

# Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário

(Anteriormente denominado, Loft II Maison  
São Paulo Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 24.796.967/0001-90  
(Administrado pelo Modal DTVM Ltda.)  
(CNPJ nº 05.389.174/0001-01)

**Demonstrações financeiras**  
**Exercício findos em 31 de**  
**dezembro de 2020 e 2019**

# Conteúdo

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



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 II Fundo de Investimento Imobiliário  
(Anteriormente denominado Loft II Maison São Paulo  
Fundo de Investimento Imobiliário)  
Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Loft II 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 2020 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 II Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020 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.



### **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 2020, o Fundo possuía 88,31% do seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como estoque de imóveis acabados no montante de R\$ 306.571 mil, líquidos de provisão para ajuste ao valor de realização, 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 m<sup>2</sup> 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 estudos de valor justo;
- 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 2020.

### **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, 31 de março de 2021

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

Lino Martins da Silva Junior  
Contador CRC RJ-083314/O-7

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

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

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	31/12/2020	% sobre o Patrimônio Líquido	31/12/2019	% sobre o Patrimônio Líquido
<b>Circulante</b>		<u>367.852</u>	<u>105,96</u>	<u>163.201</u>	<u>104,16</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	49.685	14,31	7.751	4,95
Disponibilidades		12	-	9	0,01
Aplicações em operações compromissadas		49.673	14,31	7.742	4,94
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária		318.166	91,65	155.449	99,21
Imóveis acabados em estoque	5.a	307.159	88,48	150.304	95,93
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	5.a	(588)	(0,17)	(1.564)	(1,00)
Adiantamento por aquisição de imóveis	5.c	6.076	1,75	6.709	4,28
Valores a Receber Imóveis em Financiamento	5.e	5.519	1,59	-	-
Outros valores a receber		1	-	1	-
<b>Não Circulante</b>		<u>2.464</u>	<u>0,71</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Propriedades para investimento					
Imóveis acabados para renda	5.d	2.464	0,71	-	-
<b>Total do ativo</b>		<u>370.316</u>	<u>106,67</u>	<u>163.201</u>	<u>104,16</u>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Adiantamento por venda de imóveis	5.d	17.507	5,04	6.446	4,11
Rendimentos a distribuir		4.050	1,17	-	-
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar		1.338	0,39	28	0,02
Provisão para gastos com obras		137	0,04	-	-
Auditoria e Custódia		73	0,02	-	-
Taxa de Administração		61	0,02	26	0,02
Outros valores a pagar		2	-	12	0,01
<b>Total do passivo</b>		<u>23.168</u>	<u>6,67</u>	<u>6.512</u>	<u>1,88</u>
<b>Patrimônio líquido</b>	8	<u>347.148</u>	<u>100,00</u>	<u>156.689</u>	<u>102,28</u>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<u>370.316</u>	<u>106,67</u>	<u>163.201</u>	<u>104,16</u>

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

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

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

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2020	31/12/2019
<b>Composição dos resultados dos exercícios</b>			
<b>De natureza imobiliária</b>			
<b>Imóveis em Estoque</b>			
Receita de venda de imóveis	5.b	95.227	52.496
Custo dos imóveis vendidos	5.b	(83.579)	(49.559)
Provisão para ajuste ao valor de realização	5.b	(588)	(1.564)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	5.b	(5.560)	(1.061)
Demais despesas	5.b	<u>(2.723)</u>	<u>(1.432)</u>
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Ajuste a valor justo	5.b	624	-
Receita de Aluguel	5.b	<u>162</u>	<u>-</u>
<b>Resultados líquidos de natureza imobiliária</b>		<u>3.563</u>	<u>(1.120)</u>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a valor justo		<u>499</u>	<u>276</u>
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Taxa de administração	12	<u>(1.027)</u>	<u>(384)</u>
Taxas e impostos	10	(530)	(298)
Taxas e impostos		(243)	(14)
Serviços contratados pelo Fundo		(348)	(22)
Auditoria e custódia		(176)	(36)
Taxa de fiscalização		(33)	(14)
Outras receitas e despesas operacionais		<u>303</u>	<u>-</u>
<b>Resultados líquidos dos exercícios</b>		<u>3.035</u>	<u>(1.228)</u>

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



## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(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 setembro de 2018  
(data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Capital integralizado	Lucros / prejuízos acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>23.025</b>	<b>(52)</b>	<b>22.973</b>
Representado por 133.250,00 cotas Classe A a R\$ 102,091	-	-	13.604
Representado por 97.000,00 cotas Classe B a R\$ 96,59	-	-	9.369
<b>Integralização de cotas no exercício:</b>			
110.000,00 cotas Classe A	11.000	-	11.000
1.633.000,00 cotas Classe B	163.300	-	163.300
<b>Amortização de cotas no exercício:</b>			
Cotas Classe B	(39.000)	-	(39.000)
<b>Distribuição de resultado no exercício</b>	<b>(356)</b>		<b>(356)</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>-</b>	<b>(1.228)</b>	<b>(1.228)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>157.969</b>	<b>(1.280)</b>	<b>156.689</b>
Representado por 243.250,00 cotas Classe A a R\$ 109,37	-	-	26.604
Representado por 1.730.000,00 cotas Classe B a R\$ 75,19	-	-	130.085
<b>Integralização de cotas no exercício:</b>			
2.000.000 cotas Classe A	200.000	-	200.000
1.498.614,90 cotas Classe B	118.501	-	118.501
625.000,00 cotas Classe E	62.500	-	62.500
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(1.965)	-	(1.965)
<b>Transferências de Cotas no Exercício</b>			
243.250,00 Cotas Classe A em	(27.186)	-	(27.186)
370.928,49 Cotas de Classe B	27.186	-	27.186
3.599.543,40 Cotas Classe B em	(274.212)	-	(274.212)
2.934.543,39 Cotas de Classe E	223.552	-	223.552
665.000 Cotas de Classe D	50.660	-	50.660
<b>Amortização</b>			
Cotas Classe E	(185.000)	-	(185.000)
<b>Distribuição de resultado no exercício</b>	<b>-</b>	<b>(6.612)</b>	<b>(6.612)</b>
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>-</b>	<b>3.035</b>	<b>3.035</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>352.005</b>	<b>(4.857)</b>	<b>347.148</b>
Representado por 2.000.000,00 cotas Classe A a R\$ 102,7324	-	-	205.465
Representado por 665.000,00 cotas Classe D a R\$ 82,3286	-	-	54.748
Representado por 3.559.543,40 cotas Classe E a R\$ 24,4231	-	-	86.935

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

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

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

CNPJ: 05.389.174/0001-01

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 31/12/2020	Exercício findo em 31/12/2019
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido dos exercícios	3.035	(1.228)
<b>Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa</b>		
(-) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	588	1.564
(+) Provisão para ajuste a valor justo Propriedades para Renda	(624)	-
(+) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	1.310	28
(+) Taxa de administração	35	6
(+) Demais pagamentos / recebimentos	63	6
(-) Contas a Receber por Financiamento de Imóveis	(5.519)	-
		-
<b>Total</b>	<b>(1.112)</b>	<b>376</b>
(-) Aquisição de Imóveis Destinados à Venda	(160.089)	(135.183)
(-) Obras a Pagar	137	-
(-) Benfeitorias em Imóveis Destinados à Renda	(170)	-
(-) Adiantamento por aquisição de imóveis	633	(6.709)
(+) Adiantamento por venda de imóveis	11.061	6.426
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(149.540)</b>	<b>(135.090)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	379.036	174.300
Amortização de cotas	(185.000)	(39.000)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(2.562)	(356)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b>	<b>191.474</b>	<b>134.944</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>41.934</b>	<b>(146)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios</b>	<b>7.751</b>	<b>7.897</b>
Disponibilidades	9	14
Aplicações em operações compromissadas	7.742	7.883
<b>Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios</b>	<b>49.685</b>	<b>7.751</b>
Disponibilidades	12	9
Aplicações em operações compromissadas	49.673	7.742

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 II Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”), anteriormente denominado Loft II Maison São Paulo Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”), foi constituído em 26 de abril de 2011 e iniciou suas operações em 27 de setembro 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 objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar benfeitorias nos imóveis alvo visando a sua valorização, para aliená-los, diretamente ou por meio das sociedades imobiliárias e do investimento em outros ativos, observados os termos e condições previstos no Regulamento do Fundo.

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

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal 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 a 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. Propriedades para investimento**

São propriedades adquiridas ou construídas para renda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à renda, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante, e avaliados pelo valor justo.

Os imóveis são reconhecidos inicialmente nesta categoria ao valor de custo e posteriormente ajustados pelo seu valor justo, conforme estudo elaborado pelo consultor especializado. 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 renda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de uso, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

**g. Adiantamento por aquisição ou venda de Imóveis**

São propriedades que encontram-se 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 futuros em favor do fundo ou do cliente de acordo com a Natureza e uma vez que haja um Compromisso de Compra ou Venda firmado pelo Fundo em função de tal propriedade.

**h. 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.

**i. Ajuste a valor justo**

Após seu reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo seu valor justo. O valor justo, é o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

A administração avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo dos imóveis classificados como propriedades para investimento.

Qualquer aumento ou redução das propriedades para investimento decorrentes da avaliação do valor justo e todas os ganhos ou perdas destas propriedades devem ser reconhecidas no resultado do período em que ocorrerem. A quantia de toda reversão de resultado das propriedades para investimento, proveniente de modificação no valor justo, deve ser registrada no item em que for reconhecido o resultado, no período em que a reversão ocorrer.

#### 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	31/12/2020		31/12/2019	
	Quantidade lastro	Valor atual	Quantidade lastro	Valor atual
Bancos	-	12	-	9
Operações compromissadas – LFT	58.777	49.673	740	7.742
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>49.685</b>	<b>-</b>	<b>7.751</b>

## 5 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.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de laudo de avaliação elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação profissional 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.

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário***Demonstrações financeiras**Exercícios findos em**31 de dezembro de 2020 e 2019*

Os investimentos imobiliários do Fundo em imóveis acabados em 31 de dezembro de 2020 são representados pelos imóveis abaixo:

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Rua Afonso Braz 177 101.00, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	281	4.450	844	-	5.294
Rua José Linhares 47 101.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	175	3.850	617	-	4.467
Rua General Urquiza 108 301.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	170	2.993	658	-	3.651
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1751 11.00, Jardim Paulista, São Paulo SP	314	2.950	660	-	3.610
Alameda Casa Branca 559 18.00, Jardim América, São Paulo SP	306	3.182	256	-	3.438
Rua Alberto de Campos 242 101.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	210	3.050	387	-	3.437
Rua Paul Redfern 23 302.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	192	3.200	120	-	3.320
Alameda Franca 432 21.00, Jardim América, São Paulo SP	323	2.600	448	-	3.048
Rua Barão da Torre 426 201.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	140	2.350	468	-	2.818
Rua Timóteo da Costa 1033 , Leblon, Rio de Janeiro RJ	153	2.300	480	-	2.780
Alameda Casa Branca 471 9.00, Jardim América, São Paulo SP	224	2.204	567	-	2.771
Rua Timóteo da Costa 1033 , Leblon, Rio de Janeiro RJ	153	2.300	418	-	2.718
Rua Araguari 561 110.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	184	2.230	469	-	2.699
Rua Barão de Bocaína 102 4.00, Higienópolis, São Paulo SP	240	2.387	207	-	2.594
Rua Engenheiro Edgar Egídio de Souza 170 41.00, Higienópolis, São Paulo SP	269	1.990	600	-	2.590
Rua Mangabeiras 150 61.00, Higienópolis, São Paulo SP	307	2.250	204	-	2.454
Rua Maranhão 685 91.00, Higienópolis, São Paulo SP	212	1.850	482	-	2.332
Avenida Higienópolis 604 61.00, Higienópolis, São Paulo SP	295	2.150	171	-	2.321
Avenida Prudente de Moraes 699 603.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	113	2.050	256	-	2.306
Avenida Jacutinga 657 201.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	199	1.870	344	-	2.214
Rua Pernambuco 167 61.00, Higienópolis, São Paulo SP	244	1.800	343	-	2.143
Alameda dos Aicás 491 171.00, Moema Índios, São Paulo SP	255	2.030	85	-	2.115
Rua Ceará 101 31.00, Higienópolis, São Paulo SP	212	2.000	95	-	2.095
Rua das Mangabeiras 82 71.00, Higienópolis, São Paulo SP	169	1.660	432	-	2.092
Rua Piauí 1184 31.00, Higienópolis, São Paulo SP	282	2.000	73	-	2.073
Rua José Linhares 215 201.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	108	1.872	172	-	2.044
Rua Sabará 76 , Higienópolis, São Paulo SP	252	1.700	330	-	2.030
Rua Leão Coroado 393 21.00, Vila Madalena, São Paulo SP	217	1.915	70	-	1.985
Rua Sergipe 686 121.00, Higienópolis, São Paulo SP	207	1.580	396	-	1.976
Rua Pernambuco 74 91.00, Higienópolis, São Paulo SP	211	1.670	249	-	1.919
Rua Engenheiro Edgar Egídio de Souza 373 502.00, Higienópolis, São Paulo SP	181	1.520	395	-	1.915
Alameda Fernão Cardim 377 41.00, Jardim Paulista, São Paulo SP	214	1.450	458	-	1.908
Rua Piauí 1149 31.00, Higienópolis, São Paulo SP	202	1.641	258	-	1.899
Rua Artur Prado 588 12.00, Bela Vista, São Paulo SP	264	1.743	136	-	1.879

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

*Demonstrações financeiras*

*Exercícios findos em*

*31 de dezembro de 2020 e 2019*

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M²)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Rua Pernambuco 88 , Higienópolis, São Paulo SP	253	1.800	68	-	1.868
Rua Timóteo da Costa 204 - 101 Leblon, Rio de Janeiro - RJ	117	1.830	12	-	1.842
Rua Maranhão 565 1.00, Higienópolis, São Paulo SP	228	1.400	400	-	1.800
Rua João Lira 95 507.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	70	1.530	256	-	1.786
Avenida Irai 570 81.00, Moema Índios, São Paulo SP	193	1.391	391	-	1.782
Avenida Juriti 367 31.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	171	1.450	320	-	1.770
Rua Inhambu 737 121.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	169	1.430	310	-	1.740
Rua Tuim 693 61.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	171	1.675	63	-	1.738
Rua Aracaju 137 51.00, Higienópolis, São Paulo SP	200	1.460	276	-	1.736
Rua Capital Federal 163 81.00, Sumaré, São Paulo SP	283	1.550	175	-	1.725
Avenida Visconde de Albuquerque 349 103.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	120	1.620	75	-	1.695
Rua Cônego Eugênio Leite 632 151.00, Pinheiros, São Paulo SP	155	1.395	291	-	1.686
Rua General Venâncio Flores 564 303.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	120	1.550	73	-	1.623
Av. Macuco 404 192.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	133	1.300	316	-	1.616
Rua Gilberto Cardoso 280 304.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	82	1.400	251	(36)	1.615
Rua Almirante Saddock de Sá 254 202.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	136	1.601	13	-	1.614
Rua Professor Antônio Maria Teixeira 33 604.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	80	1.530	59	-	1.589
Rua Graúna 148 111.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	167	1.280	297	-	1.577
Rua Humberto de Campos 436 1,002.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	82	1.390	174	-	1.564
Alameda dos Guaramomis 362 41.00, Moema Índios, São Paulo SP	155	1.260	297	-	1.557
Rua Doutor Rodrigues Alves Sobrinho 87 5.00, Alto de Pinheiros, São Paulo SP	170	1.474	82	-	1.556
Rua Inhambu 737 31.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	169	1.450	82	-	1.532
Alameda dos Guaramomis 222 71.00, Moema Índios, São Paulo SP	281	1.450	80	-	1.530
Rua Prudente de Morais 251 102.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	137	1.444	76	-	1.520
Alameda Jauaperi 975 22.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	161	1.435	53	-	1.488
Avenida Sabiá 400 1,602.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	140	1.170	296	-	1.466
Rua Bueno Brandão 435 131.00, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	102	1.260	203	-	1.463
Rua Luminárias 274 21.00, Vila Madalena, São Paulo SP	170	1.395	67	-	1.462
Rua Visconde de Pirajá 174 202.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	110	1.200	261	-	1.461
Rua Girassol 721 21.00, Vila Madalena, São Paulo SP	149	1.350	109	-	1.459
Rua Barão do Triunfo 639 21.00, Campo Belo, São Paulo SP	162	1.350	106	-	1.456
Avenida Henrique Dodsworth 183 103.00, Lagoa, Rio de Janeiro RJ	125	1.200	246	-	1.446
Rua Diogo Jacome 1046 131.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	142	1.165	276	-	1.441
Rua Apiacás 758 121.00, Perdizes, São Paulo SP	152	1.020	410	-	1.430
Rua Itambé 350 5.00, Higienópolis, São Paulo SP	235	1.330	91	-	1.421
Rua Bianchi Bertoldi 129 101.00, Pinheiros, São Paulo SP	143	1.120	296	-	1.416
Rua Inhambu 758 - 21A Moema Pássaros-São Paulo-SP	141,41	1.200	207	-	1.407



**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em

31 de dezembro de 2020 e 2019

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M²)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Rua Capitão Messias 99 22.00, Perdizes, São Paulo SP	142	1.020	378	-	1.398
Rua Caiubi 299 131.00, Perdizes, São Paulo SP	191	1.200	182	-	1.382
Rua Antônio Borba 489 32.00, Vila Madalena, São Paulo SP	124	1.050	324	-	1.374
Rua Dardanelos 411 - 31 Alto De Pinheiros, São Paulo-SP	143,8	1.300	49	-	1.349
Avenida Jandira 79 61.00, Moema Índios, São Paulo SP	103	1.258	88	-	1.346
Rua Sabará 538 101.00, Higienópolis, São Paulo SP	151	1.085	251	-	1.336
Rua Rodrigo Claudio 493 - 151 Aclimação, São Paulo-SP	73,8	1.230	63	-	1.293
Rua Timóteo da Costa 444 - 208 Leblon, Rio de Janeiro-RJ	110	1.276	16	-	1.292
Rua Albuquerque Lins 1238 , Santa Cecilia, São Paulo SP	133	1.000	269	-	1.269
Avenida Lavandisca 596 31.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	123	990	272	-	1.262
Rua Artur Araripe 1 - 602 Gávea Rio de Janeiro - RJ	146	1.249	11	-	1.260
Rua Aliança Liberal 1020 33.00, Vila Leopoldina, São Paulo SP	195	1.200	56	-	1.256
Rua Piauí 1246 51.00, Higienópolis, São Paulo SP	147	1.217	39	-	1.256
Rua Alves Guimarães 921 129.00, Pinheiros, São Paulo SP	129	1.160	90	-	1.250
Rua Doutor Alberto Tôrres 16 41.00, Perdizes, São Paulo SP	156	1.150	94	-	1.244
Rua Graúna 148 121.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	167	1.193	45	-	1.238
Rua São Vicente de Paula 416 14.00, Santa Cecilia, São Paulo SP	156	1.100	122	-	1.222
Rua Araguari 666 71.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	144	1.160	49	-	1.209
Avenida Angelica 1697 92.00, Higienópolis, São Paulo SP	126	900	303	-	1.203
Rua Negreiros Lobato 23 - 501 Lagoa, Rio de Janeiro - RJ	108	1.189	9	-	1.198
Rua Ministro Godoi 657 61.00, Perdizes, São Paulo SP	149	1.050	134	-	1.184
Avenida Aratãs 298 81.00, Moema Índios, São Paulo SP	102	1.000	164	-	1.164
Rua Inhambu 532 61.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	114	950	211	-	1.161
Rua Lopes Quintas 244 805.00, Jardim Botânico, Rio de Janeiro RJ	90	1.150	9	-	1.159
Rua Alvorada 270 62.00, Vila Olímpia, São Paulo SP	150	1.050	100	-	1.150
Avenida Ataulfo de Paiva 566 1,204.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	57	1.133	12	-	1.145
Alameda dos Jurupis 701 101.00, Moema Índios, São Paulo SP	118	920	225	-	1.145
Avenida Aratãs 298 121.00, Moema Índios, São Paulo SP	102	965	178	-	1.143
Rua Monte Alegre 781 102.00, Perdizes, São Paulo SP	138	900	235	-	1.135
Rua Apinajés 352 , Perdizes, São Paulo SP	93	1.006	120	-	1.126
Rua João Alvares Soares 1330 101.00, Campo Belo, São Paulo SP	217	580	531	-	1.111
Rua Dr. Gabriel dos Santos 224 82.00, Santa Cecilia, São Paulo SP	155	918	192	-	1.110
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 177 41.00, Bela Vista, São Paulo SP	198	1.010	98	-	1.108
Rua Batista da Costa 11 303.00, Lagoa, Rio de Janeiro RJ	95	1.002	93	-	1.095
Rua Pintassilgo 59 44.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	90	875	215	-	1.090
Rua Pintassilgo 59 34.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	90	875	214	-	1.089
Rua Araguari 340 102.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	79	915	172	-	1.087

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

*Demonstrações financeiras*

*Exercícios findos em*

*31 de dezembro de 2020 e 2019*

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M²)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Avenida Aratãs 298 51.00, Moema Índios, São Paulo SP	102	920	165	-	1.085
Rua Gaivota 183 52.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	91	850	228	-	1.078
Rua Capitão Messias 99 71.00, Perdizes, São Paulo SP	142	1.025	53	-	1.078
Avenida Angélica 1683 21.00, Higienópolis, São Paulo SP	124	850	227	-	1.077
Rua Cristiano Viana 243 51.00, Pinheiros, São Paulo SP	106	810	267	-	1.077
Rua Capitão César de Andrade 168 - 1002 Leblon, Rio de Janeiro-RJ	70	1.060	9	-	1.069
Rua Capitão César de Andrade 168 - 1001 Leblon, Rio de Janeiro-RJ	70	1.057	9	-	1.066
Avenida Henrique Dumont 68 405.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	75	1.023	42	-	1.065
Rua Monte Alegre 791 14.00, Perdizes, São Paulo SP	136	960	103	-	1.063
Rua Para 115 51.00, Higienópolis, São Paulo SP	154	1.350	254	(544)	1.060
Rua Araioses 135 22.00, Vila Madalena, São Paulo SP	127	1.000	46	-	1.046
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410 51.00, Vila Clementino, São Paulo SP	153	980	59	-	1.039
Avenida Cotovia 180 154.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	99	850	185	-	1.035
Rua Harmonia 765 91.00, Vila Madalena, São Paulo SP	106	929	106	-	1.035
Rua Brentano 306 51.00, Vila Leopoldina, São Paulo SP	140	870	158	-	1.028
Avenida Divino Salvador 146 12.00, Moema Índios, São Paulo SP	121	934	89	-	1.023
Avenida Prudente de Moraes 266 102.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	76	980	43	-	1.023
Rua Cristiano Viana 243 52.00, Pinheiros, São Paulo SP	107	800	206	-	1.006
Avenida Jurema 45 31.00, Moema Índios, São Paulo SP	95	934	66	-	1.000
Rua Ourânia 115 46.00, Vila Madalena, São Paulo SP	56	940	59	-	999
Rua Baronesa de Poconé 152 - 504, Lagoa Rio de Janeiro - RJ	77	966	-	-	966
Rua Monte Alegre 781 32.00, Perdizes, São Paulo SP	138	868	86	-	954
Rua Brentano 306 41.00, Vila Leopoldina, São Paulo SP	140	870	77	-	947
Rua Passo da Pátria 991 21.00, Vila Leopoldina, São Paulo SP	170	900	45	-	945
Rua Doutor José Elias 130 21.00, Alto da Lapa, São Paulo SP	148	845	89	-	934
Rua Canário 890 - 83 Moema Pássaros, São Paulo-SP	55,21	911	21	-	932
Avenida Prefeito Fábio Prado 484 51.00, Chácara Klabin, São Paulo SP	114	860	71	-	931
Rua Paracatu 515 192.00, Saúde, São Paulo SP	120	895	36	-	931
Avenida Bartolomeu Mitre 637 606.00, Leblon, Rio de Janeiro RJ	78	880	47	-	927
Av. Jacutinga 231 32.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	83	750	173	-	923
Rua Lisboa 71 92.00, Pinheiros, São Paulo SP	96	730	193	-	923
Rua Tito 450 - 133 Vila Romana, São Paulo-SP	116,1	885	35	-	920
Rua General Goes Monteiro 8 1,203.00, Botafogo, Rio de Janeiro RJ	94	771	148	-	919
Rua Otaviano Hudson 19 - 302 Copacabana, Rio de Janeiro-RJ	88	910	8	-	918
Rua Baronesa de Poconé 152 306.00, Lagoa, Rio de Janeiro RJ	77	785	130	-	915
Rua Itapicuru, 881 12.00, Perdizes, São Paulo SP	122	830	83	-	913
Av. Jacutinga 557 12.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	89	649	255	-	904

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

*Demonstrações financeiras*

*Exercícios findos em*

*31 de dezembro de 2020 e 2019*

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M²)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Avenida Padre Antônio José dos Santos 530 124.00, Brooklin, São Paulo SP	75	810	87	-	897
Rua Moura Brasil 31 304.00, Laranjeiras, Rio de Janeiro RJ	115	880	8	-	888
Avenida Arruda Botelho 414 41.00, Alto de Pinheiros, São Paulo SP	91	790	89	-	879
Rua Carlos Weber 535 14.00, Vila Leopoldina, São Paulo SP	88	790	89	-	879
Rua Arthur Azevedo 1537 123.00, Pinheiros, São Paulo SP	118	820	35	-	855
Rua General Góis Monteiro 8 1,702.00, Botafogo, Rio de Janeiro RJ	94	845	8	-	853
Rua Girassol 730 142.00, Vila Madalena, São Paulo SP	101	760	91	-	851
Avenida Jurecê, 520 64.00, Moema Índios, São Paulo SP	70	650	199	-	849
Avenida Aratãs 550 102.00, Moema Índios, São Paulo SP	86	700	148	-	848
Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha 140 63.00, Vila Olímpia, São Paulo SP	91	750	97	-	847
Rua Dona Brígida 265 101.00, Aclimação, São Paulo SP	87	785	59	-	844
Rua Sabará 563 82.00, Higienópolis, São Paulo SP	98	675	167	-	842
Rua Marquês de São Vicente 67 - 706 Gávea, Rio de Janeiro-RJ	60	824	9	-	833
Rua Paim 420 - 122 Bela Vista, São Paulo-SP	74,2	795	33	-	828
Rua Pascal 1777 28.00, Campo Belo, São Paulo SP	81	750	65	-	815
Avenida Higienópolis 968 , Higienópolis, São Paulo SP	82	780	34	-	814
Rua Bela Cintra 127 - 62 Consolação São Paulo - SP	132,8	772	31	-	803
Avenida Sabiá 57 92.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	87	600	201	-	801
Rua Alvorada 735 54.00, Vila Olímpia, São Paulo SP	104	700	97	-	797
Avenida Jamaris 522 94.00, Moema Índios, São Paulo SP	77	733	52	-	785
Rua Inhambu 873 51.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	83	720	63	-	783
Rua Paulistânia 205 112.00, Vila Madalena, São Paulo SP	67	730	50	-	780
Rua Wanderley 1581 71.00, Perdizes, São Paulo SP	107	543	236	-	779
Rua Cardoso de Almeida 977 21.00, Perdizes, São Paulo SP	127	746	31	-	777
Rua Barão do Triunfo 1528 - 81 Campo Belo, São Paulo-SP	106,8	745	30	-	775
Rua Antônio Borba 192 81.00, Vila Madalena, São Paulo SP	66	540	226	-	766
Rua Apinajés 445 61.00, Perdizes, São Paulo SP	112	700	62	-	762
Rua Carlos Weber 601 112.00, Vila Leopoldina, São Paulo SP	74	710	29	-	739
Rua Sansão Alves dos Santos 275 113.00, Brooklin, São Paulo SP	97	706	29	-	735
Rua Francisco Cruz 239 - 31 Chacara Klabin, São Paulo-SP	102,32	700	34	-	734
Rua Doutor Alfredo Ellis 240 22.00, Bela Vista, São Paulo SP	107	678	50	-	728
Avenida Cotovia 141 51.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	63	560	161	-	721
Rua Gomes de Carvalho 968 64.00, Vila Olímpia, São Paulo SP	64	540	179	-	719
Rua Fidalga 618 41.00, Vila Madalena, São Paulo SP	62	690	28	-	718
Rua Tuim 603 24.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	70	560	154	-	714
Rua Professor Tranquilli 212 51.00, Chácara Klabin, São Paulo SP	84	680	28	-	708
Rua Doutor Augusto de Miranda 1251 11.00, Vila Romana, São Paulo SP	71	555	143	-	698

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em

31 de dezembro de 2020 e 2019

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M²)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Rua Pintassilgo 480 95.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	61	670	28	-	698
Rua Doutor Fausto Ferraz 52 31.00, Bela Vista, São Paulo SP	107	615	81	-	696
Rua Maria Figueiredo 230 131.00, Paraíso, São Paulo SP	63	667	28	-	695
Rua Humaitá, 184 43.00, Bela Vista, São Paulo SP	103	660	28	-	688
Rua Monte Alegre 1419 42.00, Perdizes, São Paulo SP	124	650	27	-	677
Rua Cândido Mendes 279 104.00, Glória, Rio de Janeiro RJ	76	630	29	-	659
Rua João Moura 942 102.00, Pinheiros, São Paulo SP	85	605	52	-	657
Rua Tuim 536 53.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	55	560	97	-	657
Rua Alagoas 337 51.00, Higienópolis, São Paulo SP	69	540	111	-	651
Rua Jericó 227 72.00, Vila Madalena, São Paulo SP	56	580	67	-	647
Rua Alves Guimarães 960 54.00, Pinheiros, São Paulo SP	71	570	72	-	642
Rua Canário 890 202.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	58	525	110	-	635
Rua Viaza 975 - 132 Campo Belo, São Paulo-SP	81	605	26	-	631
Rua Minerva 336 12.00, Perdizes, São Paulo SP	0	568	61	-	629
Rua Barbara Heliodora 321 83.00, Vila Romana, São Paulo SP	82	600	26	-	626
Rua Jorge Americano 337 13.00, Alto da Lapa, São Paulo SP	80	600	26	-	626
Rua Caetes 855 111.00, Sumaré, São Paulo SP	104	535	90	-	625
Rua Cotoxó 1289 12.00, Sumaré, São Paulo SP	94	586	31	-	617
Rua Antônio Borba 169 62.00, Vila Madalena, São Paulo SP	87	557	58	-	615
Rua Cardoso de Almeida 457 123.00, Perdizes, São Paulo SP	71	550	63	-	613
Rua Alberto de Campos 51 102.00, Ipanema, Rio de Janeiro RJ	41	580	26	-	606
Rua Cotoxó 1289 71.00, Sumaré, São Paulo SP	93	575	30	-	605
Rua Jorge Americano 497 11.00, Alto da Lapa, São Paulo SP	78	525	77	-	602
Rua Humaitá 18 - 302 Humaitá, Rio de Janeiro - RJ	74	587	12	-	599
Rua General Polidoro 121 703.00, Botafogo, Rio de Janeiro RJ	66	592	6	-	598
Rua Quatá 936 73.00, Vila Olímpia, São Paulo SP	52	490	104	-	594
Avenida Doutor Cardoso de Melo 1060 32.00, Vila Olímpia, São Paulo SP	58	540	49	-	589
Rua João Annes 99 61.00, Vila Romana, São Paulo SP	93	520	65	-	585
Rua Ministro Godoi 539 22.00, Perdizes, São Paulo SP	106	558	25	-	583
Rua Tonelero 372 81.00, Vila Romana, São Paulo SP	70	540	42	-	582
Rua Francisco Isoldi 226 44.00, Vila Madalena, São Paulo SP	52	530	47	-	577
Rua Coronel Diogo 1200 163.00, Chácara Klabin, São Paulo SP	64	530	46	-	576
Avenida Pavão 113 22.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	40	460	115	-	575
Rua Barata Ribeiro 681 804.00, Copacabana, Rio de Janeiro RJ	68	491	81	-	572
Rua Apinajés 1270 122.00, Sumaré, São Paulo SP	78	448	122	-	570
Rua Tonelero 482 - 132 Vila Romana, São Paulo-SP	72,29	545	23	-	568
Rua Iara 84 103.00, Itaim Bibi, São Paulo SP	44	440	124	-	564

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

*Demonstrações financeiras*

*Exercícios findos em*

*31 de dezembro de 2020 e 2019*

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M²)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Alameda dos Tupiniquins 168 - 62 Moema Índios, São Paulo-SP	77,04	540	24	-	564
Avenida Jandira 647 94.00, Moema Índios, São Paulo SP	78	530	33	-	563
Rua Doutor Miranda de Azevedo 1251 14.00, Vila Romana, São Paulo SP	87	450	107	-	557
Rua Doutor Paschoal Imperatriz 105 - 2006 Alto De Pinheiros, São Paulo-SP	47,96	530	25	-	555
Rua Coronel Diogo 1200 162.00, Chácara Klabin, São Paulo SP	64	530	23	-	553
Rua Bergamota 497 152.00, Alto de Pinheiros, São Paulo SP	81	528	24	-	552
Rua Aurélia 329 32.00, Vila Romana, São Paulo SP	90	525	24	-	549
Rua Doutor Augusto de Miranda 597 11.00, Vila Romana, São Paulo SP	60	526	22	-	548
Rua Barbara Heliodora 353 82.00, Vila Romana, São Paulo SP	64	520	27	-	547
Rua Bárbara Heliodora 353 81.00, Vila Romana, São Paulo SP	64	472	74	-	546
Avenida Raimundo Pereira de Magalhães 909 , Lapa, São Paulo SP	69	520	24	-	544
Alameda dos Anapurus 746 124.00, Moema Índios, São Paulo SP	60	520	22	-	542
Rua Diana 831 41.00, Perdizes, São Paulo SP	84	520	22	-	542
Avenida Jandira 647 93.00, Moema Índios, São Paulo SP	78	500	32	-	532
Rua Artur Prado 433 - 913, Bela Vista São Paulo - SP	41,02	507	23	-	530
Rua Joaquim Távora 1057 44.00, Vila Mariana, São Paulo SP	107	500	23	-	523
Rua Rodrigo Claudio 215 - 13 Aclimação, São Paulo - SP	64,72	500	23	-	523
Rua Catulo da Paixão Cearense 256 24.00, Saúde, São Paulo SP	71	500	22	-	522
Rua Benjamin Constant 90 - 401 Glória, Rio de Janeiro-RJ	78	516	-	-	516
Rua Campos Vergueiro 275 15.00, Lapa, São Paulo SP	59	453	61	(8)	506
Rua Ministro de Godoy 420 - 11 Perdizes, São Paulo-SP	96,41	396	105	-	501
Rua Morgado de Mateus 35 11.00, Vila Mariana, São Paulo SP	69	480	21	-	501
Rua Salvador Caruso 159 11.00, Vila Romana, São Paulo SP	75	472	24	-	496
Rua Maratona 339 - 12 Campo Belo, São Paulo- SP	72,92	470	21	-	491
Rua Maratona 339 91.00, Campo Belo, São Paulo SP	73	893	(402)	-	491
Avenida Fagundes Filho 1097 , Saúde, São Paulo SP	0	415	63	-	478
Avenida Pavão 113 24.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	40	454	20	-	474
Praça Monsenhor José Maria Monteiro 28 , Vila Romana, São Paulo SP	54	415	59	-	474
Rua Doutor Miranda de Azevedo 957 94.00, Vila Romana, São Paulo SP	53	450	21	-	471
Avenida Jurema 80 26.00, Moema Índios, São Paulo SP	49	208	263	-	471
Rua Raul Pompéia 537 61.00, Vila Romana, São Paulo SP	66	445	21	-	466
Rua Jaci 227 - 61 Saúde, São Paulo-SP	74,6	425	27	-	452
Rua Joel Carlos Borges 60 808.00, Brooklin, São Paulo SP	48	383	60	-	443
Rua Ciro Costa 70 1,009.00, Perdizes, São Paulo SP	30	410	33	-	443
Rua Joel Carlos Borges 60 806.00, Brooklin, São Paulo SP	48	396	45	-	441
Rua Jorge Americano 457 - 81 Lapa, São Paulo	58,24	420	19	-	439
Alameda dos Guatá 468 - 32 Saúde, São Paulo-SP	72,34	415	21	-	436

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

*Demonstrações financeiras*

*Exercícios findos em*

*31 de dezembro de 2020 e 2019*

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/20</b>
Rua Guaipá 758 134.00, Vila Leopoldina, São Paulo SP	46	400	33	-	433
Rua Aimberê 1283 82.00, Sumaré, São Paulo SP	38	370	61	-	431
Rua José Maria Lisboa 20 1.007.00, Jardim Paulista, São Paulo SP	34	401	27	-	428
Rua Maratona 339 83.00, Campo Belo, São Paulo SP	73	388	31	-	419
Avenida Fagundes Filho 539 15.00, Saúde, São Paulo SP	0	395	19	-	414
Rua Doutor Nogueira Martins 724 44.00, Saúde, São Paulo SP	56	390	21	-	411
Rua Dona Veridiana 524 45.00, Higienópolis, São Paulo SP	45	345	62	-	407
Rua Frei Caneca 812 - 704 Bela Vista, São Paulo-SP	51,99	380	18	-	398
Rua Doutor José Manoel 87 85.00, Santa Cecília, São Paulo SP	36	345	35	-	380
Rua Rosa e Silva 294 - 93 Santa Cecília, São Paulo-SP	54,92	339	20	-	359
Rua Tupi 251 42.00, Santa Cecília, São Paulo SP	37	318	41	-	359
Rua Croata 227 132.00, Vila Romana, São Paulo SP	73	300	49	-	349
Avenida Irerê 2030 - 303 lanalto Paulista, São Paulo - SP	63,64	325	18	-	343
Rua Frei Caneca 277 8.00, Bela Vista, São Paulo SP	0	260	50	-	310
Rua Major Diogo 633 61.00, Bela Vista, São Paulo SP	65	230	45	-	275
Rua Maestro Cardim 407 - 301 Bela Vista, São Paulo- SP	29,02	203	21	-	224
Rua Constantino de Sousa, 437 - Campo Belo, São Paulo-SP	107,44	71	-	-	71
<b>Total</b>		<b>271.625</b>	<b>35.534</b>	<b>(588)</b>	<b>306.571</b>

Os investimentos imobiliários do Fundo em imóveis acabados em 31 de dezembro de 2019 são representados pelos imóveis abaixo:

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/19</b>
Alameda Itu, 929 - Vila Caraguata, São Paulo - SP	288,15	3.000	613	-	3.613
Alameda Casa Branca, 559 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	306,06	2.690	615	-	3.305
Alameda Casa Branca, 559 - Cerqueira César, São Paulo - SP	306,06	3.182	112	-	3.294
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1751 - Jardins, São Paulo - SP	314	2.950	284	-	3.234
Alameda Ministro Rocha Azevedo, 1274 - 31 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	249,49	2.350	707	-	3.057
Rua Tabapuã, 1590 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	236,31	2.500	526	-	3.026
Alameda Casa Branca, 471 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	224,47	2.185	538	-	2.723
Alameda Franca, 432 apto 2 - Cerqueira César, São Paulo - SP	323,43	2.600	88	-	2.688
R. Batataes, 577 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	305,98	2.370	269	-	2.639
R. Pedroso Alvarenga, 288 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	236	2.400	133	-	2.533
R. Barão de Bocaina - Higienópolis, São Paulo - SP	239,71	2.387	135	-	2.522
Rua Batataes, 333 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	225,35	1.790	657	-	2.447
Rua Mangabeiras, 150 - Higienópolis, São Paulo - SP	306,82	2.250	123	-	2.373
Rua Batataes, 362 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	209,84	1.900	436	-	2.336
R. José Maria Lisboa, 852 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	198,75	1.950	383	-	2.333
R. Araguari, 561 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	188,34	2.230	97	-	2.327
Alameda Jaú, 1486 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	239	1.900	427	-	2.327
R. Manuel Guedes, 134 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	190,5	1.970	420	-103	2.287
R. Bandeira Paulista, 780 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	182	1.880	415	-65	2.230
Rua Batataes, 362 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	209,84	1.850	363	-	2.213
Rua José Maria Lisboa, 1055 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	207,2	1.758	441	-	2.199
R. João Lourenço, 695 - Moema, São Paulo - SP	212	2.200	451	-455	2.196
R. da Consolação, 3665 - Cerqueira César, São Paulo - SP	203	1.720	459	-	2.179
R. Araguari, 679 - Moema, São Paulo - SP	220,83	1.978	164	-	2.142
Alameda dos Aicás, 491 - Indianópolis, São Paulo - SP	255,1	2.030	85	-	2.115

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

*Demonstrações financeiras*

*Exercícios findos em*

*31 de dezembro de 2020 e 2019*

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/19</b>
Alameda Min. Rocha Azevedo, 932 apto 71 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	191,06	2.000	85	-	2.085
R. Maranhão, 685 - Higienópolis, São Paulo - SP	212,12	1.850	219	-	2.069
R. Ouro Branco, 75 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	194,28	1.600	427	-	2.027
Rua Mangabeiras, 82 - Higienópolis, São Paulo - SP	169	1.660	327	-	1.987
Av. Jacutinga, 567 apto 201 - Indianópolis, São Paulo - SP	199	1.870	72	-	1.942
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 834 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	184,66	1.811	82	-	1.893
R. Pernambuco, 88 - Higienópolis, São Paulo - SP	253	1.800	68	-	1.868
R. Pernambuco, 167 - Higienópolis, São Paulo - SP	244	1.800	66	-	1.866
Rua Sergipe, 686 - Higienópolis, São Paulo - SP	207,4	1.580	252	-	1.832
Alameda Itu, 1329 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	195,64	1.930	252	-366	1.816
R. Eng. Edgar Egídio de Souza, 373 - Santa Cecília, São Paulo - SP	180,94	1.520	279	-	1.799
R. Sabará, 76 - Higienópolis, São Paulo - SP	252	1.700	63	-	1.763
R. Pernambuco, 74 - Higienópolis, São Paulo - SP	210,55	1.670	62	-	1.732
R. Pedroso Alvarenga, 372 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	186	1.691	13	-	1.704
Rua Tuim, 523 - Indianópolis, São Paulo - SP	165,91	1.475	210	-	1.685
Rua Sergipe, 678 - Higienópolis, São Paulo - SP	226	1.056	625	-	1.681
Rua Inhambú, 737 apto 21 - Moema Pássaros, São Paulo - SP	168,52	1.490	180	-	1.670
Av. Macuco, 404 - Moema, São Paulo - SP	133,41	1.300	291	-	1.591
Alameda Fernão Cardim, 377 apto 41 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	214,42	1.450	119	-	1.569
R. Graúna, 148 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	166,85	1.300	258	-	1.558
Alameda dos Guaramomis, 222 - Indianópolis, São Paulo - SP	280,95	1.450	80	-	1.530
R. Dr. Renato Paes de Barros, 56 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	180	1.650	434	-575	1.509
Av. Juriti, 367 - Moema, São Paulo - SP	171,48	1.450	55	-	1.505
Alameda Jauaperi, 975 - Indianópolis, São Paulo - SP	161,31	1.435	53	-	1.488
R. Inhambu, 737 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	168,52	1.430	56	-	1.486
Rua Pintassilgo, 519 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	143,79	1.260	208	-	1.468
R. Maranhão, 565 - Higienópolis, São Paulo - SP	228	1.400	62	-	1.462
Avenida Irai, 570 - Apt 81 - Indianópolis, São Paulo - SP	192,86	1.391	60	-	1.451
Rua General Artigas, 440 apto 403 - Rio de Janeiro - RJ	78	1.350	45	-	1.395
R. Graúna, 148 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	166,85	1.280	48	-	1.328
R. Bueno Brandão, 435 - Moema, São Paulo - SP	102,36	1.260	46	-	1.306
R. Mourato Coelho, 50 - Pinheiros, São Paulo - SP	104,46	1.205	47	-	1.252
Avenida Sabiá, 400 - Moema Pássaros, São Paulo - SP	140	1.170	60	-	1.230
R. Diogo Jacome, 1046 - Moema, São Paulo - SP	141,96	1.165	60	-	1.225
R. Mourato Coelho, 50 - Pinheiros, São Paulo - SP	149,5	1.155	45	-	1.200
R. Bianchi Bertoldi, 129 - Pinheiros, São Paulo - SP	142,52	1.120	48	-	1.168
R. Inhambu, 635 apto 21 - Moema, São Paulo - SP	112,8	1.030	135	-	1.165
Avenida Angélica, 1697 - Higienópolis, São Paulo - SP	125,54	900	252	-	1.152
R. Sabará, 538 apto 101 - Higienópolis, São Paulo - SP	151,26	1.031	97	-	1.128
R. Inhambu, 532 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	113,74	950	136	-	1.086
R. Albuquerque Lins, 1238 - Santa Cecília, São Paulo - SP	132,6	1.000	44	-	1.044
Av. Lavandisca, 596 - Indianópolis, São Paulo - SP	122,65	990	53	-	1.043
R. Araguari, 661 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	88,53	823	190	-	1.013
R. Araguari, 340 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	79,08	915	35	-	950
R. Gaivota, 183 - Moema, São Paulo - SP	90,8	850	100	-	950
Rua Pintassilgo, 59 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	90,06	899	11	-	910
Rua Pintassilgo, 59 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	90,06	831	78	-	909
R. Araguari, 578 - Moema, São Paulo - SP	101,39	750	157	-	907
Av. Cotovia, 180 - Indianópolis, São Paulo - SP	98,94	850	36	-	886
Av. Angélica, 1683 - Santa Cecília, São Paulo - SP	123,5	403	481	-	884
Alameda dos Arapanês, 390 - Indianópolis, São Paulo - SP	114,85	770	105	-	875
R. Araguari, 661 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	88,53	820	48	-	868
R. Graúna, 379 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	109,51	725	135	-	860
R. Canário, 917 - Indianópolis, São Paulo - SP	97,45	803	34	-	837
Av. Jacutinga, 557 - Indianópolis, São Paulo - SP	88,66	649	135	-	784
R. Graúna, 379 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	109,51	750	30	-	780
Av. Jacutinga, 231 - Indianópolis, São Paulo - SP	83,48	750	30	-	780
R. Inhambu, 902 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	101,51	735	31	-	766
Av. Aratãs, 550 apto 102 - Indianópolis, São Paulo - SP	85	700	28	-	728
R. Periquito, 104 apto 121 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	60,59	650	27	-	677
Avenida Sabiá, 57 - Moema Pássaros, São Paulo - SP	87,16	600	26	-	626
Rua Tuim, 603 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	70,13	560	27	-	587
Av. Cotovia, 141 - Indianópolis, São Paulo - SP	63,46	560	26	-	586
Rua Tuim, 536 apto 76 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	56	560	25	-	585
R. Canário, 890 - Indianópolis, São Paulo - SP	57,6	525	22	-	547
R. Canário, 890 - Indianópolis, São Paulo - SP	57,6	500	22	-	522
R. Jesuíno Arruda, 713 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	53,35	500	22	-	522
R. Inhambu, 737 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	168,52	164	37	-	201
Rua Pintassilgo, 59 - Vila Uberabinha, São Paulo - SP	90,06	-	20	-	20
R. Eng. Edgar Egídio de Souza, 485 apto 151 - Santa Cecília, São Paulo - SP	254,16	2.200	-2.182	-	18

**Loft II Fundo de Investimento Imobiliário Imobiliário**

Demonstrações financeiras

Exercícios findos em

31 de dezembro de 2020 e 2019

Empreendimento	Área total (M <sup>2</sup> )	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/19
Alameda Franca, 35 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	244,16	2.185	-2.167	-	18
Alameda Franca, 1329 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	208	2.137	-2.120	-	17
R. José Maria Lisboa, 852 - Jardim Paulista, São Paulo - SP	198,75	2.083	-2.070	-	13
Rua Doutor Melo Alves, 604 - Cerqueira César, São Paulo - SP	187,36	2.312	-2.301	-	11
R. Manuel Guedes, 134 - Itaim Bibi, São Paulo - SP	190,5	2.050	-2.046	-	4
Rua Jaques Félix, 76 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	201,37	2.320	-2.317	-	3
<b>Total</b>		<b>148.574</b>	<b>1.730</b>	<b>(1.564)</b>	<b>148.740</b>

A movimentação dos imóveis em estoque no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e no 31 de dezembro de 2019 segue destacada abaixo:

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2020	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo/Cessão entre Fundos (*)	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2020
148.740	233.600	38.341	(113.522)	(588)	306.571

  

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2019	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2019
15.121	146.225	38.517	(49.559)	(1.564)	148.740

(\*) No período findo em 31 de dezembro de 2020 foram realizadas pelo Fundo Cessões de Imóveis ao Fundo LOFT I Fundo de Investimento Imobiliário (sobretudo para fins de enquadramento e adequação ao regulamento de ambos os fundos), tais Cessões foram apresentadas em conjunto com o Custo de Vendas do Período a título de baixas de Imóveis em estoque.

**a. Resultado líquido de imóveis em estoque**

	Exercício findo em 31/12/2020	Exercício findo em 31/12/2019
Receita de venda de imóveis (i)	95.227	52.496
Custo dos imóveis vendidos (ii)	(83.579)	(49.559)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(588)	(1.564)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii)	(5.560)	(1.061)
Demais despesas (iv)	(2.723)	(1.432)
<b>Total</b>	<b>2.777</b>	<b>(1.120)</b>

- (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.

**b. Adiantamento por aquisição de imóveis**

O montante de R\$ 6.076 (R\$ 6.709 para 31 de dezembro de 2019) 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 os requisitos de transferência de propriedade não tenham sido atingidos.

**c. Contas a receber de imóveis em financiamento**

O montante de R\$ 5.519 (não aplicável a 31 de dezembro de 2019) 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\$ 17.507 (R\$ 6.446 para 31 de dezembro de 2019) 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 os requisitos de transferência de propriedade não tenham sido atingidos.

## **6 Propriedades para Investimento**

Os imóveis adquiridos ou construídos para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Este grupo deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Em 31 de dezembro de 2020 a base para determinação do valor justo das propriedades para investimento 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 justo desses imóveis.

Os investimentos imobiliários do Fundo classificados como propriedades para Investimento em 31 de dezembro de 2020 são representados pelos imóveis abaixo:

Empreendimento	Área total (M <sup>2</sup> )	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor justo	Posição em 31/12/20
Rua Inhambu 737 21.00, Moema Pássaros, São Paulo SP	169	1.490	350	624	2.464
<b>Total</b>		<b>1.490</b>	<b>349</b>	<b>624</b>	<b>2.464</b>

A movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e segue destacada abaixo:

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2019	Compras	Custos agregados	Ajuste a valor justo	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2020
-	1.490	350	624	2.464

#### a. Resultado líquido de propriedades para investimento

	Exercício findo em 31/12/2020
Receita de Aluguel	162
Provisão para ajuste ao valor justo	624
<b>Total</b>	<b>884</b>

## 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. 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 Imobiliários e ao Fundo.

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 imóveis 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.

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 deste Regulamento. 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 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 Alvo 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 alvo.

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.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis 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 e as Sociedades Imobiliárias poderão ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo e as Sociedades Imobiliárias obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo.

Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.15.3 deste Regulamento, alienar Imóveis Alvo a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel Alvo 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 1997, 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 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 deste 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 Ativo Alvo, 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.

**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 nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários 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, desde que as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e 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. Risco 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.

Ainda, as Empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de Benfeitorias nos Imóveis 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 deste Regulamento, o Fundo conta apenas com investidores sujeitos a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, determinadas disposições deste Regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo serão oportunamente ratificadas quando do ingresso de demais Cotistas no Fundo, por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal ratificação definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo em caso de não ratificação das matérias previstas na respectiva assembleia, o que poderá impactar na estrutura do Fundo e, em consequência, na rentabilidade dos Cotistas.

**w. 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.

## **9 Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas**

### **a. Patrimônio líquido**

O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por Cotas A, Cotas B, Cotas C, Cotas D e Cotas E. 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 D e às Cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas D e às Cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark referenciado à variação acumulada do IPCA/IBGE, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota A subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas A detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 deste Regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

As Cotas B terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas D e às Cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas D e às Cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark referenciado à variação acumulada da Taxa DI, de acordo com a fórmula, acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota B subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas B detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 deste Regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

As Cotas C terão as seguintes características: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas D e às Cotas E; (ii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas D e às Cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iii) Benchmark necessariamente distinto do Benchmark das Cotas A e das Cotas B emitidas, referenciado à variação acumulada do IPCA/IBGE ou da Taxa DI, de acordo com a fórmula,

acréscimos e eventuais prêmios que venham a ser previstos em seu Suplemento; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota C subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva quantidade de Cotas C detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo; (vi) poderão ser negociadas a qualquer tempo, desde que respeitadas eventuais restrições decorrentes de regulamentação específica, conforme o caso, nos termos do Artigo 9.32 deste Regulamento; (vii) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

As Cotas D terão as seguintes características: (i) amortização ou resgate após a amortização integral das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C; (ii) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas E; (iii) direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas E, observado o respectivo Benchmark; (iv) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota D subscrita e integralizada corresponderá a 1 (um) voto; (v) direito de preferência para subscrever novas Cotas A, novas Cotas B, novas Cotas C e novas Cotas D, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de Cotas D detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas A, Cotas B e/ou Cotas C; e (b) da respectiva quantidade de Cotas D detidas, em relação à totalidade das Cotas D e das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas D; (vi) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, entre os próprios Cotistas ou a terceiros; e (b) novas Cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios Cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (vii) poderão ser negociadas apenas a partir de 1º de agosto de 2021 (inclusive), nos termos do Artigo 9.33 deste Regulamento; (viii) serão automaticamente liquidadas, quando da sua amortização integral; e (ix) contarão com prazo de duração inferior ao prazo de duração do Fundo, conforme o Prazo das Cotas previsto nos respectivos Suplementos.

As Cotas E terão as seguintes características: (i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D; (ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota E subscrita e integralizada a corresponderá 1 (um) voto; (iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas A, Cotas B e/ou Cotas C; (b) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das Cotas D e das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas D; e (c) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas E; (iv) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (b) novas Cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios Cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios Cotistas ou a terceiros; e (c) novas Cotas E entre os próprios Cotistas E ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivo Cotistas E; (v) poderão ser negociadas apenas

após o Prazo das Cotas, nos termos do Artigo 9.34 deste Regulamento; (vi) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 representado pelo patrimônio líquido de R\$ 347.148, dividido em 2.000.000,00 Cotas classe A ao montante de R\$ 205.465, 665.000 Cotas classe D ao montante de R\$ 54.748, 3.559.543,40 e Cotas classe E ao montante de R\$ 86.935 (R\$ 156.689, dividido em 243.250,00 Cotas A ao montante de R\$ 26.604 e 1.730.000,00 Cotas B ao montante de R\$ 130.085 em 31 de dezembro de 2019).

**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.

Administrador, com vistas ao funcionamento do Fundo, realizou a primeira emissão de Cotas do Fundo, composta por 150.000 Cotas, com valor unitário de R\$ ,1 cada uma, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, perfazendo a 1ª Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R\$ 15.000, as quais, nos termos da Ata de Assembleia Geral Extraordinária datada de 13 de dezembro de 2018, foram convertida em Cotas Classe A, tendo sido também aprovado, no mesmo ato, a emissão de 200.000 Cotas Classe B, com valor unitário de R\$ 0,1 cada uma, perfazendo o montante total de R\$ 20.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram subscritas e integralizadas 2.000.000,00 Cotas classe A ao montante de R\$ 200.000, 1.498.614,90 Cotas classe B ao montante de R\$ 118.501 e 625.000,00 Cotas classe E no montante de R\$ 62.500 (110.000,00 Cotas A ao montante de R\$ 11.000 e 1.633.000,00 Cotas B ao montante de R\$ 163.300 em 31 de dezembro de 2019).

**c. Transferência de Cotas**

Ao longo do período findo em 31 de dezembro de 2020 foram unificadas as Classes de Cotas A e Cotas B, de acordo com as Assembleias Gerais de Cotistas de Março e Junho de 2020. As 243.250,00 Cotas de Classe A no valor de R\$27.186 tornaram-se 370.928,49 Cotas de Classe B. Adicionalmente, as 3.599.543,40 Cotas de Classe B no valor de R\$ 274.212 se tornaram em 2.934.543,39 Cotas de Classe E e 665.000 Cotas de Classe D.

**d. Amortizações**

Caberá à Assembleia Geral deliberar previamente sobre a amortização extraordinária das cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi realizada amotização e das Cotas E, no montante de R\$ 185.000 (R\$ 39.000 no período fundo em 31 de dezembro de 2019).

**e. 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.

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

Exercícios findos em	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro de 2020	(1.112)	6.612	594,60% (*)
31 de dezembro de 2019	(1.204)	356	29,57% (*)

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 2020 e 2019, está demonstrada a seguir:

Exercícios	2020	2019
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	96.815	52.772
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<u>(93.780)</u>	<u>(54.000)</u>
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<u>3.035</u>	<u>(1.228)</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.143)	(19)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<u>1.996</u>	<u>43</u>
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<u><b>(1.112)</b></u>	<u><b>(1.204)</b></u>

(\*) Valor de distribuição referente ao montante a distribuir apurado com base no balancete semestral. Em dezembro de 2020 com R\$1.112 de Lucro negativo com base no regime de caixa o fundo optou por distribuir R\$ 6.612, 594,60% antecipando a distribuição sobre valores cuja ocorrência de receita era mais provável (Em 31 de dezembro de 2019, com base nos balancetes semestrais em 30 de junho de 2019, com R\$ 374 de lucro apurado pelo regime de caixa dos quais R\$ 356 foram distribuídos, 95,19%).

## 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\$ 530 (R\$ 298 para o período de 2019).

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

	2020		2019	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Taxa de administração	(530)	(0,15)%	(298)	(0,19)%
Taxas e impostos	(243)	(0,07)%	(36)	(0,02)%
Serviços contratados pelo Fundo	(348)	(0,10)%	(14)	(0,01)%
Auditoria e custódia	(176)	(0,05)%	(14)	(0,01)%
Taxa de fiscalização	(33)	(0,01)%	(22)	(0,01)%
Outras receitas e despesas operacionais	303	0,09%		
<b>Total de despesas</b>	<b>(1.027)</b>	<b>(0,30)%</b>	<b>(384)</b>	<b>(0,24)%</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## 14 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo (desconsiderando os valores de amortização) são demonstrados a seguir:

Exercício findo em / Período	Patrimônio líquido médio	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
Período de 31 de dezembro de 2019 a 4 de março de 2020 (Data de Encerramento)- Cotas A	26.931	111,7624	2,19%
15 de Julho de 2020 (Data de Início) a 31 de dezembro de 2020 Cotas A	203.902	102,7325	2,73%
Período de 31 de Dezembro de 2019 a 04 de março de 2020 (Data de Encerramento)- Cotas B	217.313	76,4693	1,70%
15 de Julho de 2020 (Data de Início) a 31 de dezembro de 2020 Cotas D	52.763	82,3286	6,97%
15 de Julho de 2020 (Data de Início) a 31 de dezembro de 2020 Cotas E	53.110	24,4231	0,09%
31 de dezembro de 2019 – Cotas A	16.641	109,37	9,27
31 de dezembro de 2019 – Cotas B	56.122	75,19	-22,15

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

## 15 Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui os seguintes saldos com parte relacionada ao Administrador:

	2020	2019
Disponibilidades	12	9
Operações compromissadas	49.673	7.742
Resultado com operações compromissadas	499	235

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 18 de janeiro de 2020 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) a emissão e oferta de novas cotas de Classe B do Fundo.
- b.** Em Assembleia Geral de Cotistas de 03 de março de 2020 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) A unificação das classes de cotas atualmente emitidas pelo Fundo (Cotas A e Cotas B), passando o Fundo a ser composto por uma única classe e série de cotas; (ii) Aprovar os critérios de conversão das cotas A e B do Fundo para as novas cotas de classe única; e (iii) promover determinados ajustes formais no regulamento do Fundo, de forma que a nova versão do regulamento passaria a vigorar conforme a versão do Regulamento correspondente ao Anexo I desta Ata, consolidando as modificações aprovadas e outros ajustes necessários.
- c.** Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de março de 2020 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) A aprovação do conflito de interesses (nos termos do artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008) envolvendo o Consultor Especializado, o Administrador e o Fundo acerca da possibilidade de alienação, pelo Fundo ao Loft I FII, fundo de investimento imobiliário administrado pelo Administrador e que tem o Consultor Especializado contratado como prestador de serviços de consultoria, a preço de custo acumulado, incluindo os acréscimos decorrentes das reformas, dos imóveis, ou seus direitos aquisitivos, conforme o caso, integrantes do Anexo I – Imóveis Loft I FII, ratificando quaisquer atos eventualmente praticados pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Especializado nesse sentido até a presente data.
- d.** Em Assembleia Geral de Cotistas de 08 de junho de 2020 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) alterar o nome do Fundo de “Loft II Maison São Paulo Fundo de Investimento Imobiliário” para “Loft II Fundo de Investimento Imobiliário”; (ii) estabelecer que o Fundo seja composto por 5 (cinco) diferentes classes de cotas, nos termos do artigo 55, inciso V, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, Cotas de classe “A” (“Cotas A”) à Cotas de classe “E”; bem como para descrever os respectivos direitos, obrigações, características, vantagens, condições de emissão, integralização e amortização de cada classe de Cotas, inclusive com relação ao estabelecimento, manutenção e recomposição de razão de subordinação entre as Cotas; (iii) Estabelecer que as cotas atualmente emitidas pelo Fundo passarão a ser consideradas como Cotas D ou Cotas E, da seguinte forma: (1) 35% (trinta e cinco por cento) das cotas de titularidade do Loft Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o n.º 30.808.078/0001-06 (“FIM Loft I”) passarão a ser caracterizadas, para todos os fins de direito, como Cotas D; (2) 65% (sessenta e cinco por cento) das cotas de titularidade do FIM Loft I passarão a ser caracterizadas, para todos os fins de direito, como Cotas E; e (3) 100% (cem por cento) das cotas de titularidade do Loft II Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ sob o n.º 35.754.269/0001-48 (“FIM Loft II”) passarão a ser caracterizadas, para todos os fins de direito, como Cotas E; e contarão com os termos, condições e características descritos nos Suplementos anexos a esta Ata (Anexo II – Suplemento das Cotas D e Anexo III – Suplemento das Cotas E); (iv) incluir o Anexo I no Regulamento, a fim de instituir o Modelo de Suplemento, a ser elaborado a cada nova emissão de Cotas, no qual deverá constar as condições e características da respectiva emissão; (v) Alterar o objetivo e a política de investimento do Fundo, bem como implementar novos procedimentos para a aquisição, a manutenção e a alienação de ativos pelo Fundo, entre outras alterações a capítulos do Regulamento.



- e. Em Assembleia Geral de Cotistas de 17 de dezembro de 2020 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (i) A alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”), de acordo com a Proposta de Alteração (conforme definida na Convocação), a fim de alterar o valor máximo pago pelo Fundo a título de sinal nas Aquisições Prévias (conforme definidas no Regulamento), de 15% (quinze por cento) para 20% (vinte por cento), de acordo com a Proposta de Alteração para a definição de “Aquisição Prévia” prevista no Artigo 1.1 do Regulamento; (ii) A alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para incluir os bairros dentre os Bairros Alvo de investimentos do Fundo, de acordo com a Proposta de Alteração; (iii) A alteração do Regulamento, conforme a Proposta de Alteração, para alterar a metragem mínima dos Imóveis Alvo; (iv) A alteração do Regulamento, para alterar os percentuais máximos de composição do Patrimônio do Fundo por Imóveis Alvo adquiridos por meio de Aquisições Definitivas realizadas à mais de 9 (nove) e 15 (quinze) meses, de 30% (trinta por cento) e 15% (quinze por cento), respectivamente, para 35% (trinta e cinco por cento) e 20% (vinte por cento);

## **18 Outras informações**

### **a. Contrato de prestação de serviço de auditoria**

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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.

### **b. 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.

### **c. COVID 19**

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 2020, como resultado destes eventos, 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.

## **19 Eventos subsequentes**

Conforme Instrumento particular de aprovação dos termos e condições da oferta pública de distribuição com esforços restritos da primeira emissão de Cotas B do LOFT II Fundo de Investimento Imobiliário a administradora resolveu: (i) Aprovar a realização da 1ª Emissão de Cotas B e da Oferta Restrita, cujas principais características estão descritas no Suplemento anexo a este instrumento (“Anexo I”); (ii) Ratificar todos os atos necessários à realização da Oferta Restrita que já tenham sido praticados; e (iii) Informar que, conforme acordado entre a Loft Holdings Ltd., a Loft Holdings LLC (“Holdings Loft”) e um determinado investidor (“Investidor Âncora”), o Investidor Âncora se comprometeu a investir nas atividades das Holdings Loft e/ou de suas controladas diretas ou indiretas, inclusive por meio da subscrição de Cotas B no âmbito da Oferta Restrita, no valor total de até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Ainda, o Investidor Âncora e as Holdings Loft se comprometeram a celebrar Instrumento Particular de Cessão de Direitos de Prioridade, por meio do qual as Holdings Loft, por meio dos veículos de investimento por elas controlados no Brasil, os quais são titulares de Cotas do Fundo, cederão os respectivos direitos de preferência para subscrição de novas Cotas B durante o Período de Direito de Preferência Exceto quando especificamente definidos neste instrumento, os termos aqui utilizados iniciados e letras maiúsculas terão os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento.

\* \* \*

João Batista da Silveira  
Diretor

Marcelo Miranda Braga  
Contador  
CRC 1SP212533/O-0