

# **Demonstrações Financeiras**

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ:  
36.864.992/0001-42)

31 de dezembro de 2021 e 2020

Com relatório do auditor independente

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

### **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2021 e 2020

#### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras .....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	6
Demonstrações dos resultados.....	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto .....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	10

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora do

### **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

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

Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Mensuração do estoque de imóveis acabados

O Fundo possui investimentos em estoque de imóveis acabados, sendo classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, no montante de R\$ 100.099 mil, representando 81,18% do patrimônio líquido do Fundo. A mensuração do valor dos estoques de imóveis acabados é determinada pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. A Administradora avalia, periodicamente, a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de laudo elaborado por consultor especializado. Devido ao fato da mensuração do valor dos estoques de imóveis acabados estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria.

*Como nossa auditoria tratou esse assunto:*

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:

- Envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do laudo, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas;
- Análise, com base em amostragem, dos contratos dos imóveis comprados e vendidos durante o exercício e verificação das respectivas liquidações em extrato de conta corrente;
- Análises das escrituras dos imóveis adquiridos;
- Inspeção documental dos custos de transação e benfeitorias atribuídos ao saldo de imóveis acabados; e
- Avaliação da adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre a mensuração dos estoques de imóveis acabados na nota explicativa nº 6.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor dos estoques de imóveis acabados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos estoques de imóveis acabados são adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Outros assuntos**

#### *Auditoria dos valores correspondentes*

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 31 de março de 2021, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem 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, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2022.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-SP-015199/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rui Borges', is written over a circular stamp or seal that is partially obscured by the signature.

Rui Borges  
Contador CRC-1SP207135/O-2

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL
Ativo					
<b>Circulante</b>		<b>133.219</b>	<b>108,05</b>	259.189	111,07
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>24.629</b>	<b>19,98</b>	53.312	22,84
Disponibilidades		<b>69</b>	<b>0,06</b>	520	0,22
Aplicações em operações compromissadas		<b>24.560</b>	<b>19,92</b>	52.792	22,62
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária		<b>243</b>	<b>0,20</b>	233	0,10
Títulos de renda fixa	5	<b>243</b>	<b>0,20</b>	233	0,10
De natureza imobiliária		<b>108.346</b>	<b>87,87</b>	195.026	83,58
Estoque de imóveis acabados	6	<b>104.866</b>	<b>85,05</b>	192.187	82,36
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	6.a	<b>(4.767)</b>	<b>(3,87)</b>	(442)	(0,19)
Adiantamento por aquisição de imóveis	6.c	-	-	1.051	0,45
Contas a Receber Imóveis em Financiamento	6.e	<b>8.247</b>	<b>6,69</b>	2.230	0,96
Outros valores a receber		<b>1</b>	-	2	-
<b>Não Circulante</b>		<b>2.099</b>	<b>1,70</b>	10.616	4,55
Ativos Financeiros					
De Natureza Imobiliária					
Propriedades para Investimento		<b>2.099</b>	<b>1,70</b>	10.616	4,76
Imóveis Acabados para Renda	7	<b>2.076</b>	<b>1,68</b>	10.077	4,32
(+) Provisão para ajuste ao valor justo	7.a	<b>23</b>	<b>0,02</b>	539	0,23
Total do ativo		<b>135.318</b>	<b>109,75</b>	259.189	111,07
Passivo					
Circulante					
Provisão para Gastos com Obras		<b>5.701</b>	<b>4,62</b>	907	0,39
Adiantamento por venda de imóveis	6.d	<b>4.717</b>	<b>3,83</b>	18.094	7,75
Rendimentos a distribuir	11	<b>773</b>	<b>0,63</b>	4.810	2,06
Valores a pagar consumo		<b>447</b>	<b>0,36</b>	-	-
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar		<b>314</b>	<b>0,25</b>	1.903	0,82
Auditoria e Cusódia		<b>42</b>	<b>0,03</b>	71	0,03
Taxa de Administração		<b>24</b>	<b>0,02</b>	41	0,02
Valore a Pagar Aquisição		<b>7</b>	<b>0,01</b>	-	-
Total do circulante		<b>12.025</b>	<b>9,75</b>	25.826	11,07
Patrimônio Líquido	9	<b>123.293</b>	<b>100,00</b>	233.363	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>135.318</b>	<b>109,75</b>	259.189	111,07

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
Composição do resultado dos exercícios			
De natureza imobiliária			
Estoque de imóveis			
Receita de venda de imóveis	6.b	158.193	163.304
Custo dos imóveis vendidos	6.b	(144.467)	(145.708)
Provisão para ajuste ao valor de realização	6.b	(4.485)	(442)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	6.b	(1.966)	(7.422)
Despesas de Consumo	6.b	(4.560)	(2.209)
Propriedades para Investimento			
Ajuste a valor justo	7.a	44	539
Receita de aluguel	7.a	375	345
Resultado líquido de natureza imobiliária		3.134	8.407
Outros ativos financeiros			
Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização ao valor justo		905	738
Outras receitas/despesas		(382)	(702)
Taxa de administração	12 e 14	(286)	(493)
Auditoria e custódia	14	(25)	(142)
Taxa de fiscalização CVM	14	(36)	(36)
Taxas e impostos	14	(55)	(56)
Serviços contratados pelo Fundo	14	(72)	(281)
Outras receitas e despesas operacionais		92	306
Resultado líquido do exercício/período		3.657	8.443

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020  
(Em milhares de reais)

	<b>Capital integralizado</b>	<b>Lucros / prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2019	<b>234.575</b>	<b>(2.189)</b>	<b>232.386</b>
Representado por 1.094.904,92 cotas Classe A a R\$ 103,46	-	-	113.284
Representado por 669.395,00 cotas Classe B a R\$ 100,59	-	-	67.336
Representado por 802.500,00 cotas Classe C a R\$ 64,51	-	-	51.766
Integralização de cotas no exercício:			
245.140,00 cotas classe B	<b>25.906</b>	-	<b>25.906</b>
310.000,00 cotas classe C	<b>31.000</b>	-	<b>31.000</b>
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	<b>(9)</b>	-	<b>(9)</b>
Amortização de cotas no exercício:			
Cotas Classe A	<b>(50.000)</b>	-	<b>(50.000)</b>
Distribuição de resultado no exercício	-	<b>(14.363)</b>	<b>(14.363)</b>
Resultado líquido do exercício	-	<b>8.443</b>	<b>8.443</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	<b>241.472</b>	<b>(8.109)</b>	<b>233.363</b>
Representado por 1.094.904,92 cotas Classe A a R\$ 54,7992			60.000
Representado por 914.535,00 cotas Classe B a R\$ 102,6531			93.880
Representado por 1.112.500,00 cotas Classe C a R\$ 71,4456			79.483
Integralização de cotas no exercício:			
850.000,00 cotas classe C	<b>85.000</b>	-	<b>85.000,00</b>
Amortização por encerramento de classe no exercício:			
1.094.904,92 Cotas Classe A	<b>(60.005)</b>	-	<b>(60.005)</b>
914.535 Cotas Classe B	<b>(93.802)</b>	-	<b>(93.802)</b>
Amortização de cotas no exercício:			
Cotas Classe C	<b>(40.000)</b>	-	<b>(40.000)</b>
Distribuição de resultado no exercício	-	<b>(4.920)</b>	<b>(4.920)</b>
Resultado líquido do exercício	-	<b>3.657</b>	<b>3.657</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<b>132.665</b>	<b>(9.372)</b>	<b>123.293</b>
Representado por 1.962.500,00 cotas Classe C a R\$ 62,8246			123.293

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2020</b>
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro líquido do exercício	<b>3.657</b>	8.443
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa		
(+) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	<b>4.485</b>	442
(-) Provisão para ajuste ao valor justo de propriedades para renda	<b>(44)</b>	(539)
(-) Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado de Títulos Públicos	<b>(9)</b>	(5)
(-) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	<b>(1.589)</b>	1.878
(-) Taxa de administração	<b>(17)</b>	15
(-) Imóveis Vendidos por Financiamento	<b>(6.017)</b>	(2.230)
(+) Despesas de Consumo	<b>447</b>	-
(+) Demais pagamentos / recebimentos	<b>(22)</b>	61
Total	<b>891</b>	8.065
(+) Aquisição/ Baixa de Imóveis em estoque	<b>87.161</b>	18.611
(-) Provisão de Gasto com Obras	<b>4.794</b>	907
(+) Adiantamento por aquisição de imóveis	<b>1.051</b>	925
(-) Custos Imóveis para Renda	<b>8.561</b>	(479)
(+) Adiantamento por venda de imóveis	<b>(13.377)</b>	4.397
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<b>89.081</b>	32.426
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	<b>85.000</b>	56.897
Amortização de cotas	<b>(193.807)</b>	(50.000)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	<b>(8.957)</b>	(11.011)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<b>(117.764)</b>	(4.114)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(28.683)</b>	28.312
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		
Disponibilidades	<b>520</b>	13
Aplicações em operações compromissadas	<b>52.792</b>	24.987
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		
Disponibilidades	<b>69</b>	520
Aplicações em operações compromissadas	<b>24.560</b>	52.792

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **1. Contexto operacional**

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

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em seu Regulamento, por meio de investimento, direta ou indiretamente, em imóveis residenciais prontos, para eventual reforma e posterior venda, conforme permitido pelas leis e disposições da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Adicionalmente, o Fundo poderá investir parcela de seus recursos em unidades de empreendimentos residenciais novos, não sendo, contudo, seu objetivo primordial.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

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

As atividades de consultoria imobiliária ao Fundo serão prestadas pela Loft Brasil Tecnologia Ltda.

Em Ata de Assembleia Geral de Cotistas ocorrida em 17 de agosto de 2021 foram deliberadas e aprovadas as seguintes proposições: (i) A substituição, a partir do fechamento do dia 19 de agosto de 2021 (“Data de Transferência”), da Administradora pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911; (ii) A alteração do Regulamento para permitir que os serviços de custódia dos ativos da carteira do Fundo, quando exigido, e de escrituração sejam prestados por instituição devidamente autorizada para tanto pela CVM contratada pela Nova Administradora a seu critério.

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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM nº 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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

As demonstrações do balanço patrimonial, do resultado, da evolução do patrimônio líquido e do fluxo de caixa, estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e foram aprovadas pela administradora em 31 de março de 2022.

### **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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

c) Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data da contratação, os quais estão sujeitos a um risco insignificante de alteração no valor justo, e são utilizados pelo Fundo na gestão das obrigações de curto prazo.

d) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

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

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

e) Estoque de imóveis acabados

São propriedades adquiridas ou construídas para venda no curso ordinário do negócio. São classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, e avaliados pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido.

Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Quando os imóveis acabados são vendidos, o custo escriturado desses itens deve ser reconhecido como despesa do mesmo período em que a respectiva receita com a venda foi registrada.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

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 à valor de Custo e posteriormente ajustados ao valor justo (conforme laudo de avaliação). 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 melhorias 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 ou obrigações futuras em favor do fundo ou do cliente, de acordo com a natureza da negociação, uma vez que haja um compromisso de compra ou venda firmado pelo Fundo em função de determinada propriedade.

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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

#### h) Avaliação do valor realizável líquido do estoque de imóveis--Continuação

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 do imóvel classificado como propriedade para investimento.

A quantia de qualquer aumento/redução das propriedades para investimento para o 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 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.



## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2021		31/12/2020	
	Quantidade	Valor atual	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	69	-	520
Operações compromissadas – LTN	4.115	24.560	62.467	52.792
<b>Total</b>	-	<b>24.629</b>	-	<b>53.312</b>

### 5. Títulos e valores mobiliários

Composição dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2021 por montante, categoria, vencimento e valor de mercado:

Em 31 de dezembro de 2021				
Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Custo total	Valor de mercado	Faixas de vencimento
Títulos e valores mobiliários de renda fixa:				
Títulos públicos federais pós-fixados:				
Letras Financeiras do Tesouro	22	243	243	Após 1 ano
<b>Total</b>	-	<b>243</b>	<b>243</b>	

Em 31 de dezembro de 2020				
Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Custo total	Valor de mercado	Faixas de vencimento
Títulos e valores mobiliários de renda fixa:				
Títulos públicos federais pós-fixados:				
Letras Financeiras do Tesouro	22	234	233	Após 1 ano
<b>Total</b>	-	<b>234</b>	<b>233</b>	

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os títulos e valores mobiliários estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. São adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

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

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **6. Imóveis acabados em estoque**

#### a) Estoque de imóveis acabados

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

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

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

#### a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de laudo de estudo elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação e experiência na atuação do mercado de compra e venda de imóveis no Brasil, provendo plataforma digital para compradores e vendedores do setor. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar. Para os ativos adquiridos em período inferior a 90 dias da data de encerramento do exercício social do Fundo a Administração entende que, uma vez que se tratam de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado e em período próximo ao encerramento das demonstrações financeiras, seu preço de aquisição é a melhor evidência do valor de realização desses investimentos.

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de imóveis acabados em 31 de dezembro de 2021 são representados pelos imóveis abaixo:

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/21
Alameda Santos 1302,52	156,32	1.597	(255)	(116)	1.226
Alameda Jaú 88, Jardim Paulista, São Paulo SP	131	1.015	388	(22)	1.381
Rua Urmonduba 111, Itaim Bibi, São Paulo SP	142	1.300	295	-	1.595
Alameda Fernão Cardim 377, Jardim Paulista, São Paulo SP	142	1.100	405	-	1.505
Alameda Fernão Cardim 395, Jardim Paulista, São Paulo SP	45	760	113	(130)	743
Alameda Franca 425, Jardim América, São Paulo SP	207	2.455	326	(281)	2.500
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.293	243	-	2.536
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.452	262	(64)	2.650
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1095, Jardim Paulista, São Paulo SP	105	840	229	-	1.069
Alameda Sarutaiá 173, Jardim Paulista, São Paulo SP	222	1.925	479	(240)	2.164
Rua José Maria Lisboa 20, Jardim Paulista, São Paulo SP	34	354	99	-	453
Rua Marcos Lopes 272,B141	106,75	1.685	-	-	1.685
Rua Marcos Lopes 272,B142	67,71	1.190	-	(9)	1.181
Alameda Jaú 1817, Jardim América, São Paulo SP	292	2.366	818	(464)	2.720
Alameda Itu 1329, Jardim América, São Paulo SP	196	1.968	449	-	2.417
Rua Haddock Lobo 971, Jardim América, São Paulo SP	114	890	662	(239)	1.313
Alameda Itu 745, Jardim América, São Paulo SP	173	1.690	395	(215)	1.870
Rua Bela Cintra 1760, Jardim América, São Paulo SP	112	1.200	244	-	1.444
Rua Doutor Melo Alves 265, Jardim América, São Paulo SP	110	1.000	274	-	1.274
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	940	232	-	1.172
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	920	225	-	1.145
Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	1.834	411	-	2.245
Rua Peixoto Gomide 1769, Jardim América, São Paulo SP	109	1.010	303	-	1.313

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

#### a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/21
Rua Batataes, 483, Jardim Paulista, São Paulo SP	161	1.192	430	-	1.622
Alameda Campinas 1176, Jardim Paulista, São Paulo SP	110	950	285	(54)	1.181
Alameda Ministro Rocha Azevedo 523, Jardim América, São Paulo SP	42	358	97	-	455
Alameda Franca 1645, Jardim América, São Paulo SP	34	325	87	-	412
Rua Cristiano Viana 671, Pinheiros, São Paulo SP	69	730	176	-	906
Praça Benedito Calixto 186,32	40,76	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,36	40,76	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,42	40,76	394	4	(28)	370
Praça Benedito Calixto 186,44	40,76	396	2	(28)	370
Praça Benedito Calixto 186,46	40,76	394	4	(18)	380
Praça Benedito Calixto 186,54	40,76	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,74	40,76	394	4	(26)	372
Praça Benedito Calixto 186,76	40,76	394	4	-	398
Praça Benedito Calixto 186,92	40,76	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,120	40,76	394	4	-	398
Rua João Moura 975, Pinheiros, São Paulo SP	87	757	158	(65)	850
Rua Cônego Eugênio Leite 524 - 44 Pinheiros, São Paulo-SP	113	810	230	-	1.040
Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP	160	1.094	304	(185)	1.213
Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP	116	961	357	-	1.318
Rua Itacema 198, Itaim Bibi, São Paulo SP	106	915	298	(43)	1.170
Rua André Fernandes 51/61, Itaim Bibi, São Paulo SP	196	1.940	424	-	2.364
Rua Pedroso Alvarenga 1004, Itaim Bibi, São Paulo SP	67	620	147	-	767
Rua Professor Carlos de Carvalho 74,22	100,13	814	185	-	999
Rua Tabapuã 452, Itaim Bibi, São Paulo SP	77	565	248	-	813
Rua Tabapuã 281 - 92 Itaim Bibi, São Paulo-SP	122	1.000	244	-	1.244
Rua Brasília, 120, Itaim Bibi, São Paulo SP	132	1.740	307	(89)	1.958
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior 591,42	95,79	897	-	-	897
Rua Doutor Renato Paes de Barros 1054, Vila Olímpia, São Paulo SP	106	815	219	(21)	1.013
Avenida Brigadeiro Luís Antônio 2759 - 31 Paraíso, São Paulo	112	739	395	(81)	1.053
Rua Maria Figueiredo 471,12	153,44	1.251	44	(123)	1.172
Rua Maria Figueiredo 471,21	153,44	1.246	45	-	1.291
Rua Maria Figueiredo 471,51	153,44	1.030	294	(127)	1.197
Rua Cubatão 158,23	108,7	817	-	(92)	725
Rua Abílio Soares 951 - 12 Paraíso, São Paulo-SP	105	630	220	(109)	741
Rua Tomás Carvalhal 362, Paraíso, São Paulo SP	130	933	325	(336)	922
Rua Joinville 55, Paraíso, São Paulo SP	40	386	72	(28)	430
Rua Doutor Tomás Carvalhal 880, Paraíso, São Paulo SP	296	3.100	608	(547)	3.161
Rua João Lourenço 754 - 82 Ila Nova Conceição, São Paulo-SP	66	518	141	(69)	590
Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	201	2.100	434	-	2.534
Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	201	2.345	343	-	2.688
Rua Jaques Félix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	156	1.900	378	(22,00)	2.256
Rua Baltazar da Veiga 592, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	36	425	94	-	519
Rua Jaques Félix 626, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	42	550	137	-	687
Rua Baltazar da Veiga 273, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	126	1.650	274	(211,00)	1.713
Rua Sampaio Viana 456,21	166,27	1.690	-	(347,00)	1.343
Rua Fidêncio Ramos 128, Vila Olímpia, São Paulo SP	121	1.075	273	-	1.348
Rua Fidêncio Ramos, 74, Vila Olímpia, São Paulo SP	124	1.100	306	-	1.406
Rua Silva Correia 168, Vila Olímpia, São Paulo SP	161	2.160	342	-	2.502

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

#### a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Empreendimento	Área total (M <sup>2</sup> )	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/21
Rua Visconde da Luz 88,173	67,97	605	-	-	605
Rua Santa Justina 244, Vila Olímpia, São Paulo SP	97	860	245	-	1.105
Rua Quatá 746, Vila Olímpia, São Paulo SP	111	870	230	-	1.100
Rua Quatá 960, Vila Olímpia, São Paulo SP	55	580	195	(75)	700
Rua Professor Atilio Innocenti 1003, Vila Olímpia, São Paulo SP	102	829	211	-	1.040
Rua Casa do Ator 891, Vila Olímpia, São Paulo SP	57	595	129	(119)	605
Rua Nova Cidade 147,12	75,72	1.187	-	(15)	1.172
Rua Baluarte 63, Vila Olímpia, São Paulo SP	94	613	204	-	817
Avenida Santo Amaro 1826,42	80,39	757	(122)	(97)	538
Avenida Doutor Cardoso de Melo 123,81	164,23	1.092	(238)	(32)	822
Rua Alvorada 152,21	63,51	668	-	-	668
Rua Alvorada 735 - 41	104	946	-	-	946
		88.464	16.402	(4.767)	100.099

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de imóveis acabados 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 realizável líquido	Posição em 31/12/20
Rua Abílio Soares 1363, Paraíso, São Paulo SP	110	850	35	-	885
Rua Abílio Soares 951 - 12 Paraíso, São Paulo-SP	105	630	37	-	667
Rua Antônio Felício, 109, Itaim Bibi, São Paulo SP	111	975	211	-	1.186
Rua André Fernandes 51/61, Itaim Bibi, São Paulo SP	196	1.940	74	-	2.014
Rua Alvorada 735, Vila Olímpia, São Paulo SP	104	735	30	-	765
Rua Baluarte 63, Vila Olímpia, São Paulo SP	94	613	71	-	684
Rua Batataes, 170, Jardim Paulista, São Paulo SP	101	700	174	-	874
Rua Batataes, 362, Jardim Paulista, São Paulo SP	210	2.248	108	-	2.356
Rua Batataes, 453, Jardim Paulista, São Paulo SP	176	1.780	454	-	2.234
Rua Batataes, 483, Jardim Paulista, São Paulo SP	161	1.192	430	-	1.622
Rua Bueno Brandão, 282, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	293	4.517	517	-	5.034
Rua Bela Cintra 1760, Jardim América, São Paulo SP	112	1.200	47	-	1.247
Rua Bela Cintra, 2316, Jardim América, São Paulo SP	102	993	249	-	1.242
Avenida Brigadeiro Luís Antônio 2759 - 31 Paraíso, São Paulo	112	739	31	-	770
Rua Bandeira Paulista, 147, Itaim Bibi, São Paulo SP	98	920	241	-	1.161
Rua Bandeira Paulista 747, Itaim Bibi, São Paulo SP	54	520	22	-	542
Rua Bandeira Paulista 780, Itaim Bibi, São Paulo SP	182	2.179	80	-	2.259
Rua Brasília, 120, Itaim Bibi, São Paulo SP	132	1.740	121	-	1.861
Rua Baltazar da Veiga 273, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	126	1.650	62	-	1.712
Rua Baltazar da Veiga 473, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	154	2.324	143	-	2.467
Rua Baltazar da Veiga 592, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	36	425	35	-	460
Rua Caconde 380, Jardim Paulista, São Paulo SP	229	2.300	477	-	2.777
Rua Caconde 74, Jardim Paulista, São Paulo SP	101	780	64	-	844
Alameda Campinas 1176, Jardim Paulista, São Paulo SP	110	950	37	-	987

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

#### a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/20
Alameda Campinas 911, Jardim Paulista, São Paulo SP	127	1.000	316	-	1.316
Rua Casa do Ator 891, Vila Olímpia, São Paulo SP	57	595	26	-	621
Alameda Casa Branca 438, Jardim América, São Paulo SP	119	1.096	300	-	1.396
Alameda Casa Branca 605, Jardim América, São Paulo SP	226	1.570	(15)	-	1.555
Rua Cônego Eugênio Leite 524 - 44 Pinheiros, São Paulo-SP	113	810	32	-	842
Rua Clodomiro Amazonas, 506, Itaim Bibi, São Paulo SP	70	1.100	63	-	1.163
Rua Clodomiro Amazonas, 506, Itaim Bibi, São Paulo SP	67	1.260	47	-	1.307
Rua da Consolação 2801, Jardim América, São Paulo SP	100	820	199	-	1.019
Rua da Consolação 3630, Jardim América, São Paulo SP	138	1.275	310	-	1.585
Rua da Consolação 3665, Jardim América, São Paulo SP	203	2.134	109	-	2.243
Rua Coronel Oscar Porto 114, Paraíso, São Paulo SP	133	1.005	103	-	1.108
Rua Coronel Oscar Porto 569, Paraíso, São Paulo SP	200	1.415	267	-	1.682
Rua Cap. Pinto Ferreira 65, Jardim Paulista, São Paulo SP	135	1.080	392	(18)	1.454
Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP	160	1.094	43	-	1.137
Rua Cristiano Viana 671, Pinheiros, São Paulo SP	69	730	29	-	759
Doutor Ivo Define Frasca 40, Vila Olímpia, São Paulo SP	92	995	38	-	1.033
Rua Doutor Melo Alves 265, Jardim América, São Paulo SP	110	1.000	38	-	1.038
Alameda Fernão Cardim 377, Jardim Paulista, São Paulo SP	142	1.100	406	-	1.506
Alameda Fernão Cardim 395, Jardim Paulista, São Paulo SP	45	760	32	-	792
Alameda Fernão Cardim 98, Jardim Paulista, São Paulo SP	125	696	34	-	730
Rua Fidêncio Ramos, 74, Vila Olímpia, São Paulo SP	124	1.100	78	-	1.178
Rua Fidêncio Ramos 128, Vila Olímpia, São Paulo SP	121	1.075	245	-	1.320
Alameda Franca 1314, Jardim América, São Paulo SP	176	1.675	140	-	1.815
Alameda Franca 1331, Jardim América, São Paulo SP	188	1.382	51	-	1.433
Alameda Franca 1581, Jardim América, São Paulo SP	112	971	296	-	1.267
Alameda Franca 162, Jardim Paulista, São Paulo SP	114	820	273	-	1.093
Alameda Franca 1645, Jardim América, São Paulo SP	34	325	50	-	375
Alameda Franca 35, Jardim Paulista, São Paulo SP	244	2.757	181	-	2.938
Alameda Franca 425, Jardim América, São Paulo SP	207	2.455	326	(282)	2.499
Alameda Franca 917, Jardim América, São Paulo SP	96	961	201	-	1.162
Rua Guarará 77, Jardim Paulista, São Paulo SP	122	1.220	299	-	1.519
Rua Haddock Lobo 1141, Jardim América, São Paulo SP	144	1.030	248	-	1.278
Rua Haddock Lobo 971, Jardim América, São Paulo SP	114	890	37	-	927
Rua Inajaroba 17, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	210	2.235	1.013	-	3.248
Rua Itacema 198, Itaim Bibi, São Paulo SP	106	915	298	-	1.213
Rua Itacema, 323, Itaim Bibi, São Paulo SP	83	700	181	-	881
Alameda Itu 1329, Jardim América, São Paulo SP	196	1.968	82	-	2.050
Alameda Itu 745, Jardim América, São Paulo SP	173	1.690	79	-	1.769
Alameda Jaú 1486, Jardim América, São Paulo SP	239	2.319	88	-	2.407
Alameda Jaú 1817, Jardim América, São Paulo SP	292	2.366	811	-	3.177
Alameda Jaú 1863, Jardim América, São Paulo SP	114	950	260	-	1.210
Alameda Jaú 88, Jardim Paulista, São Paulo SP	132	1.050	636	(143)	1.543

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

#### a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/20
Alameda Jaú 88, Jardim Paulista, São Paulo SP	131	1.015	375	-	1.390
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1075, Jardim Paulista, São Paulo SP	87	810	101	-	911
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1095, Jardim Paulista, São Paulo SP	105	922	207	-	1.129
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1095, Jardim Paulista, São Paulo SP	105	840	116	-	956
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1601, Jardim Paulista, São Paulo SP	103	900	438	-	1.338
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1656, Jardim Paulista, São Paulo SP	279	2.680	444	-	3.124
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 834, Jardim Paulista, São Paulo SP	185	1.840	83	-	1.923
Rua Jaques Félix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	156	1.900	81	-	1.981
Rua Jaques Félix 586, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	158	2.150	345	-	2.495
Rua Jaques Félix 626, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	42	550	42	-	592
Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	201	2.100	76	-	2.176
Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	201	2.345	284	-	2.629
Rua João Lourenço 695, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	212	2.829	208	-	3.037
Rua João Lourenço 713, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	161	2.000	364	-	2.364
Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	1.834	350	-	2.184
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	940	74	-	1.014
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	920	45	-	965
Rua José Maria Lisboa 20, Jardim Paulista, São Paulo SP	34	354	20	-	374
Rua José Maria Lisboa 463, Jardim Paulista, São Paulo SP	154	1.200	46	-	1.246
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.293	106	-	2.399
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.452	137	-	2.589
Rua João Moura 975, Pinheiros, São Paulo SP	87	757	41	-	798
Rua Joinville 55, Paraíso, São Paulo SP	40	386	-	-	386
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 539, Itaim Bibi, São Paulo SP	47	457	70	-	527
Alameda Lorena, 280, Jardim Paulista, São Paulo SP	59	604	27	-	631
Alameda Lorena 853, Jardim América, São Paulo SP	89	750	495	-	1.245
Rua da Mata 129, Itaim Bibi, São Paulo SP	140	1.420	363	-	1.783
Rua Dr. Mario Ferraz, 220, Jardim Paulistano, São Paulo SP	241	2.563	89	-	2.652
Rua Manuel Guedes 475, Itaim Bibi, São Paulo SP	131	1.250	47	-	1.297
Rua Marcos Lopes 272, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	74	1.114	108	-	1.222
Alameda Ministro Rocha Azevedo 523, Jardim América, São Paulo SP	42	358	48	-	406
Alameda Min. Rocha Azevedo 932, Jardim América, São Paulo SP	191	2.141	255	-	2.396
Alameda Min. Rocha Azevedo 976, Jardim América, São Paulo SP	128	1.075	387	-	1.462
Rua Ouro Branco 75, Jardim Paulista, São Paulo SP	194	2.003	105	-	2.108
Rua Professor Atilio Innocenti 1003, Vila Olímpia, São Paulo SP	102	829	33	-	862

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

#### a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/20
Rua Pedroso Alvarenga 1004, Itaim Bibi, São Paulo SP	67	620	26	-	646
Rua Pedroso Alvarenga 271 - 92 Itaim Bibi, São Paulo-SP	123	1.550	56	-	1.606
Rua Prof. Filadelfo Azevedo 639, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	262	3.445	503	-	3.948
Rua Peixoto Gomide 1769, Jardim América, São Paulo SP	109	1.010	72	-	1.082
Rua Padre João Manuel 494 - 111 Jardim América, São Paulo-SP	100	960	40	-	1.000
Rua Padre João Manuel 774, Jardim América, São Paulo SP	201	2.058	202	-	2.260
Rua Quatá 746, Vila Olímpia, São Paulo SP	111	870	35	-	905
Rua Quatá 960, Vila Olímpia, São Paulo SP	55	580	27	-	607
Rua Queluz 70, Jardim Paulista, São Paulo SP	85	617	27	-	644
Rua Francisco Leitão 369 - 92 Pinheiros, São Paulo-SP	101	750	30	-	780
Rua Romilda Margarida Gabriel 69, Itaim Bibi, São Paulo SP	85	710	30	-	740
Rua Doutor Renato Paes de Barros 1054, Vila Olímpia, São Paulo SP	106	815	34	-	849
Rua Doutor Renato Paes de Barros 319, Itaim Bibi, São Paulo SP	108	890	305	-	1.195
Rua Santa Justina 244, Vila Olímpia, São Paulo SP	97	860	62	-	922
Alameda Santos 1126 - 503 Jardim Paulista, São Paulo-SP	99	700	30	-	730
Alameda Sarutaiá 186, Jardim Paulista, São Paulo SP	137	960	389	-	1.349
Rua Silva Correia 168, Vila Olímpia, São Paulo SP	161	2.160	150	-	2.310
Rua Tabapuã 133, Itaim Bibi, São Paulo SP	49	470	118	-	588
Rua Tabapuã 281 - 92 Itaim Bibi, São Paulo-SP		1.000	40	-	1.040
Rua Tabapuã 452, Itaim Bibi, São Paulo SP	77	565	25	-	590
Rua Tatuí 95, Jardim América, São Paulo SP	164	1.290	297	-	1.587
Rua Tomás Carvalhal 362, Paraíso, São Paulo SP	130	933	107	-	1.040
Alameda Tietê 471, Jardim América, São Paulo SP	109	870	247	-	1.117
Rua Doutor Tomás Carvalhal 880, Paraíso, São Paulo SP	296	3.100	125	-	3.225
Rua Urmonduba 111, Itaim Bibi, São Paulo SP	142	1.300	56	-	1.356
Rua Viradouro 97, Itaim Bibi, São Paulo SP	93	850	189	-	1.039
Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP	116	961	337	-	1.298
Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	2.153	112	-	2.265
Rua Guarará 100 - 84 Jardim Paulista, São Paulo-SP	71	620	28	-	648
Rua João Lourenço 754 - 82 Ila Nova Conceição, São Paulo-SP	66	519	22	-	541
Alameda Sarutaiá 173, Jardim Paulista, São Paulo SP	222	1.926	83	-	2.009
<b>Total</b>		<b>169.982</b>	<b>22.206</b>	<b>(443)</b>	<b>191.745</b>



## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

#### a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

A movimentação dos imóveis em estoque no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 segue destacada abaixo (desconsiderando os saldos de imóveis em aquisição e Imóveis em Financiamento):

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2020	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2021
191.745	34.216	16.206	(137.583)	(4.485)	100.099
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 2020
220.396	97.009	20.490	(145.708)	(442)	191.745

#### b) Resultado líquido de imóveis em estoque

	Exercício findo em 31/12/2021	Exercício findo em 31/12/2020
Receita de venda de imóveis (i)	158.193	163.304
Custo dos imóveis vendidos (ii)	(144.467)	(145.708)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(4.485)	(442)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii)	(1.966)	(7.422)
Demais despesas (iv)	(4.560)	(2.209)
<b>Total</b>	<b>2.715</b>	<b>7.523</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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **6. Imóveis acabados em estoque--Continuação**

c) Adiantamento por aquisição de imóveis

O montante desta rubrica refere-se a valores desembolsados pelo Fundo a título de sinais para compra, pagamentos de parcelas de compra ou custos atribuíveis à aquisição de imóveis para os quais o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído, em 31 de dezembro de 2021 não havia valores de adiantamento (R\$ 1.051 em 31 de dezembro de 2020).

d) Contas a receber Imóveis em financiamento

O montante de R\$ 8.247 ( R\$ 2.230 em 31 de dezembro de 2020) 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.

e) Adiantamento por venda de imóveis

O montante de R\$ 4.717 (R\$ 18.094 em 31 de dezembro de 2020) refere-se a valores recebidos pelo Fundo a título de sinais de venda, recebimento parcial de venda ou valores recebidos por venda para os quais o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído

### **7. Propriedades para investimento**

O imóvel adquirido ou construído 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.

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 7. Propriedades para investimento--Continuação

Em 31 de dezembro de 2021 e 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 de realização desses investimentos.

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de imóveis acabados em 31 de dezembro de 2021 são representados pelos imóveis abaixo:

Área total (M <sup>2</sup> )	Área total (M <sup>2</sup> )	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/21
Alameda Campinas 1497, Jardim Paulista, São Paulo SP	207	1.897	179	23	2.099
		1.897	179	23	2.099

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de 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 realizável líquido	Posição em 31/12/20
Alameda Campinas 1497, Jardim Paulista, São Paulo SP	207	1.897	133	(20)	2.009,37
Alameda Campinas 541, Jardim Paulista, São Paulo SP	159	1.125	512	353	1.990,84
Rua Domingos Leme 609, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	192	3.286	275	181	3.742,37
Alameda Franca 1329, Jardim América, São Paulo SP	208	2.506	343	25	2.873,39
<b>Total</b>		8.814	1.263	539	10.616

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 7. Propriedades para investimento--Continuação

A movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e segue destacada abaixo:

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2020	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Ajuste ao valor justo	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2021
10.616	0	139	(8.700)	44	2.099

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	Baixas pelo custo	Ajuste ao valor justo	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2020
-	8.814	1.263	-	539	10.616

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

	Exercício findo em 31/12/2021	Exercício findo em 31/12/2020
Receita de Aluguel (i)	375	345
Ajuste ao valor justo (ii)	44	539
<b>Total</b>	<b>419</b>	<b>884</b>

(i) Refere-se ao valor recebido do fundo em função dos aluguéis das propriedades para investimento.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos**

a) Risco de liquidez

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

b) Risco de concentração de propriedade de cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

c) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas do fundo imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo e dos ativos imobiliários. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos ativos imobiliários e ao Fundo.

d) Risco de descontinuidade

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

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos--Continuação**

e) Risco de diluição dos cotistas

O Fundo pode vir a precisar de capital adicional, hipótese em que deverá realizar nova emissão de cotas. Nos termos do Regulamento, é garantido aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas do Fundo. Neste contexto, no caso de novas emissões de cotas, os cotistas que não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas cotas estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no Fundo.

f) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

g) Risco dos ativos alvo race à propriedade dos imóveis

O Fundo poderá investir diretamente em imóveis. Tal fato não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos ativos imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada cotista.

h) Riscos relativos aos outros ativos

Os outros ativos estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores. As variações de preços dos outros ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos outros ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos--Continuação**

l) Riscos regularmente associados às atividades de locação

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

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

É provável que a maioria dos potenciais compradores dos ativo imobiliários dependa de empréstimos bancários para financiar suas aquisições. Não é possível assegurar a disponibilidade de financiamento bancário para tais potenciais compradores, ou mesmo que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias. Mudanças nas regras de financiamentos, a falta de disponibilidade de recursos para fins de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a necessidade de potenciais compradores de financiar a aquisição dos ativos imobiliários.

n) Riscos junto às companhias seguradoras

Os ativos imobiliários serão objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger esses ativos de perdas relevantes. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

o) Riscos jurídicos

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



## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos--Continuação**

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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos--Continuação**

s) Riscos envolvendo prestadores de serviço do fundo

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

t) Risco de pouca diversificação regional

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

u) Riscos tributários

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais 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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos--Continuação**

#### v) Riscos de Conflito de Interesses

O Fundo está sujeito a situações caracterizadas como de Conflito de Interesses, e a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34, da Instrução CVM 472, não impede contratações de prestadores de serviços e/ou a realização de transações que não reflitam as condições de mercado, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Ainda, as Empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de Benfeitorias nos Ativos Alvo poderão ser Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado, nos termos deste Regulamento, fato este que poderá gerar Conflito de Interesses, uma vez que o Consultor Especializado é responsável por fiscalizar a implementação das Benfeitorias e os serviços prestados por tais prestadores. Referida situação poderá prejudicar a regular fiscalização de tais prestadores de serviços pelo Consultor Especializado, incluindo aspectos técnicos e financeiros. O fato mencionado acima poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

#### w) Riscos de Cancelamento de Cotas Subscritas e Não Integralizadas

Cotas subscritas e não integralizadas de acordo com os prazos e condições previstos nos respectivos Suplementos, Compromissos de Investimento e Assembleias Gerais de Cotistas, poderão ser canceladas a qualquer tempo pelo Administrador, o que poderá impactar nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas remanescentes.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Gerenciamento de riscos--Continuação**

x) Riscos associados a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político – econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do PIB e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão impactar de forma significativa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer outra pessoa, incluindo seu Administrador, Gestor e Custodiante, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

y) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

### **9. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, mediante prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, cuja exposição seja sempre, no máximo, até 5% (cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### a) Patrimônio líquido

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

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

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

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **10. Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas--Continuação**

#### a) Patrimônio líquido--Continuação

As Cotas C terão as seguintes características: (i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das Cotas A e das Cotas B; (ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota C subscrita corresponderá 1 (um) voto, exceto com relação às Cotas C emitidas por meio de oferta privada, que apenas concederão direito de voto quando das suas respectivas integralizações; (iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas C, exclusivamente, na hipótese de novas emissões, na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido; (iv) a partir da data da primeira integralização de Cotas B, o Valor das Cotas C deverá corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Relação Mínima das Cotas C"); e (v) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo. A Relação Mínima das Cotas C deverá ser observada até 31 de outubro de 2021 (inclusive), ou até que o Consultor Imobiliário seja destituído de seus serviços de consultoria, o que primeiro ocorrer, sendo certo que os Cotistas C não poderão realizar quaisquer atos que impliquem em redução da Relação Mínima das Cotas C, incluindo, sem limitação, a solicitação de amortizações ou a alienação de suas Cotas C a terceiros.

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com patrimônio líquido de R\$ 123.293, representados por 1.962.500 Cotas de Classe C no montante total (Total de R\$ 233.363, dividido em 1.094.904,92 Cotas A ao montante de R\$ 60.000, 914.535,00 Cotas B ao montante de R\$ 93.880 e 1.112.500,00 Cotas C ao montante de R\$ 79.483 em 31 de dezembro de 2020).

#### 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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **10. Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas--Continuação**

#### b) Emissões--Continuação

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

A distribuição inicial de cotas do Fundo foi de 15.000.000 cotas ao valor unitário de R\$ 1,00. Foram subscritas e integralizadas 242.500 cotas, perfazendo um total de R\$ 24.250, no período de 27 de agosto de 2018 a 31 de dezembro de 2018.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 19 de fevereiro de 2019 foi deliberada, dentre outros, o estabelecimento de uma nova classe de cotas, a Cota Sênior, estabelecendo as cotas anteriormente emitidas como Cotas Subordinadas.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 9 de outubro de 2019 foram deliberadas, dentre outros, a criação de uma nova classe de cota do Fundo, as Cotas B, e a alteração de nomenclatura das Cotas Sênior e Cotas Subordinadas para Cotas A e Cotas C, respectivamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram integralizadas 850.000 Cotas C ao montante de R\$ 85.000 (245.140,00 Cotas B ao montante de R\$ 25.906 e 310.000,00 Cotas C ao montante de R\$ 31.000 em 31 de dezembro de 2020).

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **10. Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas--Continuação**

#### c) Amortizações

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi realizada amortização das Cotas C, no montante de R\$ 40.000 (50.000 das Cotas C no Exercício findo em 31 de dezembro de 2020)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 também foi realizada a amortização total com encerramento das Cotas A e B do Fundo no total de R\$ 60.005 para Cotas de Classe A e R\$ 93.802 para cotas de Classe B.

#### d) Resgates

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

### **11. Distribuição de rendimentos**

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

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

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

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020, está demonstrada a seguir:



## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 11. Distribuição de rendimentos--Continuação

Exercício findo em	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro de 2021	5.005	4.920	98,30%
31 de dezembro de 2020	8.065	14.363	178,09%

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 2021 e 2020, está demonstrada a seguir:

Exercícios findos em	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	159.608	165.255
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(155.95)	(156.812)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>3.657</b>	<b>8.443</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(6.442)	(2.774)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	7.791	2.396
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<b>5.006</b>	<b>8.065</b>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 4.147 foi distribuído a título de distribuição de rendimento do 1º semestre de 2021 e o montante de R\$ 773 encontra-se a distribuir a título de distribuição de rendimento do 2º semestre de 2021 (R\$ 9.553 e 4.810 respectivamente em 2020).

### 12. Remuneração da Administração

Pelos serviços de Administração, gestão e custódia qualificada dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, será devida pelo Fundo uma taxa de administração de 0,20% a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. O valor da Taxa de Administração, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, deverá ser paga mensalmente, no 3º (terceiro) dia útil de cada mês subsequente. Será devida uma remuneração mínima mensal de R\$ 20 durante os primeiros (04) quatro meses de funcionamento do Fundo e, após, de R\$ 25, referentes aos serviços de administração e gestão, somente caso o cálculo efetuado com base no percentual indicado acima resulte em uma remuneração menor que a remuneração mensal mínima. A remuneração mínima mensal será atualizada anualmente pelo IGP-M, ou por outro índice que porventura venha a substituí-lo.

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 12. Remuneração da Administração--Continuação

A despesa de taxa de administração no exercício de 2021 foi de R\$ 286 (R\$ 492 para o exercício de 2020).

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

### 13. Custódia e tesouraria

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados 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:	MAF 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:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

### 14. Encargos do período

	2021		2020	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Taxa de administração	(286)	(0,17)%	(493)	(0,21)%
Auditoria e custódia	(25)	(0,01)%	(142)	(0,06)%
Taxa de fiscalização CVM	(36)	(0,02)%	(36)	(0,02)%
Taxas e impostos	(55)	(0,03)%	(56)	(0,02)%
Serviços contratados pelo Fundo	(72)	(0,04)%	(281)	(0,12)%
<b>Total de despesas</b>	<b>(474)</b>	<b>(0,27)%</b>	<b>(1.008)</b>	<b>(0,43)%</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

## Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 15. Rentabilidade do fundo

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

Exercício findo em / Período	Patrimônio líquido médio (*)	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
<b>01 de janeiro a 31 de março de 2021 - Cotas A</b>	<b>30.105</b>	<b>27,3996</b>	<b>27,28</b>
<b>01 de janeiro a 30 de junho de 2021 - Cotas B</b>	<b>82.708</b>	<b>47,8778</b>	<b>46,56</b>
<b>31 de dezembro de 2021 - Cotas C</b>	<b>57.629</b>	<b>62,8246</b>	<b>16,46</b>
31 de dezembro de 2020 - Cotas A	99.089	54,7993	(2,90)
31 de dezembro de 2020 - Cotas B	80.675	102,6531	2,05
31 de dezembro de 2020 - Cotas C	57.629	71,4456	10,76

(\*) Não auditado.

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

### 16. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possui as seguintes transações e saldos com parte relacionada:

	2021	2020
Disponibilidades	69	520
Operações compromissadas	24.560	52.792
Resultado com operações compromissadas	899	733
Taxa de administração	(286)	(493)
Taxa de administração a pagar	24	41

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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **17. Demandas judiciais**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o fundo possui duas ações em trâmite cuja probabilidade de perda é possível. O montante total envolvido nas ações sinalizadas anteriormente é de R\$ 125 (Não havendo em 2020). Os advogados do Fundo seguem acompanhando as causas para que o fundo tome as medidas cabíveis quando aplicável.

### **18. Alterações estatutárias**

- (a) Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de março de 2020, foram deliberadas e aprovadas, dentre outras: (a) A alteração do inciso do artigo 4.5 do Regulamento, para incluir os bairros Vila Olímpia, Paraíso e Pinheiros, todos localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, nos Critérios de Elegibilidade dos Ativos Alvo, observados os limites demarcados nos mapas previstos no Anexo II do Anexo A – Versão Marcada do Regulamento a substituição do Gestor do Fundo, para a Modal Asset Management Ltda.; (b) Deliberar sobre a alteração dos artigos 10.2, 10.4, 10.4.2 e 10.4.3 do Regulamento, conforme o Anexo A - Versão Marcada do Regulamento, para (i) alterar a periodicidade da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo aos Cotistas, de semestral para trimestral; (ii) tratar dos novos critérios para determinação dos Cotistas elegíveis ao recebimento de tais distribuições; e (iii) refletir o disposto nos itens (i) e (ii) em relação às regras aplicáveis às negociações das Cotas “ex rendimentos” quando das distribuições trimestrais. (c) Alterar os Suplementos de Emissão das Cotas A e B para refletir a alteração da periodicidade de distribuições. (d) Deliberar, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sobre a aprovação do conflito de interesses envolvendo o Consultor Especializado, o Administrador e o Fundo acerca da possibilidade de aquisição, pelo Fundo, a preço de custo acumulado, incluindo os acréscimos decorrentes das reformas, dos imóveis, ou seus direitos aquisitivos, conforme o caso, integrantes do Anexo D – Imóveis do FII Maison do Instrumento de Convocação, os quais atendem a todos os Critérios de Elegibilidade do Fundo, e que atualmente integram a carteira do Loft II Maison Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 24.796.967/0001-90, fundo de investimento imobiliário administrado pelo Administrador e que tem o Consultor Especializado contratado como prestador de serviços de consultoria.
- (b) Em Assembleia Geral de Cotistas ocorrida em 17 de agosto de 2021 foram deliberadas e aprovadas as seguintes proposições: (i) A substituição, a partir do fechamento do dia 19 de agosto de 2021 (“Data de Transferência”), da Administradora pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911; (ii) A alteração do Regulamento para permitir que os serviços de custódia dos ativos da carteira do Fundo, quando exigido, e de escrituração sejam prestados por instituição devidamente autorizada para tanto pela CVM contratada pela Nova Administradora a seu critério.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **19. Outras informações**

i) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não contratou serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S.S, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

ii) Divulgação de informações

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

iii) 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 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 2021, 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.

## **Loft I Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 19.722.048/0001-31**

(Administrado pelo MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **19. Outras informações--Continuação**

#### iv) Distribuição de rendimentos

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021 o Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM se manifestou no sentido de que, caso o valor calculado para a distribuição de rendimentos (de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/1993 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014) seja superior ao lucro do exercício (ou deste adicionado dos lucros acumulados de períodos anteriores), o montante excedente ao lucro do exercício deve ser tratado como amortização. O Fundo ainda pode decidir pela não distribuição deste saldo excedente através de uma deliberação por assembleia pela distribuição inferior ao montante calculado.

O colegiado da CVM deferiu em 1º de fevereiro de 2022, um pedido de efeito suspensivo da decisão citada anteriormente, o que fez com que os efeitos desta fiquem suspensos.

Sendo assim cabe ressaltar que caso a decisão da CVM seja confirmada e se torne aplicável aos FIIs em atividade no mercado podem ser aplicadas mudanças em políticas, formas de distribuição e de tributação destes fundos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não foram gerados impactos nas distribuições realizadas pelos pontos dispostos acima.

### **20. Eventos Subsequentes**

No dia 10 de Fevereiro de 2022 o Fundo realizou uma amortização no valor total de R\$ 27.000 aos seus cotistas.

\* \* \*

Priscila Lazarini Guimarães  
Diretor

Marcelo Miranda Braga  
Contador  
CRC- 1SP212533/O-0