

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31
(Administrado pelo Modal DTVM Ltda.)
(CNPJ nº 05.389.174/0001-01)

Demonstrações financeiras
Exercício findo em
31 de dezembro de 2019 e
Período de 27 de agosto de 2018
(data de início das operações) a
31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as principais políticas contábeis significativas 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 2019 e o desempenho das suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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 "Responsabilidade dos auditores 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.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao período de 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 25 de fevereiro de 2019, que não conteve nenhuma modificação.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Avaliação do valor realizável líquido dos estoques

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 94,84% do seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como estoque de imóveis acabados no montante de R\$ 222.690 mil, que são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição/construção ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, periodicamente, avalia a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de estudo elaborado pelo consultor especializado. Estes estudos são preparados com base em dados e premissas, tais como a média do valor de negociação por m² nas localizações dos respectivos imóveis, que envolvem dados e informações significativos. Devido à relevância do saldo destes ativos, do elevado volume de dados coletados na determinação do seu valor realizável líquido, e uma vez que eventuais alterações nos dados e premissas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras do Fundo, consideramos esse um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação dos estudos;
- Análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos;
- Análise das escrituras de aquisição dos imóveis adquiridos;
- Inspeção documental dos custos de transação e benfeitorias atribuídos ao saldo de estoque de imóveis acabados; e
- Avaliamos ainda se as divulgações nas demonstrações financeiras consideram todas as informações relevantes.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que os saldos dos estoques, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da Administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livre de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do 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 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 da demonstração financeira

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 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, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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 na demonstração financeira 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 a demonstração financeira representa as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com a Administradora 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 a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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.

Rio de Janeiro, 3 de abril de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-RJ



Marcelo Faria Pereira
Contador CRC RJ-077911/O-2

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

Balancos patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2019	%PL	31/12/2018	%PL
Circulante		<u>247.602</u>	<u>106,55</u>	<u>24.762</u>	<u>102,02</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	25.000	10,76	1.706	7,03
Disponibilidades		13	0,01	7	0,03
Aplicações em operações compromissadas		24.987	10,75	1.699	7,00
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária		228	0,10	-	-
Títulos de renda fixa	5	228	0,10	-	-
De natureza imobiliária		222.372	95,69	23.056	94,99
Estoque de imóveis acabados	6.a	222.690	95,83	23.056	94,99
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	6.a	(2.294)	(0,99)	-	-
Adiantamento por aquisição de imóveis	6.c	1.976	0,85	-	-
Outros valores a receber		<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total do ativo		<u>247.602</u>	<u>106,55</u>	<u>24.762</u>	<u>102,02</u>
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	1.458	0,64	-	-
Taxa de Administração		26	0,01	21	0,09
Adiantamento por venda de imóveis	6.d	13.697	5,89	465	1,92
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar		25	0,01	-	-
Outros valores a pagar		<u>10</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>0,02</u>
Total do circulante		<u>15.216</u>	<u>6,55</u>	<u>491</u>	<u>2,02</u>
Patrimônio líquido	9	<u>232.386</u>	<u>100,00</u>	<u>24.271</u>	<u>100,00</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>247.602</u>	<u>106,55</u>	<u>24.762</u>	<u>102,02</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

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 27 de agosto de 2018
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota	Exercício findo em 31/12/2019	Período de 27/08/2018 a 31/12/2018
Composição do resultado do exercício/período			
Estoque de imóveis			
Receita de venda de imóveis	6.b	89.053	1.650
Custo dos imóveis vendidos	6.b	(82.068)	(1.302)
Provisão para ajuste ao valor de realização	6.b	(2.294)	-
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	6.b	(2.782)	(165)
Demais despesas	6.b	(1.886)	-
Resultado líquido de Imóveis em Estoque		23	183
Outros ativos financeiros			
Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização ao valor justo		709	-
Outras receitas/despesas	13	(557)	(174)
Taxa de administração	11	(305)	(85)
Auditoria e custódia		(35)	(9)
Taxa de fiscalização		(21)	(1)
Taxas e impostos		(68)	-
Serviços contratados pelo Fundo		(127)	(76)
Outras despesas operacionais		(1)	(3)
Resultado líquido do exercício/período		175	9

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 27 de agosto de 2018
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	<u>Capital integralizado</u>	<u>Lucros / prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas no período:			
242.500,00 cotas classe C	24.250	-	24.250
Resultado líquido do período	-	21	21
Saldos em 31 de dezembro de 2018			
Total de 242.500,00 cotas Classe C a R\$ 100,09	<u>24.250</u>	<u>21</u>	<u>24.271</u>
Integralização de cotas no exercício:			
1.094.404,92 cotas classe A	110.000	-	110.000
669.395,00 cotas classe B	66.940	-	66.940
560.000,00 cotas classe C	56.000	-	56.000
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(4.115)	-	(4.115)
Amortização de cotas no exercício:			
Cotas Classe C	(18.500)		(18.500)
Distribuição de resultado no exercício		(2.385)	(2.385)
Resultado líquido do exercício	-	175	175
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<u>234.575</u>	<u>(2.189)</u>	<u>232.386</u>
Representado por 1.094.404,92 cotas Classe A a R\$ 103,46			113.284
Representado por 669.395,00 cotas Classe B a R\$ 100,59			67.336
Representado por 802.500,00 cotas Classe C a R\$ 64,51			51.766

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

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 27 de agosto de 2018
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2019	Período de 27/08/2018 a 31/12/2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro líquido do exercício/período	175	21
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa		
(+) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	2.294	-
(-) Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado de Títulos Públicos	(11)	-
(+) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	25	-
(+) Taxa de administração	5	21
(+) Demais pagamentos / recebimentos	3	5
Total	2.491	47
(-) Aquisição de Imóveis Destinados à Venda	(199.634)	(23.056)
(-) Adiantamento por aquisição de imóveis	(1.976)	-
(+) Adiantamento por venda de imóveis	13.232	465
(-) Aquisição de Títulos Públicos	(6.195)	-
(+) Liquidação de Títulos Públicos	5.978	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(186.104)	(22.544)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	228.825	24.250
Amortização de cotas	(18.500)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(927)	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	209.398	24.250
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	23.294	1.706
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	1.706	-
Disponibilidades	7	-
Aplicações em operações compromissadas	1.699	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período	25.000	1.706
Disponibilidades	13	7
Aplicações em operações compromissadas	24.987	1.699
	-	-

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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 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.

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.

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. 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.

g. 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	31/12/2019		31/12/2018	
	Quantidade	Valor atual	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	13	-	7
Operações compromissadas - LFT	2.392	24.987	-	-
Operações compromissadas - LTN	-	-	2.078	1.699
Total	-	25.000	-	1.706

5 Títulos e valores mobiliários

Composição dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2019 por montante, categoria, vencimento e valor de mercado:

Em 31 de dezembro de 2019:

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	228	228	Após 1 ano
Total	-	228	228	

Em 31 de dezembro de 2019 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.

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não possuía posição em títulos e valores mobiliários.

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 demandarem 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
Demonstrações financeiras
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
 Período de 27 de agosto de 2018 (data de início
 das operações) a 31 de dezembro de 2018

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de laudo de estudo 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 tratam 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 2019 são representados pelos imóveis abaixo:

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/19
Rua Bueno Brandão, 282 apto 81 - Moema, São Paulo - SP	292,68	4.517	219	-	4.736
R. Domingos Leme, 609 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	191,56	3.286	159	-	3.445
R. Prof. Filadelfo Azevedo, 639 apto 31 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	261,72	3.273	120	-	3.393
Alameda Casa Branca, 685 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	279	3.111	178	-	3.289
R. Cinderela, 63 apto 41 - Jardim America, São Paulo - SP	207,04	1.451	1.683	-	3.134
Alameda Jaú, 1325 apto 52 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	286,54	2.838	138	-	2.976
R. João Lourenço, 659/695 apto 161 - Moema, São Paulo - SP	212	2.829	141	-	2.970
Alameda Franca, 35 apto 141 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	244	2.757	136	-	2.893
R. Jaques Félix, 76 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	201,37	2.706	144	-	2.850
R. Dr. Renato Paes de Barros, 188 apto 21 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	217,55	2.696	95	-	2.791
R. Baltazar da Veiga, 130 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	228,78	2.645	110	-	2.755
Rua Doutor Melo Alves, 604 apto 102 - Cerqueira César, São Paulo - SP	187,36	2.560	139	-	2.699
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1656 apto 91 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	278,92	2.546	113	-	2.659
Alameda Franca, 425 apto 401 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	206,58	2.427	207	-	2.634
Alameda Franca, 1329 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	208	2.506	124	-	2.630
R. José Maria Lisboa, 852 apto 71 - Cerqueira Cesar, São Paulo - SP	198,75	2.428	128	-	2.556
Alameda Franca, 35 apto 10 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	244,16	2.368	156	-	2.524
R. Manuel Guedes, 134 apto 91 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	190,5	2.413	106	-	2.519
R. Jaques Félix, 76 apto 92 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	201,37	2.345	126	-	2.471
Rua Baltazar da Veiga, 473 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	154,2	2.324	345	-208	2.461
R. Baltazar da Veiga, 473 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04510-001	154,2	2.150	327	-16	2.461
R. Jaques Félix, 586 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04509-002	158,28	2.150	307	-	2.457
R. João Lourenço, 713 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04508-031, Brazil	161,45	2.110	307	-	2.417
Alameda Jaú, 1817 apto 61 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	292	2.328	82	-	2.410
Rua Caconde, 380 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	229,34	2.185	109	-	2.294
Rua Tabapuã, 1666 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	161,85	2.100	309	-129	2.280
Rua Tabapuã, 1666 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04533-005	161,85	1.920	331	-	2.251

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
 Período de 27 de agosto de 2018 (data de início
 das operações) a 31 de dezembro de 2018

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/19
Alameda Fernão Cardim, 320 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01403-020	177,68	1.872	365	-	2.237
Rua Bueno Brandão, 366 - Moema, São Paulo - SP	153,56	1.840	327	-	2.167
Alameda Casa Branca, 749 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01408-001	175,88	1.800	334	-	2.134
Rua João Lourenço, 713 apto 61 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	161,45	2.000	72	-	2.072
R. Jaques Félix, 76 apto 52 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	201,37	1.995	76	-	2.071
R. Batataes, 453 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01423-010	175,84	1.780	289	-	2.069
Alameda Jaú, 588 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01405-010	150	1.715	309	-	2.024
Alameda Franca, 139 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	172,36	1.680	332	-	2.012
Alameda Campinas, 1497 apto 71 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	206,67	1.897	90	-	1.987
Alameda Franca, 519 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01422-001	158,05	1.600	385	-	1.985
Rua André Fernandes, 205 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	177,55	1.645	334	-	1.979
Alameda Itu, 745 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 04191-080	172,66	1.640	338	-	1.978
Alameda Franca, 699 - 22	156	1.504	443	-	1.947
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 747 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	178,45	1.460	480	-	1.940
Alameda Franca, 1277 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	174,46	1.600	322	-	1.922
Rua Haddock Lobo, 999 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01414-001	151,8	1.560	334	-	1.894
Av. Hélio Pellegrino, 26 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-100	126,25	1.590	270	-	1.860
R. Jaques Félix, 408 - Moema, São Paulo - SP, 04506-000, Brazil	128,4	1.590	260	-	1.850
Rua Pedroso Alvarenga, 599 apto 50 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	200,55	1.730	119	-	1.849
Rua Padre João Manuel, 774 apto 21 - Cerqueira César, São Paulo - SP	200,96	1.757	68	-	1.825
Alameda Franca, 1314 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	175,85	1.675	564	-433	1.806
Rua Tabapuã, 266 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04534-020	165,95	1.470	325	-	1.795
Rua Caconde, 426 apto 91 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	179,11	1.700	88	-	1.788
R. José Maria Lisboa, 1055 apto 4 - Cerqueira Cesar, São Paulo - SP	207,2	1.691	67	-	1.758
Rua José Maria Lisboa, 880 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	151,02	1.340	345	-	1.685
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 747 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	163,02	1.250	429	-	1.679
R. da Mata, 129 apto 162- Itaim Bibi, São Paulo - SP	139,73	1.420	254	-	1.674
Rua Padre João Manuel, 758 - Cerqueira César, São Paulo - SP	154	1.375	260	-	1.635
Rua Batataes, 483 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	161	1.192	429	-	1.621
R. Urimonduba, 111 apto 31 - Jd Paulista, São Paulo - SP	142,02	1.410	208	-	1.618
Rua Tatuí, 95 - Jardins, São Paulo - SP	164	1.290	279	-	1.569
R. Cap. Pinto Ferreira, 65 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, Brazil	134,6	1.150	406	-	1.556
Alameda Casa Branca, 605 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	179	1.600	501	-546	1.555
Alameda Casa Branca, 605 - Jardim América, São Paulo - SP, 01408-001	179	1.570	70	-85	1.555
Alameda Campinas, 541 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	159,48	1.250	286	-	1.536
Alameda Jaú, 731 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	141	1.256	266	-	1.522
R. Jaques Félix, 408 - Moema, São Paulo - SP, 04506-000, Brazil	128,4	1.430	85	-	1.515
Alameda Jaú, 585 - Cerq. Cesar, São Paulo - SP, 01405-010	158,29	1.255	253	-	1.508
Alameda Lorena, 1706 apto 72 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	145,4	1.260	228	-	1.488
R. Urimonduba, 171 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-080, Brazil	144,72	1.145	335	-	1.480
Alameda Jaú, 731 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	141,32	1.180	296	-	1.476
R. Cap. Pinto Ferreira, 65 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, Brazil	134,6	1.080	390	-	1.470
Rua da Consolação, 3630 - Cerqueira César, São Paulo - SP	138	1.275	188	-	1.463
Alameda Min. Rocha Azevedo, 495 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01410-000	139,55	1.200	257	-	1.457
R. Bueno Brandão, 435 - Moema, São Paulo - SP, 04509-021	102,36	1.200	222	-	1.422

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início
das operações) a 31 de dezembro de 2018

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/19
R. Guarará, 77 apto 113 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	122,33	1.220	173	-	1.393
Alameda Franca, 435 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01422-003	131	1.120	265	-	1.385
R. Manuel Guedes, 385 apto 111 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	166,07	1.325	49	-	1.374
Alameda Jaú, 88 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	132,4	990	376	-	1.366
Alameda Franca, 435 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01422-003	131	1.085	277	-	1.362
Alameda Sarutaiá, 186 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	137,31	960	388	-	1.348
R. Hans Nobiling, 131 - Jardim Europa, São Paulo - SP, 01455-060	99,74	1.500	185	-360	1.325
Alameda Casa Branca, 438 - Jardim América, São Paulo - SP	118,7	1.096	221	-	1.317
Alameda Campinas, 834 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	128	1.020	283	-	1.303
Rua Bandeira Paulista, 292 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	119,89	1.075	191	-	1.266
Rua Bela Cintra, 1642 - Jardim América, São Paulo - SP	113,87	1.012	252	-	1.264
Rua da Consolação, 3064 - Cerqueira César, São Paulo - State of São Paulo, Brazil	115,1	1.000	236	-	1.236
Alameda Franca, 1581 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01422-001	112	970	257	-	1.227
Rua Doutor Melo Alves, 530 - Cerqueira César, São Paulo - SP	100	950	254	-	1.204
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	103,47	935	251	-	1.186
R. da Consolação, 3268 apto 112 - Cerqueira César, São Paulo - SP	123	1.135	45	-	1.180
Alameda Lorena, 853 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01424-001	115	1.080	236	-143	1.173
Alameda Jaú, 731 apto 191 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	141,32	1.120	42	-	1.162
Alameda Jaú, 712 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01420-001	119,38	890	265	-	1.155
R. Bandeira Paulista, 49 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 01407-200	116,47	960	194	-	1.154
Alameda Fernão Cardim, 377 apto 12 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	142,06	1.100	43	-	1.143
R. Clodomiro Amazonas, 506 apto 104 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	70,48	1.100	42	-	1.142
R. Antônio Felício, 109 apto 71 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	110,95	990	150	-	1.140
Alameda Min. Rocha Azevedo, 976 apto 62 - Jardim America, São Paulo - SP	127,96	1.075	42	-	1.117
Alameda Jaú, 1863 72 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	114,39	950	166	-	1.116
R. Bueno Brandão, 444 - Moema, São Paulo - SP, 04509-021	94,62	1.060	239	-185	1.114
Alameda Fernão Cardim, 98 apto 102- Jardim Paulista, São Paulo - SP	125,17	48	1.065	-	1.113
R. Itacema, 198 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-050	105,95	915	194	-	1.109
R. Marcos Lopes, 272 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-080	76,63	1.114	43	-57	1.100
Alameda Franca, 114 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	98,63	840	285	-32	1.093
Alameda Jaú, 88 apto 133 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	132,4	-	1.090	-	1.090
R. da Consolação, 2801 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01416-000	100,38	840	249	-	1.089
R. Cap. Pinto Ferreira, 62 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	97,16	845	283	-50	1.078
R. Itacema, 198 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-050	105,95	920	158	-	1.078
Alameda Franca, 850 apto 72 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	99,79	907	164	-	1.071
Alameda Jaú, 88 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01432-020	132,4	836	212	-	1.048
Alameda Campinas, 911 apto 111 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	126,9	1.000	38	-	1.038
Rua Bela Cintra, 2316 apto 93 - Consolação, São Paulo - SP	102,03	993	38	-	1.031
Alameda Franca, 74 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	100,55	770	245	-	1.015
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1516 apto 24- Jardim Paulista, São Paulo - SP	98,63	790	222	-	1.012
R. Marcos Lopes, 105 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04513-080, Brazil	84,91	825	186	-	1.011
R. José Maria Lisboa, 1377 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01423-001	108,3	940	68	-	1.008
R. Bandeira Paulista, 87 apto 81- Itaim Bibi, São Paulo - SP	96,56	830	174	-	1.004
Alameda Franca, 917 apto 102 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	95,52	961	39	-	1.000

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
 Período de 27 de agosto de 2018 (data de início
 das operações) a 31 de dezembro de 2018

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/19
Alameda Fernão Cardim, 173 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01403-020	100,9	770	226	-	996
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 apto 23 - Jardins, São Paulo - SP	103,34	950	40	-	990
R. Cravinhos, 88 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01408-020	85,29	784	193	-	977
Alameda Jaú, 712 apto 101 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	119,38	935	38	-	973
R. Inhambu, 532 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP, 04520-010	113,74	760	212	-	972
R. José Maria Lisboa, 1377 - Cerqueira César, São Paulo - SP, 01423-001	108,3	920	45	-	965
R. Bandeira Paulista, 147 apto 153 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	98,38	920	38	-	958
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1095 apto 104 - Jardins, São Paulo - SP	105,47	922	36	-	958
Rua Caconde, 74 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	100,58	720	221	-	941
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601 apto 74 - Jardins, São Paulo - SP	103,34	900	38	-	938
R. Bandeira Paulista, 147 apto 92 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	100,85	900	36	-	936
Alameda Lorena, 853 - Jardim Paulista, São Paulo - SP, 01424-001	89	761	196	-50	907
R. João Cachoeira, 892 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 04535-003	84	650	201	-	851
R. Romilda Margarida Gabriel, 69 apto 101 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	84,8	710	30	-	740
R. Itacema, 313 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04530-050, Brazil	77,65	700	28	-	728
Alameda Itu, 285 apto 21 - Cerqueira César, São Paulo - SP	56,45	522	25	-	547
R. Jaques Félix, 76 apto 52 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	48,15	470	21	-	491
Total		192.274	30.416	(2.294)	220.396

E para 31 de dezembro de 2018 são representados pelos imóveis abaixo:

Empreendimento	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/18
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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
 Período de 27 de agosto de 2018 (data de início
 das operações) a 31 de dezembro de 2018

Empreendimento	Área total (M ²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/18
Total		20.575	2.481	-	23.056

A movimentação dos imóveis em estoque no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no período de 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018 segue destacada abaixo:

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2018	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2019
23.056	194.175	87.527	(82.068)	(2.294)	220.396

Saldo em estoque em 27 de agosto de 2018	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2018
-	21.877	2.481	(1.302)	-	23.056

b. Resultado líquido de imóveis em estoque

	Exercício findo em 31/12/2019	Período de 27/08/2018 a 31/12/2018
Receita de venda de imóveis (i)	89.053	1.650
Custo dos imóveis vendidos (ii)	(82.068)	(1.302)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(2.294)	-
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii)	(2.782)	(165)
Demais despesas (iv)	(1.886)	-
Total	23	183

- (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 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 e IPTU.

c. Adiantamento por aquisição de imóveis

O montante de R\$ 1.976 (2018: não houve) refere-se a valores desembolsados pelo Fundo a título de sinais para compra, pagamentos de parcelas de compra ou custos atribuíveis à

aquisição de imóveis para os quais o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído.

d. Adiantamento por venda de imóveis

O montante de R\$ 13.697 (2018: R\$ 465) 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

a. Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário. Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas cotas, exceto quando da amortização integral de suas cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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.

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 imobiliários e ao 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 race 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.

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 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 ativo 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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

u. Riscos Tributários

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais, 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 do cotista.

v. 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.

8 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018.

9 Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas

a. Patrimônio líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo é 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 tem 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 tem 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 terão 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 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 2019 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 232.386, dividido em 1.094.404,92 Cotas A ao montante de R\$ 113.285, 669.395,00 Cotas B ao montante de R\$ 67.336 e 802.500,00 Cotas C ao montante de R\$ 51.766 (R\$ 24.271 para o período findo em 31 de dezembro de 2018, composto por 242.500,00 cotas, classe única)

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram integralizadas 1.094.404,92 Cotas A ao montante de R\$ 110.000, 669.395,00 Cotas B ao montante de R\$ 66.940 e 560.000,00 Cotas C ao montante de R\$ 56.000.

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.

No período de 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018 não houveram amortizações de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi realizada amortização extraordinária das Cotas C, no montante de R\$ 18.500, conforme deliberado em Assembleia Geral de Cotistas de 16 de abril de 2019.

d. Resgates

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

10 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.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
 Período de 27 de agosto de 2018 (data de início
 das operações) a 31 de dezembro de 2018

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e período de 27 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

Exercício findo em / Período	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro de 2019	2.485	2.385	95,74%
De 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018	48	46	95,83%

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 2019 e período de 27 de agosto de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, está demonstrada a seguir:

Exercício / Período	2019	2018
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	89.762	1.580
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<u>(89.587)</u>	<u>(1.558)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>175</u>	<u>22</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(11)	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<u>2.327</u>	<u>26</u>
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	<u>2.491</u>	<u>48</u>

Em Assembleia Geral de cotistas de 31 de dezembro de 2018 foi deliberada a retenção dos resultados auferidos pelo Fundo apurados segundo o regime de caixa para o período findo em 31 de dezembro de 2018.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$ 927 foi distribuído a título de distribuição de rendimento do 1º semestre de 2019 e o montante de R\$ 1.458 encontra-se a distribuir a título de distribuição de rendimento do 2º semestre de 2019.

11 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 foi de R\$ 305 (R\$ 85 para o período de 2018).

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

12 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 Asset Management Ltda.
Custodiante:	Banco Modal S.A.
Escriturador:	Banco Modal S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Modal S.A.

13 Encargos do período

	2019		2018	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Taxa de administração	(305)	(0,13)%	(85)	(0,35)%
Auditoria e custódia	(31)	(0,01)%	(9)	(0,04)%
Taxa de fiscalização CVM	(21)	(0,01)%	(1)	(0,00)%
Taxas e impostos	(72)	(0,03)%	-	-
Serviços contratados pelo Fundo	(127)	(0,05)%	(76)	(0,31)%
Despesas diversas	(1)	(0,00)%	(3)	(0,01)%
Total de despesas	(557)	(0,23)%	(174)	(0,71)%

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2019 e 2018.

14 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo são demonstrados a seguir:

Exercício findo em / Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
31 de dezembro de 2019 – Cotas A	91.985	103,46	3,46
31 de dezembro de 2019 – Cotas B	67.138	100,59	0,59
31 de dezembro de 2019 – Cotas C	47.356	64,51	(35,55)
De 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018 – Cotas C	11.628	100,91	0,09

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

15 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possui as seguintes transações e saldos com parte relacionada:

	2019	2018
Disponibilidades	13	7
Operações compromissadas	24.987	1.699
Resultado com operações compromissadas	698	12

As posições demonstradas acima, são saldos juntos ao Banco Modal S.A., parte relacionada ao Administrador do Fundo.

Durante o exercício corrente, o Fundo contratou serviços das empreiteiras Jardins Soluções Eireles Ltda. e GDSA Engenharia Ltda, que são partes relacionadas do consultor imobiliário do Fundo.

16 Demandas judiciais

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

17 Alterações estatutárias

- a. Em Assembleia Geral de Cotistas de 19 de fevereiro de 2019, retificada em 26 de fevereiro de 2019, foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) a substituição do Gestor do Fundo, para a Modal Asset Management Ltda.; (ii) a divisão do patrimônio do Fundo em duas classes de cotas, Cotas Sênior e Subordinadas.
- b. Em Assembleia Geral de Cotistas de 02 de setembro de 2019 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) a autorização para o Fundo emitir cotas subordinadas destinadas à colocação exclusivamente privada.
- c. Em Assembleia Geral de Cotistas de 09 de outubro de 2019 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) a divisão do patrimônio do Fundo em três classes de cotas, sendo uma classe de Cotas A, correspondente às até então Cotas Sênior, uma nova classe de Cotas B e uma classe de Cotas C, correspondente às até então Cotas Subordinadas, bem como os direitos, obrigações, características, vantagens, condições de emissão, integralização e amortização das Cotas B; (ii) a alteração da nomenclatura das até então Cotas Sênior do Fundo para “Cotas A”, e das até então Cotas Subordinadas do Fundo para “Cotas C”; (iii) a alteração das características das Cotas A e das Cotas C de forma a prever: (1) as respectivas características de prioridade e de subordinação em relação às Cotas B, respectivamente; (2) as respectivas regras para exercício de Direito de Preferência; e (3) que as Cotas C emitidas e distribuídas nos termos aprovados no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de 2 de setembro de 2019; (iv) a alteração da política de investimento do Fundo, incluindo os eventuais fatores de risco correspondentes, (1) com relação à metragem dos Ativos Alvo; (2) para viabilizar a alienação de Ativos Alvo antes da conclusão das Benfeitorias, inclusive mediante a possibilidade de venda à prazo em até 6 (seis) meses, prazo máximo usual para a duração das reformas; (3) para permitir que o valor máximo a ser pago pelo Fundo com relação às Benfeitorias seja aumentado nos casos em que este aumento tenha sido solicitado pelo futuro comprador e represente, diretamente, um aumento no preço a ser pago pelo Imóvel; e (4) para permitir que os Ativos Alvo correspondentes a até 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo sejam destinados à exploração por meio do aluguel a terceiros,

exclusivamente nos casos em que for identificada a conveniência e oportunidade de realizar a alienação do Ativo Alvo já alugado; (v) a alteração das regras de amortização das Cotas, de forma a: (1) incluir a possibilidade de amortização antecipada, a qualquer tempo, das Cotas; e (2) esclarecer que o cálculo pro forma de amortização deverá preservar Cotas C em, no mínimo, 22% (vinte e dois por cento) do Patrimônio Líquido; (vi) a alteração do Regulamento para prever restrições com relação à negociação de Cotas subscritas e não integralizadas; e (vii) a alteração do período de investimento previsto para o Fundo até o encerramento do Prazo das Cotas.

18 Outras informações

(i) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, não contratou serviços da KPMG Auditores Independentes, 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.

19 Eventos subsequentes

- a. Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada diariamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.
- b. Os valores devidos de distribuição de rendimento aos cotistas em 31 de dezembro de 2019 foram liquidados em 15 de janeiro de 2020.
- c. Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de março de 2020 foram aprovadas, dentre outras: (i) a inclusão dos bairros, Vila Olimpia, Paraiso e Pinheiros, todos localizados na cidade de São Paulo – SP, dentre os bairros elegíveis à aquisição de imóveis pelo Fundo; e (ii) foi alterada a periodicidade de distribuição de rendimento aos cotistas, de semestral para trimestral.

* * *

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário
Demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e
Período de 27 de agosto de 2018 (data de início
das operações) a 31 de dezembro de 2018

Pedro Marcelo Luzardo Aguiar
Diretor

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