

## **Demonstrações Financeiras**

### **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

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

31 de dezembro de 2022 e 2021  
com Relatório do Auditor Independente

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pelo MAF DTVM S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

### **Demonstrações financeiras**

31 de dezembro de 2022 e 2021

#### Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração do fluxo de caixa - método indireto.....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9

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

Aos

Cotistas e à Administradora do

### **Loft II 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 II Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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 II Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e 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 dos imóveis acabados em estoque

O Fundo possui investimentos em imóveis acabados em estoque, sendo classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, no montante de R\$ 273.947 mil, representando 92,41% do patrimônio líquido do Fundo. A mensuração do valor dos imóveis acabados em estoque 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 imóveis acabados em estoques 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: i) 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; ii) 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; iii) análises das escrituras dos imóveis adquiridos; iv) inspeção documental dos custos de transação e benfeitorias atribuídos ao saldo de imóveis acabados; e v) avaliação da adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre a mensuração dos imóveis acabados em estoque na nota explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor dos imóveis acabados em estoque, 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.

## **Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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.

## **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.



Building a better  
working world

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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.

São Paulo, 30 de março de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O

Henrique Furtado Maduro  
Contador CRC SP291892/O

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pelo MAF DTVM S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

### Balço patrimonial

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	% sobre o patrimônio líquido	31/12/2021	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		<b>336.663</b>	<b>113,57</b>	450.846	106,47
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>46.604</b>	<b>15,72</b>	131.084	30,95
Disponibilidades		<b>68</b>	<b>0,02</b>	516	0,12
Aplicações em operações compromissadas		<b>46.536</b>	<b>15,70</b>	130.568	30,83
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária		<b>290.000</b>	<b>97,83</b>	319.506	75,46
Imóveis acabados em estoque	5.a	<b>280.668</b>	<b>94,68</b>	305.402	72,12
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	5.a	<b>(6.721)</b>	<b>(2,27)</b>	(6.072)	(1,43)
Adiantamento por aquisição de imóveis	5.c	<b>3.354</b>	<b>1,13</b>	11.588	2,74
Valores a receber imóveis em financiamento	5.d	<b>6.102</b>	<b>2,06</b>	8.588	2,03
Adiantamento para realização de obras		<b>6.597</b>	<b>2,23</b>	-	-
Outros valores a receber		<b>59</b>	<b>0,02</b>	256	0,06
Não circulante		<b>1.955</b>	<b>0,66</b>	1.959	0,46
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Propriedades para investimento		<b>1.955</b>	<b>0,66</b>	1.959	0,46
Imóveis acabados para renda	6	<b>1.955</b>	<b>0,66</b>	1.959	0,46
Total do ativo		<b>338.618</b>	<b>114,23</b>	452.805	106,93
Passivo					
Circulante					
Amortizações a pagar	5.d	<b>24.773</b>	<b>8,36</b>	-	-
Adiantamento por venda de imóveis	5.e	<b>8.585</b>	<b>2,90</b>	11.095	2,62
Rendimentos a distribuir		-	-	5.936	1,40
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar		<b>2.374</b>	<b>0,80</b>	1.986	0,47
Provisão para gastos com obras		<b>4.509</b>	<b>1,52</b>	2.253	0,53
Auditoria e custódia		<b>75</b>	<b>0,03</b>	42	0,01
Taxa de administração		<b>55</b>	<b>0,02</b>	79	0,02
Outros valores a pagar		<b>220</b>	<b>0,07</b>	22	0,01
Valores a pagar de consumo		<b>1.580</b>	<b>0,53</b>	7.910	1,87
Total do passivo		<b>42.171</b>	<b>14,23</b>	29.323	6,93
Patrimônio líquido	9	<b>296.447</b>	<b>100,00</b>	423.482	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>338.618</b>	<b>114,23</b>	452.805	106,93

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pelo MAF DTVM S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

### Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Composição dos resultados dos exercícios			
De natureza imobiliária			
Imóveis em estoque			
Receita de venda de imóveis	5.b	250.516	307.279
Custo dos imóveis vendidos	5.b	(224.013)	(283.334)
Provisão para ajuste ao valor de realização	5.b	(3.324)	(6.028)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	5.b	(6.838)	(6.926)
Demais despesas - consumo e seguros	5.b	(13.642)	(8.125)
Propriedades para investimento			
Ajuste a valor justo	6.a	43	323
Receita de aluguel	6.a	93	77
Resultados líquidos de natureza imobiliária		2.835	3.266
Outros ativos financeiros			
Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a valor justo		8.233	2.886
Outras receitas/despesas	13	(1.366)	(1.582)
Taxa de administração	11 e 13	(780)	(806)
Taxas e impostos		(37)	(297)
Serviços contratados pelo Fundo		(343)	(506)
Auditoria e custódia		(114)	(41)
Taxa de fiscalização		(72)	(48)
Outras receitas e despesas operacionais		(20)	116
Resultados líquidos dos exercícios		9.702	4.570

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pelo MAF DTVM S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	<b>Capital integralizado</b>	<b>Lucros/ prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	352.005	(4.857)	347.148
Representado por 2.000.000,00 cotas Classe A a R\$102,7324	-	-	205.465
Representado por 665.000,00 cotas Classe D a R\$82,3286	-	-	54.748
Representado por 3.559.543,40 cotas Classe E a R\$24,4231	-	-	86.935
Integralização de cotas no exercício:			
600.000,00 cotas Classe B	60.000	-	60.000
300.000,00 cotas Classe E	30.000	-	30.000
Distribuição de resultado no exercício	-	(18.236)	(18.236)
Resultado líquido do exercício	-	4.570	4.570
Saldos em 31 de dezembro de 2021	442.005	(18.523)	423.482
Representado por 2.000.000,00 cotas Classe A a R\$112,2513	-	-	224.503
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$104,9017	-	-	62.941
Representado por 665.000,00 cotas Classe D a R\$98,3986	-	-	65.435
Representado por 3.859.543,40 cotas Classe E a R\$18,2931	-	-	70.603
Integralização de cotas no exercício:			
280.000,00 cotas Classe E	28.000	-	28.000
Amortização de cotas			
Cotas Classe A	(80.327)	-	(80.327)
Cotas Classe B	(23.006)	-	(23.006)
Cotas Classe E	(47.280)	-	(47.280)
Distribuição de resultado no exercício	-	(14.124)	(14.124)
Resultado líquido do exercício	-	9.702	9.702
Saldos em 31 de dezembro de 2022	319.392	(22.945)	296.447
Representado por 2.000.000,00 cotas Classe A a R\$79,4512	-	-	158.902
Representado por 600.000 cotas Classe B a R\$79,0969	-	-	47.458
Representado por 665.000,00 cotas Classe D a R\$113,5935	-	-	75.539
Representado por 4.139.543,40 cotas Classe E a R\$3,5142	-	-	14.548

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pelo MAF DTVM S.A. - CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2022	Exercício findo em 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	9.702	4.570
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa		
(-) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	649	6.028
(+) Provisão para ajuste a valor justo Propriedades para Renda	5	(323)
(+) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	388	648
(+) Taxa de administração	(24)	18
(+) Demais pagamentos / recebimentos	428	(266)
(-) Contas a receber por financiamento de imóveis	2.486	(3.069)
(+) Valores a pagar de consumo	(6.330)	7.910
Total	7.304	15.516
(-) Aquisição de imóveis destinados à venda	24.734	1.213
(-) Obras a pagar	2.256	2.116
(-) Aquisições/ benfeitorias em imóveis destinados à renda	(1)	828
(-) Adiantamento por aquisição de imóveis	8.234	(5.512)
(+) Adiantamento por venda de imóveis	(2.510)	(6.412)
(+) Valores a pagar de consumo	(6.597)	-
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	33.420	7.749
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	28.000	90.000
Amortização de cotas	(125.840)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(20.060)	(16.350)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(117.900)	73.650
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(84.480)	81.399
Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios	131.084	49.685
Disponibilidades	516	12
Aplicações em operações compromissadas	130.568	49.673
Caixa e equivalentes de caixa - final dos exercícios	46.604	131.084
Disponibilidades	68	516
Aplicações em operações compromissadas	46.536	130.568

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

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

CNPJ: 36.864.992/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **1. Contexto operacional**

O Loft II Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”), anteriormente, administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), foi constituído em 26 de abril de 2011 e iniciou suas operações em 27 de setembro de 2018 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas através da aplicação dos recursos do Fundo em Ativos Alvo, com o intuito de, em um curto espaço de tempo, implementar benfeitorias nos imóveis alvo visando a sua valorização, para aliená-los, diretamente ou por meio das sociedades imobiliárias e do investimento em outros ativos, observados os termos e condições previstos no Regulamento do Fundo.

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

A gestão da carteira do Fundo compete à Modal Asset Management Ltda. (“Gestora”)

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

A Ata da Consulta Formal de Cotistas de 13 de outubro de 2021 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: A substituição, a partir do fechamento do dia 21/10/2021 (“Data de Transferência”), da atual Administradora, Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que prestará também os serviços de controladoria; 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, oportunamente contratada pela Nova Administradora em conjunto com a Gestora.

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 II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(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 2022 e 2021, e foram aprovadas pela administradora em 30 de março de 2023.

### **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 II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

d) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

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

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

e) Estoque de imóveis acabados

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

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

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

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(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 ao valor de custo e posteriormente ajustados pelo seu valor justo, conforme estudo elaborado pelo consultor especializado. Entende-se por custo dos imóveis adquiridos o preço de aquisição somado aos gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Para imóveis destinados à renda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos com benfeitorias para colocar o imóvel em condições normais de uso, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

#### g) Adiantamento por aquisição ou venda de Imóveis

São propriedades que encontram-se em processo de aquisição por parte do fundo (Adiantamento por aquisição) ou por parte de um cliente (Adiantamento por venda). Estas propriedades são registradas no ativo ou passivo em função da probabilidade de geração de benefícios futuros em favor do fundo ou do cliente de acordo com a Natureza e uma vez que haja um Compromisso de Compra ou Venda firmado pelo Fundo em função de tal propriedade.

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

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

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

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(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 dos imóveis classificados como propriedades para investimento.

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

#### j) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade lastro	Valor atual	Quantidade lastro	Valor atual
Bancos	-	68	-	516
Operações compromissadas - LFT	3.727	46.536	11.669	130.568
<b>Total</b>	-	<b>46.604</b>	-	131.084

### 5. Imóveis acabados em estoque

#### a) Estoque de imóveis acabados

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a base para determinação do valor de realização dos imóveis em estoque foi através de laudo de avaliação elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação profissional e experiência na atuação do mercado de compra e venda de imóveis no Brasil, provendo plataforma digital para compradores e vendedores do setor. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar. Para os ativos adquiridos em período inferior a 90 dias da data de encerramento do exercício social do Fundo a Administração entende que, uma vez que se tratam de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado e em período próximo ao encerramento das demonstrações financeiras, seu preço de aquisição é a melhor evidência do valor de realização desses investimentos.

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



## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 31/12/22
Rua Caramuru,1125-22	122,00	920	40	-	960
Alameda Casa Branca 327 ; 14	151,43	1.340	0	-	1.340
Alameda Jaú,585	159,00	1.375	94	-	1.469
Alameda Itu,136	88,00	710	34	-	744
Avenida Nove de Julho 2918 2928; 72	109,38	841	277	-	1.118
Rua Pamplona 1112; 43	89,77	830	35	(121)	744
Rua Arizona,701	74,00	779	59	-	838
Alameda Fernão Cardim,98	150,00	820	96	-	916
Alameda Fernão Cardim,98	120,00	930	46	-	976
Avenida Nove de Julho,2976	70,00	700	-	-	700
Avenida Nove de Julho,2976	117,32	777	124	-	901
Rua José Maria Lisboa,852	189,00	1.680	132	-	1.812
Alameda Surutaiá 160	82,72	555	115	-	670
Alameda Sarutaiá,96	126,00	1.050	44	-	1.094
Alameda Sarutaiá,103	114,00	953	52	-	1.005
Rua Saint Hilaire, 90	109,00	990	-	-	990
Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 2808	61,89	615	-	-	615
Avenida Brigadeiro Luis Antônio 2808 ; 95	61,87	600	26	-	626
Rua Bela Cintra,1332	134,00	1.054	41	-	1.095
Rua Bela Cintra,1332	134,00	1.080	156	-	1.236
Alameda Santos,2081-112	134,80	1.025	88	-	1.113
Rua Nilo,170-45	74,00	960	67	-	1.027
Rua Coronel Diogo 1200; 55	42,68	411	20	(35)	396
Rua Bela Cintra 1604; 62	94,39	839	509	(223)	1.125
Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 909	69,00	530	25	-	555
Rua Senador César Lacerda Vergueiro, 418	280,00	1.703	213	-	1.916
Rua Alvorada,859	104,00	659	83	-	742
Alameda Franca 1581; 14	112,39	970	85	-	1.055
Rua Bela Cintra 1744; 22	80,63	750	104	-	854
Rua Doutor Melo Alves 204; 42	125,86	1.100	45	-	1.145
Rua Oscar Freire,1221-21	141,00	980	39	-	1.019
Rua Oscar Freire,1221	143,00	1.280	40	-	1.320
Avenida Nossa Senhora de Copacabana 1039; 602	140,00	1.050	55	(4)	1.101
Rua José Maria Lisboa,1003	130,00	1.120	92	-	1.212
Rua Dona Mariana 131 ; 105	80,00	839	33	(137)	735
Rua General Dionísio 33; 202	85,00	824	9	-	833
Rua Fonte da Saudade,111	134,00	1.356	78	-	1.434
Avenida Prado Júnior 150; 803	45,00	386	7	(3)	390
Alameda Casa Branca,749	175,00	1.800	168	-	1.968
Rua Almirante Saddock de Sá 254; 202	136,00	1.395	364	-	1.759
Alameda Lorena,706-32	135,00	935	85	-	1.020
Avenida Nove de Julho,3183	67,57	550	51	-	601
Avenida Nove de Julho 3183 ; 132	67,57	765	31	-	796
Avenida Nove de Julho,3239	49,00	572	18	-	590

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 31/12/22
Rua Ouro Branco,161	47,00	555	18	-	573
Rua Visconde de Pirajá 287; 302	111,00	1.597	12	-	1.609
Rua Belfort Roxo, 231	31,00	328	-	-	328
Rua Barata Ribeiro 532	126,00	951	49	-	1.000
Praia de Botafogo,406	34,00	294	8	-	302
Rua Siqueira Campos,257	42,00	412	7	-	419
Alameda Campinas,1521	72,00	559	-	-	559
Rua Maestro Francisco Braga 181; 103	65,00	722	9	-	731
Alameda Lorena, 289	97,00	810	35	-	845
Rua Barata Ribeiro 280; 802	119,00	957	215	-	1.172
Rua Capitão Pinto Ferreira,62	110,00	830	57	-	887
Rua Guarará 100; 13	71,13	530	69	-	599
Rua Barata Ribeiro 723; 201	105,00	690	195	-	885
Rua Conrado Niemeyer,28	50,00	530	8	(89)	449
Rua Barata Ribeiro 596; 801	94,00	804	8	(3)	809
Rua São Clemente,172	45,00	345	61	-	406
Rua Caconde,50-84	135,00	1.093	52	-	1.145
Rua Barata Ribeiro 687 ; 702	108,00	882	9	-	891
Rua Senador Vergueiro,203	28,00	266	36	-	302
Rua Artur Araripe 1; 102	146,00	1.256	406	-	1.662
Rua Inhangá,15	74,00	532	46	-	578
Rua Ministro Armando de Alencar 16; 203	79,00	950	91	(8)	1.033
Rua Viuva Lacerda 249; 107	93,00	862	183	(49)	996
Rua José Maria Lisboa 312 ; 101	94,36	970	40	-	1.010
Rua Caçapava,76-61	220,00	1.600	140	-	1.740
Rua Timóteo da Costa,1100	101,00	1.267	53	-	1.320
Rua Timóteo da Costa,1100	114,00	1.346	129	-	1.475
Rua Soares Cabral,41-101	101,00	750	43	-	793
Avenida Brigadeiro Luís Antônio 3030 ; 172	42,93	340	26	-	366
Alameda Campinas 540; 908	27,34	275	15	-	290
Rua Maranhão 181; 41	237,55	1.890	70	(47)	1.913
Rua Sergipe 634; 12	285,50	2.050	75	-	2.125
Rua Minas Gerais,428	67,00	440	23	-	463
Rua Minas Gerais,428	67,00	430	22	-	452
Rua Doutor Melo Alves,55	38,00	300	65	-	365
Rua Alves Guimarães,921-144	129,00	1.050	41	-	1.091
Rua João Moura 860 ; 13	111,16	694	222	-	916
Rua Barata Ribeiro 83; 1201	106,00	723	273	-	996
Rua Pinheiro Machado 181; 103	110,00	809	225	(111)	923
Rua Marquês de Abrantes 185 ; 1201	41,00	355	24	-	379
Rua Professor Gastão Bahiana 615; 803	119,00	1.251	252	(167)	1.336
Rua Teodoro Sampaio 969 ; 133	44,43	380	19	-	399
Rua João Moura 305 ; 61	177,86	1.507	123	-	1.630
Rua Lisboa,403	103,00	729	67	-	796

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 31/12/22
Rua Artur de Azevedo,776	105,76	700	82	-	782
Rua Lisboa,273-63	77,00	560	98	-	658
Rua Artur de Azevedo,761	71,00	490	117	-	607
Rua Miguel Lemos 90	140,00	1.000	98	-	1.098
Rua Cônego Eugênio Leite, 574	117,00	716	-	-	716
Avenida Nossa Senhora de Copacabana 1022; 601	128,00	897	444	(144)	1.197
Avenida Ataulfo de Paiva,1174	72,00	981	112	-	1.093
Rua Voluntários da Pátria,389	101,00	704	89	-	793
Rua Camuirano 142	80,00	487	19	-	506
Rua Voluntários da Pátria, 410-701	117,00	930	10	-	940
Rua das Laranjeiras 527; 301	78,00	711	7	-	718
Rua Guarará,511	29,71	324	33	-	357
Alameda Campinas, 1213	32,00	310	32	-	342
Rua Ronald de Carvalho,45	49,00	480	25	-	505
Rua Senador Vergueiro,138	74,00	577	8	-	585
Rua Benjamin Constant 90; 402	77,00	567	45	(64)	548
Rua Assunção 71; 301	118,00	948	9	(9)	948
Rua Barata Ribeiro 687; 101	104,00	746	10	-	756
Rua Silveira Martins,157	40,00	350	49	-	399
Rua Senador Vergueiro 203 ; 824	26,00	351	6	(9)	348
Rua Hans Staden 10 ; 405	68,00	617	9	-	626
Rua Artur Araripe 18; 203	92,00	849	181	(62)	968
Rua Inhangá 19 ; 1104	72,00	706	8	(2)	712
Rua Soares Cabral 42; 201	123,00	609	359	-	968
Rua Visconde de Pirajá,584	74,00	880	101	-	981
Rua dos Pinheiros 1474 ; 702	124,46	749	80	-	829
Rua Bandeira Paulista,49	116,00	900	38	-	938
Rua Bandeira Paulista,49	117,00	915	97	-	1.012
Rua Silva Castro,32	130,00	987	102	-	1.089
Rua Itacema 380 ; 83	98,73	810	115	-	925
Rua Itacema,380	100,00	900	83	-	983
Rua Itacema,366	145,00	1.560	-	-	1.560
Rua Itacema,330-22	155,00	1.050	94	(25)	1.119
Rua Dias da Rocha 86; 201	98,00	880	257	(28)	1.109
Rua Urmonduba,114	137,00	1.055	55	-	1.110
Rua Inhangá 07; 302	105,00	882	225	(31)	1.076
Rua Pedroso Alvarenga,1256	29,00	335	34	(53)	316
Rua Tonelero 315; 604	78,00	884	27	(161)	750
Rua Pedroso Alvarenga 660; 111	90,40	770	241	-	1.011
Rua General Tasso Fragoso, 16	155,00	1.728	96	-	1.824
Rua Marquês de Olinda 78; 302	87,00	661	88	-	749
Rua Pedroso Alvarenga,86	106,00	840	93	-	933
Rua Pedroso Alvarenga ,86	107,00	975	70	-	1.045
Rua Pedroso Alvarenga 86; 103	106,97	1.035	225	(101)	1.159

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 31/12/22
Rua Itacema, 85	190,00	1.600	115	-	1.715
Rua Itacema,331	130,00	1.200	46	-	1.246
Rua Maestro Elias Lobo,1031	31,00	259	-	-	259
Rua Marquês de Abrantes,140	104,00	622	9	-	631
Rua Domingos Ferreira,170	137,00	1.142	109	-	1.251
Rua Bandeira Paulista,272	119,39	940	109	-	1.049
Rua Timóteo da Costa,603	142,00	1.825	55	-	1.880
Rua Mário Portela 161; 603	80,00	747	8	-	755
Rua Mário Portela,161	92,00	721	63	-	784
Rua Jesuíno Arruda 294 ; 24	103,79	964	149	(14)	1.099
Rua Tabapuã 542 ; 601	95,85	775	103	-	878
Rua Tabapuã,146	83,00	665	-	-	665
Rua Iguatemi 150 ; 2107	28,78	345	27	-	372
Rua Iguatemi 64; 53	107,82	895	189	(86)	998
Rua Manuel Guedes 522 ; 21	196,72	2.110	137	-	2.247
Rua Moura Brasil 31; 304	115,00	880	146	(17)	1.009
Rua Moura Brasil 31; 703	115,00	716	268	(75)	909
Rua Joaquim Floriano,466	40,00	530	40	-	570
Rua Tabapuã,281	120,00	950	95	-	1.045
Rua Tabapuã,281	121,69	950	184	-	1.134
Rua Tabapuã,281	125,00	1.000	110	-	1.110
Rua Brasília,46-21	150,00	1.520	57	-	1.577
Rua Bandeira Paulista,747-61	50,00	540	27	-	567
Rua Luís Dias,85-14	92,00	665	26	(8)	683
Rua João Cachoeira,892	84,00	865	32	-	897
Rua Nova York,245	42,00	548	42	-	590
Avenida Eptácio Pessoa 2566; 401	70,00	1.133	11	(268)	876
Avenida Eptácio Pessoa 2566; 404	75,00	942	9	-	951
Avenida Eptácio Pessoa 2566	71,00	873	1	(13)	861
Avenida Eptácio Pessoa 2566 ; 608	72,00	826	39	-	865
Rua das Mangabeiras 82; 71	169,00	1.660	484	(64)	2.080
Rua Barata Ribeiro 665; 101	129,00	910	351	-	1.261
Rua Maria Figueiredo,502	161,00	1.050	147	-	1.197
Rua Guilherme Barbosa de Melo,84	92,00	650	61	-	711
Rua Pensilvânia,57	55,00	420	40	-	460
Rua Timóteo da Costa 204; 101	117,00	1.830	135	(121)	1.844
Rua Cubatão,711	54,00	290	52	-	342
Avenida Conselheiro Rodrigues Alves,737-92	115,00	595	27	-	622
Rua França Pinto 718; 81	145,22	1.002	41	-	1.043
Rua Balthazar da Veiga,589	43,00	567	-	(30)	537
Rua Jacques Félix 709 ; 74	46,87	587	52	(89)	550
Rua Monte Aprazível,109	34,00	377	33	-	410
Rua Monte Aprazível,109	34,77	397	35	-	432
Rua Monte Aprazível,109	37,00	422	38	-	460

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 31/12/22
Rua Inhambu 532 ; 62	113,74	1.005	40	-	1.045
Rua Inhambú 553; 23	72,00	745	32	(50)	727
Rua Graúna,262-11	125,00	787	142	-	929
Avenida Rouxinol,174	39,42	315	34	-	349
Avenida Rouxinol,174	29,00	390	36	(27)	399
Avenida Rouxinol,438-72	94,00	714	-	-	714
Avenida Sabiá,667	105,00	770	49	-	819
Avenida Sabiá,699	90,00	745	83	-	828
Avenida Sabiá 699 ; 121	90,99	940	121	(122)	939
Avenida Juriti,558	126,00	925	72	-	997
Avenida Ibirapuera, 2144	27,00	325	80	(148)	257
Avenida Sabiá,825	28,00	303	37	(63)	277
Rua Pintassilgo,426	98,00	820	68	-	888
Avenida Pavão,78	92,00	806	-	-	806
Rua Inhambu 1325 ; 103	51,53	417	20	-	437
Avenida Açocê,296	82,00	600	26	-	626
Alameda dos Maracatins, 185	105,00	750	98	-	848
Avenida Fagundes Filho 1097; 41B	66,47	415	91	(64)	442
Alameda dos Jurupis,1369	112,00	890	45	-	935
Rua Jardim Botânico 192; 602	95,00	927	294	-	1.221
Rua General Barbosa Lima,73	148,00	940	139	-	1.079
Rua General Góis Monteiro 8; 102	94,00	855	9	-	864
Rua General Goes Monteiro 8	94,00	834	10	-	844
Rua Professor Abelardo Lôbo,74	146,00	1.750	68	-	1.818
Rua Marquês de São Vicente,226	124,00	1.391	122	-	1.513
Rua Timóteo da Costa,1033	173,00	2.018	95	-	2.113
Alameda dos Aicás,590	82,00	755	31	-	786
Rua Major Rubens Vaz,702	82,00	1.082	70	-	1.152
Rua Bambina 17; 605	77,00	721	206	-	927
Rua Ipiranga 32; 103	86,00	724	8	(22)	710
Rua Hungria,696	134,00	1.250	93	-	1.343
Rua das Palmeiras 28	149,00	1.078	130	-	1.208
Avenida Padre Antônio José dos Santos,78-27	52,00	460	22	-	482
Rua Guararapes,228-22	62,00	541	24	-	565
Avenida Portugal,512	97,77	570	90	-	660
Rua Aires Saldanha,98	133,00	1.078	131	(12)	1.197
Rua Fernando Osório,18	100,00	646	63	-	709
Rua Humaitá 110 ; 201	90,00	1.036	34	-	1.070
Rua Baronesa de Poconé 152; 203	83,00	972	10	-	982
Rua Humaitá 18; 302	74,00	587	116	(24)	679
Rua Humaitá,157	53,00	443	80	(17)	506
Avenida Padre Antônio José dos Santos 475 ; 14	65,02	520	23	-	543
Rua Machado de Assis,73	104,00	655	149	-	804
Rua Pompeu Loureiro,101	117,00	1.043	100	-	1.143

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 31/12/22
Rua Indiana, 71	50,00	384	21	-	405
Rua Joel Carlos Borges 60; 806	48,16	396	100	(106)	390
Rua Joel Carlos Borges 60; 808	48,16	383	101	(94)	390
Rua Sansão Alves dos Santos 275; 113	96,60	706	122	(6)	822
Rua Jean Peltier,311	62,00	680	30	-	710
Rua Macedo Sobrinho,46	97,00	945	45	-	990
Rua Indiana 1153; 91	112,18	739	31	-	770
Rua Moraes de Barros,999	98,00	630	113	-	743
Rua Sorocaba 720; 103	143,00	1.558	14	(304)	1.268
Rua Coelho Neto 82; 604	85,00	642	169	(14)	797
Rua Ministro Raul Fernandes,210	83,00	1.195	37	(70)	1.162
Rua Engenheiro Marques Porto 63 ; 202	71,00	811	32	-	843
Rua Professor Gastão Bahiana 496; 605	92,00	1.123	9	(63)	1.069
Rua Presidente Alfonso López 35 ; 102	100,00	1.084	62	-	1.146
Rua Domingos Ferreira,187	44,00	525	30	(5)	550
Alameda dos Tupiniquins 167; 1	86,00	1.167	288	(68)	1.387
Rua Custódio Serrão 24; 201	207,00	3.124	121	(395)	2.850
Rua Vieira de Moraes,601-104	130,00	690	31	-	721
Rua Pascoal 778; 12	171,88	1.400	52	(137)	1.315
Rua Doutor Silvino Canúto Abreu 434; 92	100,30	775	136	(83)	828
Rua Helena,120	94,00	1.160	73	-	1.233
Rua do Rocio,52	76,82	867	20	-	887
Rua Gomes de Carvalho,1732-95	67,00	815	33	-	848
Rua do Rocio,121	62,00	656	48	-	704
Rua do Rocio,121	62,00	683	30	-	713
Rua Doutor Ivo Define Frasca,74	56,00	620	26	-	646
Rua Casa do Ator,782	55,00	491	55	-	546
Rua Fiandeiras,545	65,00	500	23	-	523
Rua das Fiandeiras, 200	65,00	700	34	-	734
Rua Alvorada,1244	86,00	740	79	-	819
Rua Gomes de Carvalho 781; 401	81,20	579	25	-	604
Rua Gomes de Carvalho,662	137,00	1.500	131	-	1.631
Rua Alvorada,942	65,79	412	57	-	469
Rua Henrique Oswald 140; 108	100,00	715	10	-	725
Rua Doutor Guilherme Bannitz 61 ; 704	46,89	800	-	-	800
Rua Gomes de Carvalho,455	62,00	465	-	-	465
Rua Doutor Melo Alves 268 ; 908	30,70	505	32	-	537
Rua Fernando Osório 18 ; 801	116,00	1.071	116	-	1.187
Rua Baronesa de Poconé,122	95,00	998	56	-	1.054
Rua Paula Ney,428	38,00	470	36	-	506
Rua Paulistânia,215	41,00	590	23	-	613
Rua Otaviano Hudson,19	85,00	826	87	-	913
Rua Dias Ferreira,15	45,00	896	38	-	934
Praia de Botafogo,472	76,00	550	79	-	629
Rua Major Diogo 633; 61	64,23	230	109	-	339
Rua Artur Prado 433; 913	41,02	507	67	(149)	425
Rua Almirante Marques Leão,267	38,00	200	27	-	227
Rua Peixoto Gomide, 366	104,44	1.250	61	(581)	730

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 31/12/22
Rua Cardoso de Almeida 977; 21	126,58	747	263	(95)	915
Rua Doutor Miranda de Azevedo 1085; 14	100,23	830	51	(97)	784
Rua Cotoxó 1289; 12	93,62	586	82	-	668
Rua Cotoxó 1289; 71	92,75	575	79	-	654
Rua Piracuama,404-51	121,00	875	45	-	920
Rua Cajáiba,31	42,00	370	25	-	395
Rua Caetes 880; 21	118,98	775	32	-	807
Rua Sousa Lima,86-410	49,00	835	10	(412)	433
Rua Conselheiro Brotero,528-113	71,00	600	26	-	626
Rua Tupi 251; 42	36,50	318	94	-	412
Rua Albuquerque Lins,579	40,00	328	47	-	375
Rua Itapicuru 643; 44	84,40	520	204	-	724
Rua Minerva 336; 12	76,00	568	132	(5)	695
Rua Clélia,683	47,00	270	55	-	325
Rua Ministro Ferreira Alves 719; 82	59,60	373	20	-	393
Rua Caramuru,1164-116	35,00	350	20	-	370
Rua João Annes 99; 61	92,70	520	111	(107)	524
Praça Monsenhor José Maria Monteiro 28; 61B	54,43	415	123	(68)	470
Rua Humaitá. 184; 43	103,23	660	207	(251)	616
Rua Rodrigo Claudio 493; 151	73,80	1.230	63	-	1.293
Rua Doutor Dolzani 208; 73	38,59	313	22	-	335
Rua Francisco Cruz 239; 31	102,32	700	34	-	734
Rua Sena Madureira,1123-131	78,00	530	24	-	554
Rua Estado de Israel 701; 93	38,40	481	23	(120)	384
Rua Borges Lagoa,1246-32	112,00	700	30	-	730
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410; 51	152,94	980	59	-	1.039
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410; 61	152,94	1.250	59	-	1.309
Rua Doutor Nogueira Martins 724; 44	55,50	390	81	(17)	454
Alameda dos Guaiós 479; 44	61,12	370	20	-	390
Rua dos Democratas 799; 101	139,73	739	30	-	769
Rua Quinze de Setembro 138; 11	73,12	550	25	(29)	546
Rua Jorge Americano,337	80,00	590	33	-	623
Rua Luminárias 274; 21	169,50	1.395	193	-	1.588
Rua Harmonia,722-72	110,00	806	76	-	882
Rua Jericó,227	57,00	530	74	-	604
Rua Ourânia,58-101	72,00	600	27	-	627
Rua Lisboa,1194	79,03	589	113	-	702
Rua João Moura,1391	72,00	484	-	-	484
Rua Fernão Dias 323 ; 46	57,21	765	32	-	797
Rua Fernão Dias,323	84,00	1.477	55	-	1.532
Avenida Portugal 1278; 2403	50,50	610	26	(103)	533
Rua João Alvares Soares 1330; 101	216,61	580	715	-	1.295
Rua Doutor Jesuíno Maciel 1616; 11	94,75	435	23	-	458
Avenida Jônia 173; 104	83,00	720	29	(126)	623
Rua Lacedemônia 540; 13	94,75	555	24	-	579
Rua Maratona 339; 12	72,92	470	153	(119)	504
Rua Ribeiroles 274; 12	89,76	555	24	(77)	502
Avenida Imperatriz Leopoldina. 1845; 62	100,92	440	22	-	462
Avenida Raimundo Pereira de Magalhães,555	134,00	1.065	44	-	1109
Total		255.925	24.743	(6.721)	273.947

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

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

Os investimentos imobiliários do Fundo em 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 1325; 103	118	802	409	(4)	1.207
Rua Pamplona 1112; 43	90	830	35	(121)	744
Rua Apinajés 352; 14B	93	1.006	277	(92)	1.191
Avenida Nove de Julho 2976; 41	90	695	29	-	724
Rua Guaipá 758; 134	46	400	99	-	499
Rua Clodomiro Amazonas 960; 143B	72	768	32	-	800
Rua Coronel Diogo 1200; 55	43	411	20	(35)	396
Rua Bela Cintra 1604; 62	94	839	270	-	1.109
Alameda Franca 1581; 14	112	970	41	-	1.011
Rua Bela Cintra 1744; 22	81	750	30	-	780
Rua Doutor Melo Alves 204; 42	126	1.100	45	-	1.145
Rua Padre João Manuel 829; 62	86	850	33	-	883
Rua Gilberto Cardoso 280 ; 304	82	1.400	269	(174)	1.495
Rua Júlio de Castilhos 35; 206	29	340	6	(19)	327
Avenida Nossa Senhora de Copacabana 1039; 602	140	1.050	12	(4)	1.058
Rua General Dionísio 33; 202	85	824	9	-	833
Rua Artur Araripe 1; 602	146	1.249	11	-	1.260
Avenida Prado Júnior 150; 803	45	386	7	-	393
Rua Almirante Saddock de Sá 254; 202	136	1.395	364	-	1.759
Rua Timóteo da Costa 1033; 301B	153	2.300	468	-	2.768
Rua Ouro Branco 101; 33	103	1.030	196	(94)	1.132
Rua da Matriz 108; 203	83	590	14	-	604
Alameda Lorena 461; 91	158	1.315	443	-	1.758
Rua Santa Clara 36; 402	117	1.011	323	(56)	1.278
Alameda Lorena 289; 142	93	892	37	-	929
Rua Barata Ribeiro 280; 802	119	957	10	-	967
Rua José Maria Lisboa 177; 33	105	894	36	-	930
Rua Cap. Pinto Ferreira 62; 53	97	774	31	-	805
Rua Guarará 100; 13	71	530	23	-	553
Rua Barata Ribeiro 723; 201	105	689	196	-	885
Rua General Venâncio Flores 564; 303	120	1.550	73	-	1.623
Rua Barata Ribeiro 596; 801	94	804	8	(3)	809
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1751; 11	314	2.950	727	-	3.677
Rua Caconde 96; 111	96	880	37	-	917
Rua Barata Ribeiro 35; 1102	116	861	226	(119)	968
Rua Artur Araripe 1; 102	146	1.256	402	-	1.658
Rua Barata Ribeiro 681; 804	68	491	203	-	694
Rua Ministro Armando de Alencar 16; 203	79	950	39	(8)	981
Rua Viúva Lacerda 249; 107	93	862	184	-	1.046
Rua Cândido Mendes 279; 104	76	630	29	-	659
Avenida Lineu de Paula Machado 76; 102	115	1.276	12	-	1.288
Rua Baronesa de Poconé 152; 306	77	785	181	-	966
Rua Batataes 308; 14	41	390	20	-	410
Rua Martinico Prado 242; 42	100	1.115	42	-	1.157
Alameda Campinas 540; 908	27	275	15	-	290
Rua Maranhão 181; 41	238	1.890	70	-	1.960



## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 Alagoas 337; 51	69	540	172	-	712
Rua Piauí 1246; 51	147	1.211	285	-	1.496
Rua Piauí 1149; 31	202	1.641	477	-	2.118
Rua Sergipe 634; 12	286	2.050	75	-	2.125
Avenida Rebouças 1164; 43	142	920	37	-	957
Rua Cristiano Viana 671; 103	69	680	29	-	709
Rua Barata Ribeiro 83; 1201	106	723	274	-	997
Rua Pinheiro Machado 181; 103	110	809	226	-	1.035
Rua Professor Gastão Bahiana 615; 803	119	1.251	252	(167)	1.336
Rua Lisboa 488; 83	75	705	55	(52)	708
Rua Cristiano Viana 243; 52	107	800	351	-	1.151
Rua Francisco Leitão 678; 54	72	620	26	-	646
Rua Francisco Leitão 411; 31	104	716	30	-	746
Rua Francisco Leitão 369; 62	101	940	37	-	977
Avenida Nossa Senhora de Copacabana 1022; 601	128	897	442	(144)	1.195
Rua Voluntários da Pátria 410; 403	115	927	11	-	938
Rua das Laranjeiras 527; 301	78	711	7	-	718
Alameda Campinas 1213; 46	30	275	16	-	291
Rua Barata Ribeiro 727; 502	107	657	209	-	866
Rua Joaquim Antunes 797; 13	69	590	26	-	616
Rua Inhangá 33; 201	130	895	19	-	914
Rua Benjamin Constant 90; 401	78	516	122	(43)	595
Rua Benjamin Constant 90; 402	77	567	8	(64)	511
Rua Assunção 71; 301	118	947	10	(9)	948
Rua Barata Ribeiro 687; 101	104	745	11	-	756
Rua Visconde de Pirajá 174; 202	110	1.200	320	(20)	1.500
Rua Artur Araripe 18; 203	92	848	182	(62)	968
Praça Santos Drumont 138; 103	83	839	9	-	848
Rua Capitão César de Andrade 168; 1001	70	1.057	9	-	1.066
Rua Capitão César de Andrade 168; 1002	70	1.060	8	-	1.068
Rua Soares Cabral 42; 201	123	609	359	-	968
Rua General Rebelo 65; 201	87	790	9	-	799
Rua Paula Freitas 87; 101	120	1.038	11	-	1.049
Rua General Polidoro 121; 703	66	593	168	(20)	741
Rua Professor Gastão Bahiana 77; 302	91	875	10	-	885
Rua Dias Ferreira 663; 301	105	1.648	11	-	1.659
Rua Dias da Rocha 86; 201	98	880	254	(28)	1.106
Rua Inhangá 07; 302	105	882	225	(31)	1.076
Rua Tonelero 315; 604	78	884	9	(161)	732
Rua Pedroso Alvarenga 660; 111	90	770	241	-	1.011
Rua Marquês de Olinda 78; 302	87	661	8	-	669
Rua Pedroso Alvarenga 86; 103	107	1.035	41	-	1.076
Rua Senador Vergueiro 70; 402	130	1.142	12	-	1.154
Rua Frei Leandro 42; 303	78	989	10	-	999
Rua Timóteo da Costa 444; 208	110	1.485	149	-	1.634
Rua Conde de Baependi 141; 403	70	524	8	(54)	478

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 Mário Portela 161; 603	80	747	9	-	756
Avenida Prudente de Moraes 699; 603	113	2.050	260	-	2.310
Rua Tabapuã 222; 11	111	712	39	-	751
Rua Iguatemi 64; 53	108	895	189	-	1.084
Rua Moura Brasil 31; 304	115	880	146	(17)	1.009
Rua Moura Brasil 31; 703	115	716	268	-	984
Rua João Cachoeira 892; 133B	84	950	39	-	989
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior 539; 33	47	600	27	-	627
Avenida Epiácio Pessoa 2566; 401	70	1.133	11	(268)	876
Avenida Epiácio Pessoa 2566; 404	75	942	10	-	952
Avenida Epiácio Pessoa 2566; 805	70	707	219	(7)	919
Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha 140; 63	91	750	291	-	1.041
Rua das Mangabeiras 82; 71	169	1.660	484	-	2.144
Rua Barata Ribeiro 665; 101	129	910	351	-	1.261
Rua Conde de Bernadotte 26; 1407	84	1.553	163	(207)	1.509
Rua Maria Figueiredo 230; 131	63	667	28	(20)	675
Rua Professor Antônio Maria Teixeira 33; 604	80	1.530	237	-	1.767
Rua Professor Gastão Bahiana 615; 704	120	1.617	12	(273)	1.356
Rua Timóteo da Costa 204; 101	117	1.830	11	-	1.841
Avenida Conselheiro Rodrigues Alves 727; 82	88	530	351	(177)	704
Rua França Pinto 718; 61	145	1.042	-	-	1.042
Rua França Pinto 718; 81	145	1.002	41	-	1.043
Rua Tomás Carvalhal 347; 904	72	500	22	-	522
Rua Inhambú 553; 23	72	745	32	(50)	727
Rua Pintassilgo 59; 44	90	875	243	(18)	1.100
Avenida Pavão 130; 132	148	1.350	50	-	1.400
Rua Pintassilgo 480; 95	61	670	28	-	698
Alameda dos Arapanés 628; 101	199	1.730	62	-	1.792
Avenida Divino Salvador 146; 12	121	934	221	-	1.155
Avenida Divino Salvador 146; 42	120	1.000	39	-	1.039
Avenida Fagundes Filho 1097; 41B	66	415	91	(19)	487
Avenida Jurema 45; 31	95	934	152	-	1.086
Rua José Maria Lisboa 207; 131	255	2.350	97	-	2.447
Avenida Rainha Elisabeth 394; 701	106	1.260	11	-	1.271
Rua Jardim Botânico 192; 602	95	927	277	-	1.204
Rua General Góis Monteiro 8; 404	94	824	8	-	832
Rua General Góis Monteiro 8; 102	94	855	9	-	864
Rua Marquês de São Vicente 67; 706	60	824	8	-	832
Alameda dos Anapurus 746; 124	60	520	22	-	542
Avenida Moreira Guimarães 450; 26	62	390	23	-	413
Avenida Jurecê. 520; 64	70	650	202	-	852
Rua Bambina 17; 605	77	721	206	-	927
Rua Ipiranga 32; 103	86	724	9	(22)	711
Rua Hungria 608; 41	185	1.446	62	-	1.508
Rua Guilhermina Guinle 59; 302	100	1.050	51	(27)	1.074

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 Baronesa de Poconé 152; 203	83	972	10	-	982
Rua Humaitá 18; 302	74	587	114	-	701
Avenida Padre Antônio José dos Santos 475 ; 14	65	520	23	-	543
Rua Luisiânia 355; 34	85	793	23	-	816
Rua José Muniz dos Santos 110; 94	50	380	20	-	400
Rua Joel Carlos Borges 60; 806	48	396	101	(106)	391
Rua Joel Carlos Borges 60; 808	48	383	101	(94)	390
Rua Sansão Alves dos Santos 275 ; 113	97	706	29	-	735
Rua Sansão Alves dos Santos 243; 202	50	650	29	(71)	608
Rua Sansão Alves dos Santos 243; 1607	54	780	31	(158)	653
Rua Indiana 1153; 91	112	739	31	-	770
Rua Baronesa de Poconé 152; 504	86	1.000	-	-	1.000
Rua Cardoso de Almeida 1205; 14	103	800	34	(43)	791
Rua Barão do Triunfo 1528; 81	107	75	700	-	775
Rua Sorocaba 720; 103	143	1.558	14	(304)	1.268
Rua Coelho Neto 82; 604	85	642	169	-	811
Rua Baronesa de Poconé 141; 203	140	1.415	11	-	1.426
Rua Capote Valente 80; 920	32	455	21	-	476
Rua Professor Gastão Bahiana 496; 605	92	1.123	9	(63)	1.069
Rua Professor Sousa Barros 285; 107	44	390	19	(37)	372
Alameda dos Tupiniquins 167; 1	86	1.167	288	(68)	1.387
Rua Custódio Serrão 24; 201	207	3.124	121	(389)	2.856
Rua Vieira de Moraes 601; 26	96	487	24	-	511
Rua Constantino de Sousa. 437; 12	107	682	39	-	721
Rua Pascoal 778; 12	172	1.400	52	(137)	1.315
Rua Doutor Silvino Canúto Abreu 434; 92	100	775	35	(83)	727
Rua Santa Justina 244; 71	97	770	31	-	801
Rua Quatá 936; 73	52	490	122	-	612
Rua Casa do Ator 803; 12	67	603	26	-	629
Avenida Doutor Cardoso de Melo 1060; 32	58	540	133	-	673
Rua Gomes de Carvalho 781; 401	81	579	25	-	604
Rua Alvorada 859; 64	104	700	29	-	729
Rua Henrique Oswald 140; 108	100	715	11	-	726
Rua Major Diogo 633; 61	64	230	109	-	339
Rua Pamplona 346; 72	135	830	269	-	1.099
Rua Pamplona 444; 111	150	947	37	-	984
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 177; 41	198	1.010	279	-	1.289
Rua Doutor Fausto Ferraz 52; 31	107	615	357	(55)	917
Rua Artur Prado 433; 913	41	507	67	(149)	425
Rua Frei Caneca 277; 8	32	260	84	(20)	324
Rua Cardoso de Almeida 977; 21	127	747	31	-	778
Rua Mário 247; 51	203	968	55	-	1.023
Rua Doutor Miranda de Azevedo 1428; 34	62	400	23	-	423
Rua Bárbara Heliodora 353; 81	64	472	74	-	546
Rua Barbara Heliodora 353; 82	64	181	366	-	547
Rua Doutor Miranda de Azevedo 1384; 52	56	465	22	-	487

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021  
(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 Barbara Heliodora 321; 83	82	600	26	(7)	619
Rua Doutor Miranda de Azevedo 1085; 14	100	830	51	(97)	784
Rua Cotoxó 1289; 12	94	586	81	-	667
Rua Cotoxó 1289; 71	93	575	79	-	654
Rua Aimberê 2090; 61	89	500	22	-	522
Rua Havai 292; 12	135	1.000	45	-	1.045
Rua Cayowaá 1519; 21	170	892	190	-	1.082
Rua Apinajés 1270; 122	78	448	157	-	605
Rua Aimberê 1283; 82	38	370	91	(1)	460
Rua Campevas 702; 54	35	285	15	-	300
Rua Caetes 880; 21	119	775	32	-	807
Rua Tupi 251; 42	37	318	94	-	412
Rua Dr. Gabriel dos Santos 224; 82	155	919	205	-	1.124
Rua São Vicente de Paula 416; 14	156	1.100	230	-	1.330
Rua Cardoso de Almeida 457; 123	71	550	219	-	769
Rua Ministro de Godoy 420; 11	96	396	105	-	501
Rua Ministro Godoi 539; 22	106	558	25	-	583
Rua Itapicuru. 881; 12	122	830	178	-	1.008
Rua Itapicuru 643; 44	84	520	24	-	544
Rua Cardoso de Almeida 978; 11	118	730	29	-	759
Rua Apinajés 445; 61	112	700	169	-	869
Rua Apiacás 758; 121	152	1.020	410	-	1.430
Rua Monte Alegre 1419; 42	124	650	27	-	677
Rua Minerva 336; 12	76	568	132	(5)	695
Rua Ciro Costa 70; 1009	30	410	33	(44)	399
Rua Doutor Augusto de Miranda 597; 11	60	526	72	-	598
Rua Ministro Ferreira Alves 719; 82	60	373	20	-	393
Rua Raul Pompéia 537; 61	66	445	21	-	466
Rua Diana 675; 113	95	770	31	(79)	722
Rua Cayowaá 777; 24	51	400	19	(18)	401
Rua Wanderley 1581; 71	108	543	262	-	805
Rua Clélia 1254; 61	83	448	22	-	470
Rua Clélia 1254; 102	63	420	21	-	441
Rua Doutor Miranda de Azevedo 608; 62	81	510	55	-	565
Rua Ribeiro de Barros 81; 14	75	540	25	-	565
Rua João Annes 99; 61	93	520	111	(4)	627
Rua Tonelero 372; 81	70	540	89	-	629
Rua Votupoca 299; 54	89	718	35	(103)	650
Rua Salvador Caruso 159; 11	75	472	52	-	524
Rua Aibi 16; 413	89	632	221	(41)	812
Praça Monsenhor José Maria Monteiro 28; 61B	54	415	123	-	538
Rua Humaitá. 184; 43	103	660	207	(251)	616
Rua Maestro Cardim 407; 301	29	226	48	(11)	263
Rua Urano 18; 52	119	720	30	-	750
Rua Rodrigo Claudio 215; 13	65	500	23	-	523
Rua Rodrigo Claudio 299; 11	183	807	44	-	851

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 Rodrigo Claudio 493; 151	74	1.230	63	-	1.293
Rua Castro Alves 785; 21	196	852	195	-	1.047
Rua Doutor Dolzani 208; 73	39	313	22	-	335
Rua Dona Brígida 265; 101	87	785	59	(4)	840
Rua Bartolomeu Gusmão 452; 62	135	925	9	-	934
Rua Francisco Cruz 239; 31	102	700	34	-	734
Avenida Prefeito Fábio Prado 484; 51	114	860	154	-	1.014
Rua Estado de Israel 701; 93	38	481	23	(120)	384
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410; 51	153	980	59	-	1.039
Rua Agostinho Rodrigues Filho 410; 61	153	1.250	59	-	1.309
Rua Doutor Nogueira Martins 724; 44	56	390	81	-	471
Rua Apotribu 228; 94	57	635	27	-	662
Avenida Fagundes Filho 539; 14	62	395	19	-	414
Avenida Irerê 2030; 303	64	325	18	-	343
Alameda dos Guaiós 479; 44	61	370	20	-	390
Rua Major Freire 496; 12	70	350	19	-	369
Rua dos Democratas 799; 101	140	739	30	-	769
Rua Berto Conde 295; 16	97	600	29	-	629
Rua Quinze de Setembro 138; 11	73	550	25	(29)	546
Rua Paulo Franco 142; 172	94	662	-	-	662
Rua Jorge Americano 497; 11	78	525	176	-	701
Rua Coelho de Carvalho 220	110	1.200	39	-	1.239
Rua Bergamota 497; 152	81	528	135	-	663
Rua Antônio Borba 192; 81	66	540	238	-	778
Rua Luminárias 274; 21	170	1.395	67	-	1.462
Rua Girassol 721; 21	149	1.350	321	-	1.671
Rua Girassol 730; 142	101	760	224	-	984
Rua Fradique Coutinho 1443; 14	65	600	27	-	627
Rua Fidalga 618; 41	62	690	133	-	823
Rua Mourato Coelho 738; 52	130	765	31	-	796
Rua Girassol 1540; 81	83	700	30	-	730
Rua Doutor Paschoal Imperatriz 105; 1104	55	620	26	(41)	605
Avenida Portugal 1278; 2403	51	610	26	(103)	533
Rua Barão do Triunfo 786; 91	116	909	58	-	967
Rua Barão do Triunfo 786; 112	116	1.010	46	(49)	1.007
Rua João Alvares Soares 1330; 101	217	580	715	-	1.295
Rua Doutor Jesuíno Maciel 1682; 12	69	660	29	-	689
Rua Doutor Jesuíno Maciel 1616; 11	70	435	23	-	458
Rua Barão do Triunfo 111; 91	45	440	20	(4)	456
Rua Ática 210; 404	65	342	18	-	360
Rua Doutor Abelardo Vergueiro Cesar 45; 52	69	490	23	(78)	435
Avenida Jônia 173; 104	83	720	29	(126)	623
Rua Doutor Abelardo Vergueiro Cesar 533; 32	93	655	28	(63)	620
Rua Lacedemônia 540; 13	95	555	24	-	579
Rua Ática 535; 61	75	470	21	(21)	470
Rua Viaza 975; 22	81	590	25	-	615

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 5. 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 Viaza 975; 131	81	640	27	(63)	604
Rua Viaza 975; 132	81	605	26	(26)	605
Rua Maratona 339; 12	73	470	153	(35)	588
Rua Maratona 339; 83	73	388	31	-	419
Rua Ribeiroles 274; 12	90	555	24	(66)	513
Avenida Arruda Botelho 414; 41	91	790	230	(20)	1.000
Avenida Imperatriz Leopoldina. 1845; 62	101	440	22	-	462
Rua Campos Vergueiro 275; 15	59	453	129	(97)	485
Rua Fortunato Ferraz 320; 51	51	400	20	-	420
Alameda Casa Branca 327 ; 14	151	1.340	0	-	1.340
Alameda Jaú 310 ; 133G	46	501	26	-	527
Alameda Jaú 310 ; 172G	45	530	23	-	553
Avenida Nove de Julho 2918 2928 ; 72	109	841	57	-	898
Alameda Itu 61	51	102	-	-	102
Rua Francisco Isoldi 226	52	603	-	-	603
Alameda Surutaiá 160	83	111	-	-	111
Avenida Brigadeiro Luís Antônio 2808 ; 95	62	600	26	-	626
Alameda Tietê 223 ; 101	86	890	37	-	927
Rua Dona Mariana 131 ; 105	80	839	10	-	849
Avenida Nove de Julho 3183 ; 132	68	765	31	-	796
Avenida Nove de Julho 3239 ; 143	54	600	27	-	627
Rua Visconde de Pirajá 287 ; 302	111	1.597	13	-	1.610
Rua Barata Ribeiro 532	126	640	10	-	650
Rua Miguel Lemos 91 ; 702	53	541	7	-	548
Rua Maestro Francisco Braga 181 ; 103	65	722	9	-	731
Rua Buarque de Macedo 36 ; 409	42	361	7	-	368
Rua Barata Ribeiro 687 ; 702	108	882	10	-	892
Rua São Clemente 95 ; 602	56	567	7	-	574
Rua José Maria Lisboa 312 ; 101	94	970	40	-	1.010
Rua Batataes 308 ; 72	55	510	24	-	534
Avenida Brigadeiro Luís Antônio 3030 ; 172	43	340	17	-	357
Alameda Jaú 1606 ; 116	34	300	36	-	336
Alameda Ministro Rocha Azevedo 523 ; 233	42	430	22	-	452
Rua Oscar Freire 1399 ; 32	153	1.175	47	-	1.222
Rua João Moura 860 ; 13	111	694	49	-	743
Rua Marquês de Abrantes 185 ; 1201	41	355	7	-	362
Rua Teodoro Sampaio 969 ; 133	44	380	19	-	399
Rua João Moura 305 ; 61	178	1.507	55	-	1.562
Alameda Ministro Rocha Azevedo 750 ; 134	58	645	27	-	672
Alameda Lorena 473 ; 1807	35	300	16	-	316
Rua Marquês de Abrantes 189 ; 802	120	995	10	-	1.005
Rua Senador Vergueiro 203 ; 824	26	350	6	-	356
Rua Hans Staden 10 ; 405	68	617	10	-	627
Rua General Glicério 55 ; 804	116	853	9	-	862
Rua Inhangá 19 ; 1104	72	706	8	-	714
Rua dos Pinheiros 1474 ; 702	124	749	33	-	782

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

<u>Empreendimento</u>	<u>Área total (M<sup>2</sup>)</u>	<u>Custo de aquisição</u>	<u>Custos atribuíveis à transação</u>	<u>Ajuste ao valor realizável líquido</u>	<u>Posição em 31/12/21</u>
Rua Itacema 380 ; 83	99	810	32	-	842
Rua General Tasso Fragoso, 16	155	-	58	-	58
Rua Jesuíno Arruda 294 ; 24	104	964	39	-	1.003
Rua Tabapuã 542 ; 601	96	775	33	-	808
Rua Iguatemi 150 ; 2107	29	345	19	-	364
Rua Viradouro 29 ; 93	89	820	35	-	855
Rua Manuel Guedes 522 ; 21	197	2.110	0	-	2.110
Rua Virgílio Várzea 147 ; 101	103	1.160	47	-	1.207
Rua Tenente Negrão 200 ; 1913	35	435	20	-	455
Avenida Eptácio Pessoa 2566 ; 608	72	826	10	-	836
Rua Manuel da Nóbrega 395 ; 71	138	-	41	-	41
Rua Manuel da Nóbrega 395	138	1.080	-	-	1.080
Rua Jacques Félix 709 ; 74	47	587	26	-	613
Rua Inhambu 532 ; 62	114	1.005	40	-	1.045
Avenida Sabiá 699 ; 121	91	940	39	-	979
Rua Inhambu 1325 ; 103	52	417	21	-	438
Avenida Jamaris 977	28	60	-	-	60
Rua Lopes Quintas 120	74	160	9	-	169
Rua das Palmeiras 28	149	1.078	13	-	1.091
Rua Humaitá 110 ; 201	90	1.036	12	-	1.048
Rua Engenheiro Marques Porto 63 ; 202	71	811	9	-	820
Rua Presidente Alfonso López 35 ; 102	100	1.084	27	-	1.111
Rua João Cachoeira 1577 ; 61	40	565	25	-	590
Rua Doutor Guilherme Bannitz 61 ; 704	47	800	0	-	800
Rua Doutor Melo Alves 268 ; 908	31	505	22	-	527
Rua Fernando Osório 18 ; 801	116	1.071	9	-	1.080
Rua Herculano de Freitas 47 ; 12	58	445	20	-	465
Rua Doutor Alfredo de Castro 250 ; 166	64	540	23	-	563
Rua Dona Avelina 77	77	117	-	-	117
Rua Doutor Diogo de Faria 648 ; 61	64	472	23	-	495
Rua Fernão Dias 323 ; 46	57	765	32	-	797
Rua Costa Carvalho 363 ; 13	58	435	20	-	455
		<u>275.012</u>	<u>30.390</u>	<u>(6.072)</u>	<u>299.330</u>

A movimentação dos imóveis em estoque no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no 31 de dezembro de 2021 segue destacada abaixo:

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

a) Estoque de imóveis acabados—Continuação

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2021	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2022
299.330	185.650	19.275	(227.074)	(3.234)	273.947
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
306.571	249.107	35.325	(285.645)	(6.028)	299.330

b) Resultado líquido de imóveis em estoque

	Exercício findo em 31/12/2022	Exercício findo em 31/12/2021
Receita de venda de imóveis (i)	250.516	307.279
Custo dos imóveis vendidos (ii)	(224.013)	(283.334)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(3.324)	(6.028)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii)	(6.838)	(6.926)
Demais despesas (iv)	(13.642)	(8.125)
<b>Total</b>	<b>2.699</b>	<b>2.866</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 II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

c) Adiantamento por aquisição de imóveis

O montante de R\$3.354 (R\$11.558 para 31 de dezembro de 2021) refere-se a valores desembolsados pelo Fundo a título de sinais para compra, pagamentos de parcelas de compra ou custos atribuíveis à aquisição de imóveis para os quais os requisitos de transferência de propriedade não tenham sido atingidos.

d) Contas a receber de imóveis em financiamento

O montante de R\$6.102 (R\$8.588 em 31 de dezembro de 2021) 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\$8.585 (R\$11.095 para 31 de dezembro de 2021) refere-se a valores recebidos pelo Fundo a título de sinais de venda, recebimento parcial de venda ou valores recebidos por venda para os quais os requisitos de transferência de propriedade não tenham sido atingidos.

### **6. Propriedades para Investimento**

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

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Propriedades para Investimento--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a base para determinação do valor justo das propriedades para investimento foi através de laudo de estudo elaborado pelo consultor imobiliário do Fundo, a Loft Brasil Tecnologia Ltda., que possui qualificação e experiência na atuação do mercado de compra e venda de imóveis no Brasil, provendo plataforma digital para compradores e vendedores do setor. O método de avaliação utilizado consiste em pesquisas de mercado por preços correntes praticados por ativos semelhantes, na mesma região e condição de venda similar. Para os ativos adquiridos em período inferior a 90 dias da data de encerramento do exercício social do Fundo a Administração entende que, uma vez que se tratam de aquisições realizadas por preços similares ao de seu mercado e em período próximo ao encerramento das demonstrações financeiras, seu preço de aquisição é a melhor evidência do valor justo desses imóveis.

Os investimentos imobiliários do Fundo classificados como propriedades para Investimento em 31 de dezembro de 2022 são representados pelos imóveis abaixo:

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor realizável líquido</b>	<b>Posição em 31/12/22</b>
Rua Doutor Augusto de Miranda 1251; 11	71,49	723	7	95	825
Rua Tito 450; 133	116,1	920	(12)	222	1.130
		1.643	(5)	317	1.955

Os investimentos imobiliários do Fundo classificados como propriedades para Investimento em 31 de dezembro de 2021 são representados pelos imóveis abaixo:

<b>Empreendimento</b>	<b>Área total (M<sup>2</sup>)</b>	<b>Custo de aquisição</b>	<b>Custos atribuíveis à transação</b>	<b>Ajuste ao valor justo</b>	<b>Posição em 31/12/21</b>
Rua Doutor Augusto de Miranda 1251; 11	71,49	723	(1)	144	866
Rua Tito 450; 133	116,1	920	(6)	179	1.093
<b>Total</b>		1.643	(7)	323	1.959

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 6. Propriedades para Investimento--Continuação

A movimentação das propriedades para investimento no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e segue destacada abaixo:

Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2021	Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Ajuste a valor justo	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2022
1.959	-	(47)	-	43	1.955

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 a valor justo	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2021
2.464	1.839	(7)	(2.660)	323	1.959

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

	Exercício findo em 31/12/2022	Exercício findo em 31/12/2021
Provisão para ajuste ao valor justo	43	323
Receita de aluguel	93	77
<b>Total</b>	<b>136</b>	<b>400</b>

### 7. Gerenciamento de riscos

Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos Ativos Alvo e/ou aos emitentes dos Outros Ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou as Instituições Intermediárias, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas. Desta forma, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e pelas Instituições Intermediárias qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo.

O Fundo, Administrador, Gestor e as Instituições Intermediárias não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

a) Risco de liquidez

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atraem um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão ter dificuldades para vender suas Cotas no mercado secundário.

Além disso, o Fundo é constituído na forma de condomínio fechado, não admitindo o resgate de suas Cotas, exceto quando da amortização integral de suas Cotas e/ou liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Deste modo, o Investidor que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e de baixa liquidez no mercado.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### b) Risco de concentração de propriedade de cotas

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

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do artigo 3º, da Lei n.º 11.033/04, somente não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e que lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

#### c) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

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

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

d) Risco de descontinuidade

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

e) Risco de diluição dos cotistas

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

f) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

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

g) Risco dos imóveis alvo face à propriedade dos imóveis

O Fundo poderá investir diretamente em Imóveis. Tal fato não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### h) Riscos relativos aos outros ativos

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

Ainda, os outros ativos estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos outros ativos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos outros ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos outros ativos.

O Fundo poderá incorrer também em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de instituições e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda dos outros ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores dos outros ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

A precificação dos outros ativos integrantes da carteira deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários e demais operações estabelecidas na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de ativos, tais como os de marcação a mercado, poderão ocasionar variações nos valores dos outros ativos integrantes da carteira, resultando em aumento ou redução no valor das cotas.

Por fim, o Fundo aplicará suas disponibilidades financeiras preponderantemente em ativos alvo e poderá aplicar parcela de suas disponibilidades financeiras em outros ativos, nos termos deste Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos ativos alvo e os valores de atualização dos outros ativos. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **7. 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 II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

Ainda, os resultados do Fundo estão diretamente relacionados à venda de Ativos Alvo. Não há garantias de que os adquirentes dos Ativos Alvo terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição de Ativos Alvo.

Os fatos mencionados acima poderão impactar significativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### n) Riscos junto às companhias seguradoras

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

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

#### o) Riscos Jurídicos

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

Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.15.3 deste Regulamento, alienar Imóveis Alvo a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel Alvo de alienação fiduciária em garantia pelo comprador em favor do Fundo. Assim, caso não haja a quitação da Contrapartida do Comprador no prazo estipulado, o Fundo procederá à excussão da alienação fiduciária, de acordo com os procedimentos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, os quais poderão tanto não ser concluídos até o encerramento do Prazo das Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do Comprador.

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

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **7. 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 II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

r) Riscos de competitividade do setor imobiliário--Continuação

Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis residenciais para venda de maneira significativa, as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Além disso, outros players captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades residenciais a serem comercializadas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

s) Riscos envolvendo prestadores de serviço do Fundo

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

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

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

t) Risco de pouca diversificação regional

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

u) Riscos tributários

O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem modificar, ou mesmo aumentar, a carga tributária incidente sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro e sobre o mercado imobiliário, bem como provocar significativo impacto sobre as regras de tributação atualmente aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, os Ativos e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS.

Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### u) Riscos tributários--Continuação

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

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador ou do Gestor de que o Fundo e/ou seus Cotistas se enquadrarão nas referidas regras durante todo o prazo de duração do Fundo. E, conseqüentemente, não há como garantir que o Fundo mantenha, durante o seu prazo de duração, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os Cotistas que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas, e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

#### v) Risco de Conflito de interesses

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

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

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

v) Risco de Conflito de interesses--Continuação

Por fim, considerando que, na data deste regulamento, o Fundo conta apenas com investidores sujeitos a situações caracterizadas como de conflito de interesses, determinadas disposições deste regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo serão oportunamente ratificadas quando do ingresso de demais Cotistas no Fundo, por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal ratificação definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo em caso de não ratificação das matérias previstas na respectiva assembleia, o que poderá impactar na estrutura do Fundo e, em consequência, na rentabilidade dos Cotistas.

w) Riscos associados a fatores macroeconômicos

O Fundo está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político - econômico nacional e internacional. Variáveis exteriores, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual, influenciando de forma relevante o mercado financeiro brasileiro, incluindo o mercado de títulos e valores mobiliários, tais como, não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do 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.

x) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, das Instituições Intermediárias ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **8. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo aplicar em operações no mercado de derivativos.

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

#### a) Patrimônio líquido

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

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



## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### a) Patrimônio líquido--Continuação

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

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

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### a) Patrimônio líquido--Continuação

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

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### a) Patrimônio líquido--Continuação

As Cotas E terão as seguintes características: (i) somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização integral das Cotas A, das Cotas B, das Cotas C e das Cotas D; (ii) direito de voto com relação a todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que cada Cota E subscrita e integralizada a corresponderá 1 (um) voto; (iii) direito de preferência para subscrever novas Cotas na hipótese de novas emissões, na proporção: (a) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à quantidade total de Cotas emitidas e integralizadas do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas A, Cotas B e/ou Cotas C; (b) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das Cotas D e das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas D; e (c) da respectiva quantidade de Cotas E detidas, em relação à totalidade das Cotas E do Fundo, em caso de novas emissões de Cotas E; (iv) admitem a cessão do direito de preferência para subscrever (a) novas Cotas A, novas Cotas B e novas Cotas C, entre os próprios Cotistas ou a terceiros; (b) novas Cotas D (1) até 31 de julho de 2021 (inclusive), entre os próprios Cotistas D ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas D; e (2) após 31 de julho de 2021 (exclusive), entre os próprios Cotistas ou a terceiros; e (c) novas Cotas E entre os próprios Cotistas E ou a terceiros que sejam, exclusivamente, Pessoas Ligadas aos respectivos Cotistas E; (v) poderão ser negociadas apenas após o Prazo das Cotas, nos termos do Artigo 9.34 deste Regulamento; (vi) contarão com prazo de duração equivalente ao prazo de duração do Fundo.

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido de R\$296.447, dividido em 2.000.000,00 Cotas classe A ao montante de R\$158.902, em 600.000 Cotas classe B ao montante de R\$47.458, 665.000 Cotas classe D ao montante de R\$75.539 e 4.139.543,40 Cotas classe E ao montante de R\$14.548 (R\$423.482, dividido em 2.000.000,00 Cotas classe A ao montante de R\$224.503, em 600.000 Cotas classe B ao montante de R\$62.941, 665.000 Cotas classe D ao montante de R\$65.435 e 3.859.543,40 Cotas classe E ao montante de R\$70.603 em 2021).

#### 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 II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram subscritas e integralizadas 280.000 Cotas de Classe E no valor de R\$28.000 (600.000 Cotas de Classe B no valor de R\$60.000 e 300.000 cotas de Classe E a R\$30.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021)

#### c) Amortizações

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram amortizados R\$150.613 sendo, R\$80.327 para as Cotas de Classe A, R\$23.006 para cotas de Classe B e R\$47.280 para Cotas de Classe E (Não ocorreram amortizações no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Em 31 de dezembro de 2022 restava a pagar a título de amortização o valor de R\$ 24.773 (Não havendo saldo a pagar em 2021).

#### d) Resgates

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

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 10. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, está demonstrada a seguir:

Exercícios findos em	Resultado (Regime caixa)	Valor distribuído (mínimo 95%)	% distribuído
31 de dezembro de 2022	(443)	14.124	100,00% (*)
31 de dezembro de 2021	18.495	18.236	98,60% (*)

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 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

Exercícios	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	258.885	310.565
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(249.183)	(305.995)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>9.702</b>	<b>4.570</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(11.378)	(1.302)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	1.233	15.227
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<b>(443)</b>	<b>18.495</b>

(\*) Valor de distribuição referente ao montante a distribuir apurado com base no balancete semestral. O Fundo apurou resultado a distribuir no primeiro semestre de 2022 e realizou distribuição no montante de R\$14.124 neste período, no segundo semestre o Fundo não apresentou lucro caixa e não realizou distribuições (em 30 de junho de 2021, R\$7.330 e R\$10.906 em 31 de dezembro de 2021).

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **11. Remuneração da administração**

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

A despesa de taxa de administração no exercício de 2022 foi de R\$780 (R\$806 para o exercício de 2021).

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

### **12. Custódia e tesouraria**

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 S.A.
Gestor:	Modal Asset Management Ltda.
Custodiante:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 13. Encargos do período

	2022		2021	
	Valores	Percentual sobre o PL%	Valores	Percentual sobre o PL%
Taxa de administração	(780)	-0,26%	(806)	-0,19%
Taxas e impostos	(37)	-0,01%	(297)	-0,07%
Serviços contratados pelo Fundo	(343)	-0,12%	(506)	-0,12%
Auditoria e custódia	(114)	-0,04%	(41)	-0,01%
Taxa de fiscalização CVM	(72)	-0,02%	(48)	-0,01%
Outras receitas e despesas operacionais	(20)	-0,01%	116	0,03%
<b>Total de despesas</b>	<b>(1.366)</b>	<b>-0,46%</b>	<b>(1.582)</b>	<b>-0,37%</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

### 14. Rentabilidade do Fundo

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

Exercício findo em / período	Patrimônio líquido médio (*)	Valor da cota - R\$	Rentabilidade do Fundo %
31 de dezembro de 2022 Cotas A	205.671	79,4512	15,99%
31 de dezembro de 2022 Cotas B	58.579	79,0969	15,88%
31 de dezembro de 2022 Cotas D	71.250	113,5935	15,44%
31 de dezembro de 2022 Cotas E	55.703	3,5142	-21,95%
31 de dezembro de 2021 Cotas A	217.533	112,2513	9,27%
Período de 31 de março a 31 de dezembro de 2021- Cotas B	61.551	104,9017	4,90%
31 de dezembro de 2021 Cotas D	59.806	98,3986	19,52%
31 de dezembro de 2021 Cotas E	84.454	18,2931	-3,99%

(\*) Não auditado.

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

## Loft II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 24.796.967/0001-90

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 15. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui os seguintes saldos com parte relacionada ao Administrador:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Disponibilidades	68	516
Operações compromissadas	-	130.568
Resultado com operações compromissadas	-	2.886
Taxa de administração	(780)	(806)
Taxa de administração a pagar	55	79

As posições demonstradas acima para o ano de 2021, são saldos juntos ao Banco Modal S.A., parte relacionada ao Administrador do Fundo. Em 2022 os saldos apresentado tratam-se dos saldos do fundo com a Administradora.

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

### 16. Demandas judiciais

#### **Mandado de Segurança referente ao pagamento de ITBI na cessão de compromissos de compra e venda**

Em 11 de março de 2022 A Loft Brasil Tecnologia Ltda e MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A., respectivamente consultor imobiliário e administradora do Loft II FII (“Impetrantes”), patrocinados pelo escritório de advocacia Pinheiro Neto Advogados, impetrou um Mandado de Segurança (“MS”), com um pedido de liminar em face do Diretor da Divisão de Fiscalização da Transação Imobiliária (DITBI), o Secretário Municipal da Fazenda de São Paulo/SP, a Diretora da Divisão de Lançamento, Cobrança e Parcelamento da Secretaria Municipal de Fazenda (DICOP) e o Diretor do Departamento Fiscal da procuradoria Geral do Município de São Paulo e o Procurador Geral do Município de São Paulo (“Autoridades Coatoras”). O Objetivo do MS consiste na obtenção de provimento jurisdicional que, em sede de liminar, afaste a exigência do Imposto sobre a Transferência de Bens e Imóveis (ITBI) pelas Autoridades Coatoras, especialmente em relação à cessão de direitos de compra e venda de imóveis, negociados pelas Impetrantes através de instrumentos de Cessão de Compromissos de Compra e Venda (“CCV”), firmados antes ou depois da concessão da medida liminar e levados a registro perante Cartórios da Comarca de São Paulo.



## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Por fim as Impetrantes requereram a concessão definitiva da segurança, com a confirmação da medida liminar e o afastamento da exigência do ITBI.

Em 24 de março de 2022 o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferiu a decisão de que no entendimento do Tribunal o fato gerador do ITBI é a transferência de titularidade, sendo portanto descabida a incidência sobre a mera cessão de direitos, conforme julgamento do Tema nº 1.124 pelo E.STF, decisão ainda em discussão perante o TJ/SP.

Portanto, como esta ação ainda não transitou em julgado e a decisão do TJ/SP não é definitiva, seguimos utilizando o parecer dos advogados para divulgar as informações de processos passíveis de perda. O escritório que patrocinada a ação acima, indicou grau de risco a Perda Possível, sendo o saldo envolvido na ação o valor de R\$ 781 referente ao ITBI de imóveis cedidos entre Fundos e para terceiros

### **17. Alterações estatutárias**

- (a) A Ata de Assembleia Geral de Cotistas de 1º de junho de 2021 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: Alterar a forma de pagamento nas aquisições prévias dos direitos creditórios, prevendo a inclusão de pagamento de parcelas intermediárias até a data da aquisição definitiva, alterando a definição de “Aquisição Prévia” prevista no Artigo 1.1 do regulamento; e Alterar a forma da manifestação de voto dos cotistas, que poderá ser formalizada por carta, correio eletrônico, telegrama, votação eletrônica através de plataforma de voto à distância ou qualquer outro meio de comunicação válido nos termos do artigo 11.8 do regulamento.
- (b) A Ata da Consulta Formal de Cotistas de 13 de outubro de 2021 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: A substituição, a partir do fechamento do dia 21 de outubro de 2021 (“Data de Transferência”), da atual Administradora, Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que prestará também os serviços de controladoria; 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, oportunamente contratada pela Nova Administradora em conjunto com a Gestora.
- (c) A Ata da Consulta Formal de Cotistas de 20 de julho de 2022 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: Deliberar sobre as alterações no Regulamento do Fundo, no que tange, especialmente, à definição de “BAIRROS ALVO”, bem como o Critério de Concentração e o Anexo II do Regulamento do Fundo.
- (d) A Ata da Consulta Formal de Cotistas de 04 de agosto de 2022 deliberou e aprovou os

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

seguintes assuntos: Deliberar sobre as alterações no Regulamento do Fundo, no que tange, especialmente, à definição de “BAIRROS ALVO”, bem como o Critério de Concentração e o Anexo II do Regulamento do Fundo.

- (e) A Ata Da Assembleia Geral Extraordinária De Cotistas de 25 de outubro de 2022 deliberou e aprovou os seguintes assuntos: as alterações no Regulamento do Fundo, no que tange, especialmente, à Política de Investimentos do Fundo e demais alterações consequentes, com objetivo de encerrar novas aquisições de imóveis Ativos Alvo, a partir de 25 de outubro de 2022.

## **18. Outras informações**

### a) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não contratou serviços do auditor, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

### b) Divulgação de informações

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

### c) Resolução CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº555/14 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

O Administrador está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

## **Loft II Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 24.796.967/0001-90**

(Administrado pela 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 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **19. Eventos subsequentes**

Não foram identificados eventos subsequentes até a data da emissão destas demonstrações.

\* \* \*

Luiz Carlos Nimi  
Diretor

Natalia dos Santos Chagas  
Contadora  
CRC RJ 123740/O-0