S.A. |
| Escriturador: | Banco Modal S.A. |
| Controladoria, processamento e tesouraria: | Banco Modal S.A. |

12. Taxa de Administração, gestão e custódia

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\$ 20 durante os primeiros (04) quatro meses de funcionamento do Fundo e, após, de R\$ 25, referentes aos serviços de administração e gestão, somente caso o cálculo efetuado com base no percentual indicado acima resulte em uma remuneração menor que a remuneração mensal mínima. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M, ou por outro índice que porventura venha a substituí-lo.

A despesa de taxa de administração no período foi de R\$85.

Não há taxa de ingresso ou taxa de performance do Fundo.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

13. Tributação

i) 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 8.668/93, não é contribuinte de impostos, tais como Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL e Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ, estando porém obrigado à retenção do IRRF incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo nos termos do artigo 28 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, o qual poderá ser compensado quando do recolhimento do IRRF sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30 da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário 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% 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 grau; e*
- b) A empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º grau.*

II - pessoa jurídica

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

ii) Cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de IRRF.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

14. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2018, os títulos emitidos por partes relacionadas estão discriminados a seguir:

| Descrição | 2018 | |
|--|-------|-----------|
| | Ativo | Resultado |
| Caixa e equivalentes de caixa | 7 | - |
| Operações compromissadas | 1.669 | - |
| Resultado com operações compromissadas | - | 12 |

15. Demandas judiciais

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

16. Outras informações

i) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviço prestado pela Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. relacionado a este Fundo que não os serviços de auditoria externa. 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, tampouco promover os interesses deste.

ii) Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outras, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, o envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede da Administradora.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais, exceto o valor unitário das quotas)

17. Encargos debitados ao Fundo

| | 27/08/2018 a 31/12/2018 | |
|---------------------------------|-------------------------|------------------------|
| | Valores | Percentual sobre o PL% |
| Taxa de administração | (85) | (0,35)% |
| Auditoria e custódia | (9) | (0,04)% |
| Taxa de fiscalização CVM | (1) | (0,00)% |
| Serviços contratados pelo Fundo | (76) | (0,31)% |
| Despesas diversas | (3) | (0,01)% |
| Total de despesas | (174) | (0,71)% |

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo do período findo em 31 de dezembro de 2018.

18. Eventos subsequentes

Em ata de Assembleia Geral de Cotistas realizada em 19 de fevereiro de 2019, foram deliberadas e aprovadas: (i) a substituição do Gestor do Fundo, que passou a ser gerido pela Modal Asset Management Ltda.; (ii) a divisão do patrimônio líquido do Fundo em duas classes de cotas, sendo uma classe de cotas sênior e uma classe de cotas subordinada, e as alterações pertinentes no Regulamento do Fundo de forma a refletir as características, vantagens, direitos e obrigações, condições de emissão, integralização e amortização de cada classe; (iii) a realização da 1ª emissão de cotas sênior e a respectiva oferta restrita, com valor total de emissão de R\$110.000, representativos de 1.100.000 cotas sênior ao preço de emissão de R\$100 (cem reais); (iv) a inclusão do Anexo I ao Regulamento do Fundo; (v) a alteração do objetivo e da política de investimento do Fundo, bem como a implementação de novos procedimentos para aquisição de imóveis; (vi) a inclusão do Anexo II ao Regulamento do Fundo; (vii) a alteração do Regulamento para a alteração das obrigações do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e dos Coordenadores; (viii) a criação do Comitê de Acompanhamento.

* * *

Bruno José Albuquerque de Castro
Diretor

Ronaldo Rodrigues de Gouveia Junior
Contador
CRC-RJ- 114.341-O