



Demonstrações Financeiras

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023
e Relatório do Auditor Independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

LOFT I Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. (“Administradora do Fundo”)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do LOFT I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, da mutação do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do LOFT I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, 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 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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 cada 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 esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções 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

O Fundo possui 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, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 18.209 mil e as obrigações por aquisição destes imóveis no montante de R\$ 1.031 mil, representando 92,90% e 5,24% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o assunto como significativo em nossa auditoria.

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 6 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.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 10 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas 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 Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de

demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto 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, 28 de março de 2024.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza
Contador CRC-RJ076328/O

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Balanco Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais)

	Nota	Quantidades	31/12/2023	%PL	31/12/2022	%PL
Ativo						
Circulante			20.809	100,96	38.976	114,10
Caixa e equivalentes de caixa			1.644	8,36	4.610	13,74
Disponibilidades	4 e 16		287	1,46	75	0,22
Aplicações em operações compromissadas	4	322	1.357	6,90	4.535	13,52
Ativos financeiros						
De natureza não imobiliária			-	-	269	0,80
Títulos de renda fixa	5		-	-	269	0,80
De natureza imobiliária			19.165	92,60	34.096	99,56
Valores a receber sobre venda de imóveis	6.c		956	4,86	700	2,09
Estoque de imóveis acabados	6		18.209	92,60	33.396	99,56
Total to ativo			20.809	100,96	38.976	114,10
Passivo						
Circulante						
Adiantamento por venda de imóveis	6.d		1.031	5,24	3.792	11,30
Auditoria e custódia			50	0,25	75	0,22
Taxa de administração	12 e 16		40	0,20	157	0,47
Consultoria a pagar			15	0,08	-	-
Adiantamento de aluguéis			10	0,05	-	-
Provisão para gastos com obras			-	-	845	2,52
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar			-	-	352	1,05
Valores a pagar consumo			-	-	210	0,63
Total do circulante			1.146	5,82	5.431	16,19
Patrimônio líquido	10		19.663	100,00	33.545	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido			20.809	105,82	38.976	116,19

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração do Resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Composição do resultado dos exercícios			
De natureza imobiliária			
Estoque de imóveis			
Receita de venda de imóveis	6.b	15.544	70.845
Custo dos imóveis vendidos	6.b	(14.017)	(64.111)
Provisão para ajuste ao valor de realização	6.b	(395)	(251)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	6.b	(67)	(2.171)
Despesas de consumo	6.b	(567)	(1.889)
Propriedades para investimento			
Receita de aluguel		76	28
Resultado líquido de natureza imobiliária		574	2.451
Outros ativos financeiros			
Apropriação de rendimentos e valorização ao valor justo	4 e 5	191	1.483
Outras receitas/despesas		(497)	(402)
Taxa de administração	12, 14 e 16	(383)	(249)
Auditoria e custódia	14	(65)	(124)
Taxa de fiscalização	14	(9)	(21)
Taxas e impostos	14	(4)	-
Serviços contratados pelo Fundo	14	(6)	(6)
Outras despesas operacionais	14	(30)	(2)
Resultado líquido dos exercícios		268	3.532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Nota	Capital integralizado	Lucros/ prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		132.665	(9.372)	123.293
Representado por 1.962.500 cotas Classe C a R\$ 62,8246				123.293
Amortização de cotas no exercício:				
Cotas Classe C	10.c	(88.592)	-	(88.592)
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(4.688)	(4.688)
Resultado líquido do exercício		-	3.532	3.532
Saldos em 31 de dezembro de 2022	10	44.073	(10.528)	33.545
Representado por 1.962.500 cotas Classe C a R\$ 17,0930				33.545
Amortização de cotas no exercício:				
Cotas Classe C	10.c	(14.150)	-	(14.150)
Resultado líquido do exercício		-	268	268
Saldos em 31 de dezembro de 2023	10	29.923	(10.260)	19.663
Representado por 1.962.500 cotas Classe C a R\$ 10,0194				19.663

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração dos Fluxos de Caixa (método indireto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2023	Exercício findo em 31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	268	3.532
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(+) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	-	(2.915)
(-) Provisão para ajuste ao valor justo de propriedades para renda	-	23
(-) Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado de título públicos	269	(26)
(-) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	(352)	38
(-) Taxa de administração	(117)	133
(-) Imóveis vendidos por financiamento	(256)	7.547
(+) Despesas de consumo	(210)	(237)
(+) Demais pagamentos / recebimentos	1	26
Total	(397)	8.121
(+) Aquisição / baixa de imóveis em estoque	15.187	69.618
(-) Provisão de gasto com obras	(845)	(4.856)
(-) Custos de imóveis para renda	-	2.076
(+) Adiantamento por venda de imóveis	(2.761)	(925)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	11.184	74.034
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(14.150)	(88.592)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(5.461)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(14.150)	(94.053)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.966)	(20.019)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		
Disponibilidades	75	69
Aplicações em operações compromissadas	4.535	24.560
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		
Disponibilidades	287	75
Aplicações em operações compromissadas	1.357	4.535

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

O Loft I Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. (“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 pelas leis e disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Adicionalmente, o Fundo poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal Asset Management 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.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas 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.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações do balanço patrimonial, do resultado, da evolução do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, e foram aprovadas pela Administradora em 28 de março de 2024.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Apropriação do resultado

As receitas e despesas são registradas por regime de competência.

b) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou (ii) 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.

c) 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.

d) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa são registrados pelo valor justo. Os títulos públicos federais são ajustados ao valor de mercado com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Os ganhos e as perdas referente a valorização/desvalorização a preço de mercado e os lucros ou prejuízos apurados (diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior) nas negociações são registrados nas demonstrações do resultado do exercício na rubrica "Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização ao valor justo", quando aplicável.

e) Estoque de imóveis acabados

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 líquido.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

f) Adiantamento por aquisição ou venda de Imóveis

São propriedades que se encontram em processo de aquisição por parte do Fundo (Adiantamento por aquisição) ou por parte de um cliente (Adiantamento por venda). Estas propriedades são registradas no ativo ou passivo em função da probabilidade de geração de benefícios ou obrigações futuras em favor do fundo ou do cliente, de acordo com a natureza da negociação, uma vez que haja um compromisso de compra ou venda firmado pelo Fundo em função de determinada propriedade.

g) Avaliação do valor realizável líquido do estoque de imóveis

O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda dos imóveis no curso ordinário dos negócios 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 seu valor realizável líquido.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque, sendo registrado ajuste ao valor realizável líquido do ativo no resultado do período, quando aplicável.

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.

h) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas nas demonstrações financeiras, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

i) Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

j) Outros ativos e passivos

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 incorridas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2023		31/12/2022	
	Quantidade	Valor atual	Quantidade	Valor atual
Bancos		287	-	75
Operações compromissadas - LFT	322	1.357	363	4.535
Total	322	1.644	363	4.610

5. Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui aplicações em títulos e valores mobiliários.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui as seguintes aplicações em títulos e valores mobiliários:

Em 31 de dezembro de 2022

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Custo total	Valor de mercado	Faixas de vencimento
Títulos e valores mobiliários de renda fixa:				
Títulos públicos federais pós-fixados:				
Letras Financeiras do Tesouro	22	269	269	Até 1 ano
Total	22	269	269	

Os títulos e valores mobiliários estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. São adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

Os títulos e valores mobiliários estão classificados como nível 1 na hierarquia de valor justo, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo apropriou receitas com títulos e valores mobiliários de renda fixa no valor de R\$ 191, registradas na rubrica de “Outros ativos financeiros - Apropriação de rendimentos e valorização ao valor justo”.

6. Imóveis acabados em estoque

a) Estoque de imóveis acabados

Os imóveis acabados estão registrados pelo seu custo de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, corretagens e honorários advocatícios, e ajustados por seu valor de realização líquido, quando aplicável. A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque.

Os prestadores dos serviços de reforma e empreitada, a serem contratados pelo Fundo, representado pelo consultor imobiliário, são contratados, obrigatoriamente, por empreitada global, sendo certo que tais contratos deverão observar, necessariamente, que (i) o valor máximo a ser pago pelo Fundo para tais serviços deverá observar o limite de R\$2,5 por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019, sem prejuízo de: (a) eventuais projetos que demandem maior complexidade na prestação dos serviços em decorrência do estado de conservação dos imóveis, conforme devidamente recomendado pela empreiteira e ratificado pelo consultor imobiliário e pelo Administrador com base nos valores pagos na aquisição de tais imóveis, cujo limite poderá ser de até R\$ 2,8 por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019; (b) eventuais serviços extraordinários devidamente justificados e implementados mediante aditamento ao termo de adesão; e/ou (c) em caso de solicitação, por parte do futuro comprador, de modificações ou complementos ao projeto original, mediante acréscimo dos valores adicionais ao preço total de alienação do Imóvel, hipótese na qual o limite poderá ser de até R\$4 por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 04 de fevereiro de 2019.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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.

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de imóveis acabados em 31 de dezembro de 2023 são representados pelos imóveis abaixo:

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/2023
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.293	243	-	2.536
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.452	263	(459)	2.256
Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	1.834	411	-	2.245
Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP	160	1.094	47	(185)	956
Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP	116	961	366	-	1.327
Rua Maria Figueiredo 471,12	153	1.253	(174)	(123)	956
Rua Doutor Tomás Carvalho 880, Paraíso, São Paulo SP	296	3.100	125	(547)	2.678
Rua Jaques Félix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	156	1.900	379	(22)	2.257
Rua Peixoto Gomide 1769	109	1.355	21	-	1.376
Rua Batataes, 483	161	1.622	-	-	1.622
		17.864	1.681	(1.336)	18.209

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de imóveis acabados em 31 de dezembro de 2022 são representados pelos imóveis abaixo:

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/22
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.293	243	-	2.536
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.452	262	(64)	2.650
Rua José Maria Lisboa 20, Jardim Paulista, São Paulo SP	34	354	135	(4)	485
Alameda Itu 1329, Jardim América, São Paulo SP	196	1.968	450	-	2.418
Rua Haddock Lobo 971, Jardim América, São Paulo SP	114	890	463	(239)	1.114
Rua Padre João Manuel 494, 111	140	1.000	-	-	1.000
Alameda Itu 745, Jardim América, São Paulo SP	173	1.690	79	(215)	1.554
Rua Doutor Melo Alves 265, Jardim América, São Paulo SP	110	1.000	280	(6)	1.274
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	920	225	-	1.145
Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	1.834	411	-	2.245
Rua Peixoto Gomide 1769, Jardim América, São Paulo SP	109	1.010	375	(34)	1.351
Rua Batataes, 483, Jardim Paulista, São Paulo SP	161	1.192	430	-	1.622
Rua Cristiano Viana 671, Pinheiros, São Paulo SP	69	730	176	(38)	868
Rua João Moura 975, Pinheiros, São Paulo SP	87	757	158	(65)	850

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Rua Cônego Eugênio Leite 524 - 44 Pinheiros, São Paulo-SP	-	810	230	(60)	980
Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP	160	1.094	47	(185)	956
Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP	116	961	357	-	1.318
Rua Pedroso Alvarenga 1004, Itaim Bibi, São Paulo SP	67	620	147	-	767
Rua Professor Carlos de Carvalho 74,22	100	814	185	(109)	890
Rua Maria Figueiredo 471,12	153	1.253	43	(123)	1.173
Rua Abílio Soares 951 - 12 Paraíso, São Paulo-SP	-	630	37	(109)	558
Rua Doutor Tomás Carvalho 880, Paraíso, São Paulo SP	296	3.100	125	(547)	2.678
Rua Jaques Félix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	156	1.900	379	(22)	2.257
Avenida Doutor Cardoso de Melo 123,81	164	1.092	(353)	(32)	707
TOTAL		30.364	4.884	(1.852)	33.396

A movimentação dos imóveis em estoque nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 segue destacada abaixo (desconsiderando os saldos de imóveis em aquisição e Imóveis em Financiamento):

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2022	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2023
33.396	-	33	(14.826)	(395)	18.209

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2021	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2022
100.099	-	(1.677)	(64.775)	(251)	33.396

b) Resultado Líquido de imóveis em estoque

Descrição	Em 31/12/2023	Em 31/12/2022
Receita de venda de imóveis (i)	15.544	70.845
Custos dos imóveis vendidos (ii)	(14.017)	(64.111)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(395)	(251)
Comissões e corretagens sobre venda de imóveis (iii)	(67)	(2.171)
Demais despesas (iv)	(567)	(1.889)
Total	498	2.423

(i) Refere-se aos valores acordados de compra e venda dos imóveis em estoque através de instrumento particular de compromisso de compra e venda ("CCV"), instrumento por meio do qual o Fundo se compromete a vender o imóvel a seu comprador, livre e desembaraçado, com as intervenções e características adicionais ao imóvel incorporadas. Os valores são registrados na rubrica de "receita de venda de imóveis" após a performance da CCV, que inclui, dentre outros, a entrega das melhorias descritas nas CCVs para os imóveis, o pagamento pelo comprador e a transferência de propriedade desses imóveis através de escritura de venda.

(ii) Refere-se aos valores 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

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

imóvel em condições normais de venda, corretagens sobre o valor de compra e honorários advocatícios, dos imóveis com os requisitos de reconhecimento de receita de venda atingidos.

(iii) Refere-se a comissões devidas pela intermediação de venda dos imóveis em estoque.

(iv) Rubrica composta por despesas de conta de consumo dos imóveis em estoque, principalmente despesas de condomínio, energia elétrica, despesas com manutenção e conservação de imóveis e IPTU.

c) Contas a receber Imóveis em financiamento

O montante de R\$ 956 (R\$ 700 em 31 de dezembro de 2022) refere-se a valores a serem recebidos pelo fundo, devido a venda de imóveis por financiamento. Uma vez assinados os contratos de financiamento junto ao cliente o Fundo registra o saldo que permanece nesta conta até a efetiva liberação de recursos pela instituição financeira.

d) Adiantamento por venda de imóveis

O montante de R\$ 1.031 (R\$ 3.792 em 31 de dezembro de 2022) refere-se a valores recebidos pelo Fundo a título de sinais de venda, recebimento parcial de venda ou valores recebidos por venda para os quais o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído.

7. 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 no regulamento do fundo 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 os coordenadores, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, gestor e pelos coordenadores qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

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

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

a) Risco de liquidez

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

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.

b) Risco de concentração de propriedade de cotas

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. 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.

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.

c) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos ativos imobiliários. 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.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

d) Risco de descontinuidade

O regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessas situações, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo gestor nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

e) Risco de diluição dos cotistas

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de cotas. Nos termos do regulamento, é garantido aos cotistas o 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.

f) 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.

g) Risco dos ativos alvo face à propriedade dos imóveis

O Fundo poderá investir diretamente em imóveis. Tal fato não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos ativos imobiliários. 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.

h) 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.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

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 do regulamento do fundo. 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.

i) Riscos oriundos de flutuações no valor dos ativos imobiliários

O valor dos Ativos Imobiliários 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 imobiliários integrantes da carteira, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das cotas.

j) 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.

k) Riscos regularmente associados às atividades de reforma

Os ativos imobiliários que estiverem em fase de reforma e implementação de benfeitorias estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (i) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal ativo, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) alteração

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

de projeto; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das benfeitorias; e/ou (v) não obtenção de autorização para reforma por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do ativo imobiliários poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

l) Riscos regularmente associados às atividades de locação

O Fundo está autorizado a, nos termos de seu regulamento, alugar a terceiros ativos imobiliários correspondentes a até 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, exclusivamente nos casos em que for identificada a conveniência e oportunidade de realizar a alienação do ativo imobiliários já alugado. Até que o ativo imobiliário alugado seja alienado, o Fundo ficará sujeito aos riscos regularmente associados às atividades de locação, tais como inadimplência do pagamento tanto dos aluguéis, quanto dos tributos e despesas pelos locatários, além de eventuais disputas em caso de falta de consenso para a desocupação do ativo imobiliário, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

m) Riscos associados à concessão de financiamentos e à capacidade financeira dos compradores

É provável que a maioria dos potenciais compradores dos ativos imobiliários 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 imobiliários.

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.

n) Riscos junto às companhias seguradoras

Os ativos imobiliários 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 esses ativos 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.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

o) Riscos jurídicos

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários.

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

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

p) Risco de regularização dos imóveis

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo; (ii) os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227, do código civil. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

q) Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência

Não obstante o consultor imobiliário e o Administrador não tenham indicado a existência de qualquer passivo, contingência ou ônus relevante ou material com relação aos imóveis integrantes da carteira do Fundo até tal momento, o processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos imóveis integrantes da carteira do Fundo é conduzido diretamente pelo consultor imobiliário, e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Ademais, considerando que a documentação solicitada pelo consultor imobiliário no referido processo de diligência pode não abranger a completa documentação relativa aos antecessores, cadeia societária ou ainda outras informações relativas aos vendedores e aos próprios Imóveis, não é possível garantir que eventuais

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do Fundo em relação a tais Imóveis, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio líquido do Fundo e a respectiva rentabilidade dos cotistas.

r) 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 Imobiliários, 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, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

s) Riscos envolvendo prestadores de serviço do fundo

O Fundo contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de Benfeitorias nos ativos imobiliários. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a implementação de Benfeitorias nos Ativos Imobiliários dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade das cotas.

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

t) Risco de pouca diversificação regional

O Fundo concentra seus investimentos em poucos bairros de uma única cidade, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Assim, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos de poucos bairros de uma única cidade, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos cotistas.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

u) 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 n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Imóveis que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

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

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

v) Riscos 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.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Ainda, as empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de benfeitorias nos ativos Alvo poderão ser pessoas ligadas ao consultor especializado, nos termos deste regulamento, fato este que poderá gerar conflito de interesses, uma vez que o consultor especializado é responsável por fiscalizar a implementação das benfeitorias e os serviços prestados por tais prestadores. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização de tais prestadores de serviços pelo consultor especializado, incluindo aspectos técnicos e financeiros. O fato mencionado acima poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos dos cotistas.

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

w) Riscos de Cancelamento de Cotas Subscritas e Não Integralizadas

Cotas subscritas e não integralizadas de acordo com os prazos e condições previstos nos respectivos suplementos, compromissos de investimento e assembleias gerais de cotistas, poderão ser canceladas a qualquer tempo pelo Administrador, o que poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas remanescentes.

x) 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 mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador, gestor e custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

y) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade

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

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

10. Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas

a) Patrimônio líquido

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

As cotas A terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas B e às cotas C; (ii) cada série de cotas A emitida, por meio de suplemento e nos termos do regulamento, terá prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às demais séries de cotas A emitidas posteriormente à sua emissão, caso aplicável; (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas B e às cotas C, observado o benchmark e os prêmios; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada cota A subscrita corresponderá 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A e novas cotas B, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação com relação à totalidade das cotas A e das cotas B; (vi) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (vii) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o prazo das cotas previsto nos respectivos suplementos do regulamento.

As cotas B terão as seguintes características: (i) amortização ou resgate após a amortização integral das cotas A; (ii) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às cotas C; (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às cotas C, observado o benchmark; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada cota B subscrita corresponderá 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas cotas A e novas cotas B, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação com relação à totalidade das cotas A e das cotas B; (vi) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (vii) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o prazo das cotas previsto nos respectivos suplementos do regulamento.

As cotas C possuem as seguintes características: (i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das cotas A e das cotas B; (ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas assembleias gerais, sendo que a cada cota C subscrita corresponderá 1 (um) voto, exceto com relação às cotas C emitidas por meio de oferta privada, que apenas concederão direito de voto quando das suas respectivas integralizações; (iii) direito de preferência para subscrever novas cotas C, exclusivamente, na hipótese

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

de novas emissões, na proporção da respectiva participação no patrimônio líquido; (iv) a partir da data da primeira integralização de cotas B, o Valor das cotas C deverá corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo (“Relação Mínima das Cotas C”); e (v) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo. A relação mínima das cotas C deverá ser observada até 31 de outubro de 2021 (inclusive), ou até que o consultor imobiliário seja destituído de seus serviços de consultoria, o que primeiro ocorrer, sendo certo que os cotistas C não poderão realizar quaisquer atos que impliquem em redução da relação mínima das cotas C, incluindo, sem limitação, a solicitação de amortizações ou a alienação de suas cotas C a terceiros. O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com patrimônio líquido de R\$ 19.663, representados por 1.962.500 cotas de classe C (Total de R\$ 33.545, representados por 1.962.500 cotas de classe C em 31 de dezembro de 2022).

b) Emissões

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 (“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, no período de 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018.

Em assembleia geral de cotistas de 19 de fevereiro de 2019 foi deliberada, dentre outros, o estabelecimento de uma nova classe de cotas, a cota sênior, estabelecendo as cotas anteriormente emitidas como cotas subordinadas.

Em assembleia geral de cotistas de 9 de outubro de 2019 foram deliberadas, dentre outros, a criação de uma nova classe de cota do Fundo, as cotas B, e a alteração de nomenclatura das cotas sênior e cotas subordinadas para cotas A e cotas C, respectivamente.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram emitidas novas cotas.

c) Amortizações

O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente, as suas cotas, a critério do Administrador, observada a recomendação do gestor, nos termos do regulamento vigente.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi realizada amortização das cotas C, no montante de R\$ 14.150 (R\$ 88.592 das cotas C no Exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

d) Resgates

Não são permitidos resgates de cotas antes do encerramento das atividades do Fundo.

11. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n.º 8.668/93, em qualquer caso observado que as cotas A preferem às cotas B, e estas preferem às cotas C, com relação à distribuição de rendimentos. O Fundo poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto na regulamentação e legislação em vigor.

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Exercício findo em	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro de 2023	(461)	-	-
31 de dezembro de 2022	2.926	4.688	160,22%

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, está demonstrada a seguir:

Exercícios	2023	2022
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	15.811	72.356
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(15.543)	(68.824)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	268	3.532
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.387)	(1.317)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	658	711
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	(461)	2.926

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 não houve distribuição de rendimentos.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$ 4.688 foi distribuído a título de distribuição de rendimento.

12. Remuneração da Administração

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 exercício de 2023 foi de R\$ 383 (R\$ 249 para o exercício de 2022).

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

13. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela própria administradora.

14. Encargos do exercício

	2023		2022	
	Valores	Percentual sobre o PL médio %	Valores	Percentual sobre o PL médio %
Taxa de administração	(383)	(1,56%)	(249)	(0,34%)
Auditoria e custódia	(65)	(0,26%)	(124)	(0,17%)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(0,04%)	(21)	(0,03%)
Taxas e impostos	(4)	(0,02%)	-	0,00%
Serviços contratados pelo Fundo	(6)	(0,02%)	(6)	(0,01%)
Outras despesas operacionais	(30)	(0,12%)	(2)	(0,00%)
Total de despesas	(497)	(2,02%)	(402)	(0,54%)

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio do Fundo em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

15. Rentabilidade do Fundo

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, desconsiderando os valores de amortizações no exercício/período, são demonstrados a seguir:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
31 de dezembro de 2023 - Cotas C	24.565	10,0194	7,12
31 de dezembro de 2022 - Cotas C	74.194	17,0393	5,27

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

16. Partes relacionadas

O quadro abaixo apresenta as partes relacionadas ao fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e o respectivo relacionamento.

Administrador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor:	Modal Asset Management Ltda.
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

As transações com partes relacionadas reconhecidas no fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão apresentadas abaixo:

Descrição	2023	2022
Disponível	287	75
Despesa com taxa de administração	383	249
Taxa de administração a pagar	40	157

17. Demandas judiciais

Prognóstico de perda Provável

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui três ações judiciais com prognóstico de perda provável, sendo que, em duas destas ações o Fundo é o requerente e em uma o requerido, conforme montante apresentado abaixo.

O valor total envolvido nos processos com prognóstico de perda provável cujo fundo é o requerente em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 103 (Não houve em 2022).

Não foi estimado um valor para o processo no qual o fundo é requerido.

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Prognóstico de perda Possível

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui quatro ações judiciais com prognóstico de perda possível, sendo que, em duas destas ações o Fundo é o requerente e nas outras duas o requerido conforme montantes apresentados a seguir.

O valor total envolvido nos processos com prognóstico de perda possível cujo fundo é o requerente em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 331 (Não houve em 2022).

O valor total envolvido nos processos com prognóstico de perda possível cujo fundo é requerido em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 1.857 (125 em 2022).

Os representantes jurídicos do Fundo seguem acompanhando as causas para que o Fundo tome as medidas cabíveis quando aplicável.

18. Alterações estatutárias

Em assembleia geral de cotistas ocorrida em 12 de abril de 2023 foram deliberadas e aprovadas as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, devidamente auditadas.

Em assembleia geral de cotistas ocorrida em 15 de setembro de 2022 foram deliberadas e aprovadas as seguintes proposições: Deliberar sobre a alteração do regulamento do Fundo, no que tange, especialmente, à data do pagamento da amortização de cotas.

19. Outras informações

i) Contrato de prestação de serviço de auditoria

O Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

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.

iii) Resolução CVM 175/2022

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores 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. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

iv) Lei nº 14.754/2023

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

20. Eventos subsequentes

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

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

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

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

LOFT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 19.722.048/0001-31)

Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

(CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

relacionada à administradora;

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

(iv) 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.

Aos 30 de janeiro de 2024 um dos processos judiciais cujo fundo é o requerente, com valor envolvido de R\$ 94 e prognóstico de perda provável foi atualizado para “trânsito em julgado”.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Luiz Carlos Nimi
Diretor