

## **Demonstrações Financeiras**

### **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de  
maio de 2021 (data de início das operações do Fundo) a 31 de  
dezembro de 2021  
com Relatório do Auditor Independente

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

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

### **Demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio de 2021 (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

#### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
<b>Demonstrações financeiras auditadas</b>	
Balanço patrimonial .....	4
Demonstração do resultado .....	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto .....	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	8

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

Aos

Cotistas e à Administradora do

### **Loft III 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 III 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 III 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.

### **Ênfase**

#### Operações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras, que descreve que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo adquiriu imóveis junto a partes relacionadas e, caso fossem adquiridos junto a partes independentes, os resultados poderiam ser diferentes. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

### Mensuração do estoque de imóveis acabados

O Fundo possui investimentos em estoque de imóveis acabados, sendo classificadas como imóveis destinados à venda, dentro do subgrupo estoques do ativo circulante, no montante de R\$ 51.597 mil, representando 98,27% do patrimônio líquido do Fundo. A mensuração do valor dos estoques de imóveis acabados é determinada pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. A Administradora avalia, periodicamente, a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de laudo elaborado por consultor especializado. Devido à relevância destes ativos sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa 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 período 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 estoques de imóveis acabados na nota explicativa nº 5.a às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor do estoque de imóveis acabados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração do estoque de imóveis acabados são aceitáveis 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.

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 CRC SP-034519/O

Henrique Furtado Maduro  
Contador CRC SP291892/O

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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	%PL	31/12/2021	%PL
Ativo					
Circulante		<b>55.293</b>	<b>105,31</b>	84.800	104,86
Caixa e equivalentes de caixa	4	<b>3.170</b>	<b>6,04</b>	5.328	6,59
Disponibilidades		<b>9</b>	<b>0,02</b>	8	0,01
Aplicações em operações compromissadas		<b>3.161</b>	<b>6,02</b>	5.320	6,58
Aivos financeiros					
De natureza imobiliária		<b>51.597</b>	<b>98,27</b>	79.471	98,27
Estoque de imóveis acabados	5.a	<b>53.363</b>	<b>101,63</b>	80.576	99,64
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	5.a	<b>(1.766)</b>	<b>(3,36)</b>	(1.105)	(1,37)
Valores a receber		<b>526</b>	<b>1,00</b>	1	-
Valores a receber por financiamento		<b>526</b>	<b>1,00</b>	-	-
Outros valores a receber		-	-	1	-
Total do ativo		<b>55.293</b>	<b>105,31</b>	84.800	104,86
Passivo					
Circulante					
Taxa de Administração		<b>39</b>	<b>0,07</b>	25	0,03
Adiantamento por venda de imóveis	5.c	<b>670</b>	<b>1,28</b>	2.293	2,84
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar		<b>473</b>	<b>0,90</b>	163	0,20
Provisão para gastos com obras		<b>997</b>	<b>1,90</b>	754	0,93
Auditoria e custódia		<b>45</b>	<b>0,08</b>	-	-
Valores a pagar consumo		<b>213</b>	<b>0,41</b>	699	0,86
Outros valores a pagar		<b>350</b>	<b>0,67</b>	-	-
Total do circulante		<b>2.787</b>	<b>5,31</b>	3.934	4,86
Patrimônio líquido	8	<b>52.506</b>	<b>100,00</b>	80.866	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>55.293</b>	<b>105,31</b>	84.800	104,86

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

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

### Demonstração do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

		Exercício findo em	Período de 24/05/2021 a
	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Composição do resultado do exercício/período			
De natureza imobiliária			
Estoque de imóveis			
Receita de venda de imóveis	5.b	30.260	1.240
Custo dos imóveis vendidos	5.b	(29.453)	(1.216)
Provisão para ajuste ao valor de realização	5.b	(1.534)	(1.105)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	5.b	(910)	(333)
Demais despesas	5.b	(1.298)	(656)
Resultado líquido de natureza imobiliária		(2.935)	(2.070)
Outros ativos financeiros			
Apropriação de rendimentos e valorização ao valor justo		686	181
Outras despesas			
Taxa de administração	10 e 12	(340)	(153)
Auditoria e custódia	12	(109)	(73)
Taxa de fiscalização	12	(22)	(7)
Taxas e impostos	12	(267)	(12)
Resultado líquido do exercício/período		(2.987)	(2.134)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	<b>Capital integralizado</b>	<b>Amortizações no exercício / período</b>	<b>Lucros/ prejuízos acumulados</b>	<b>Total</b>
Emissão inicial de cotas em 24 de maio de 2021 Representado por 500.000,0000 cotas a R\$100,0000	50.000	-	-	50.000
Aplicações 330.000 cotas a R\$100,0000	33.000	-	-	33.000
Resultado líquido do período	-	-	(2.134)	(2.134)
Saldos em 31 de dezembro de 2021 Representado por 830.000,00 cotas a R\$97,4285	83.000	-	(2.134)	80.866
Aplicações 25.000 cotas a R\$100,0000	<b>2.500</b>	-	-	<b>2.500</b>
Amortizações	-	<b>(27.873)</b>	-	<b>(27.873)</b>
Resultado líquido do exercício	-	-	<b>(2.987)</b>	<b>(2.987)</b>
Saldos em 31 de dezembro de 2022 Representado por 855.000,00 cotas a R\$61,4101	<b>85.500</b>	<b>(27.873)</b>	<b>(5.121)</b>	<b>52.506</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

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

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	Exercício findo em 31/12/2022	Período de 24/05/2021 a 31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	<b>(2.987)</b>	(2.134)
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa		
(+) Provisão para redução ao valor de realização de estoques	<b>661</b>	1.105
(+) Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	<b>310</b>	163
(+) Taxa de administração	<b>14</b>	25
(-) Contas a receber por financiamento	<b>(525)</b>	-
(-/+ Despesas de consumo	<b>(486)</b>	699
Total	<b>(3.013)</b>	(142)
(+) Aquisição/baixa de imóveis em estoque	<b>27.213</b>	(80.576)
(-) Provisão de gasto com obras	<b>243</b>	754
(+) Adiantamento por venda de imóveis	<b>(1.623)</b>	2.293
(+) Outros pagamentos e recebimentos	<b>395</b>	(1)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<b>23.215</b>	(77.672)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	<b>2.500</b>	83.000
Amortizações no exercício/período	<b>(27.873)</b>	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	<b>(25.373)</b>	83.000
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<b>(2.158)</b>	5.328
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período		
Disponibilidades	<b>8</b>	-
Aplicações em operações compromissadas	<b>5.320</b>	-
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício/período		
Disponibilidades	<b>9</b>	8
Aplicações em operações compromissadas	<b>3.161</b>	5.320

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **1. Contexto operacional**

O Loft III Fundo de Investimento em Imobiliário (“Fundo”), administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”), iniciou suas operações em 24 de maio de 2021 sob a forma de condomínio fechado com prazo indeterminado de duração nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e alterações posteriores.

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

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

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

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

Em assembleia geral de cotistas realizada no dia 17 de agosto de 2021 foi deliberado e aprovado a substituição, a partir do fechamento do dia 19 agosto de 2021, da administradora pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, ele está sujeito às oscilações de mercado, podendo, inclusive, ocorrer perda de capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

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

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

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.

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.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

d) Títulos e valores mobiliários de renda fixa

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

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

e) Estoque de imóveis acabados

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

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

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

f) Adiantamento por aquisição ou venda de Imóveis

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

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### g) Outros ativos e passivos

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

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

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Os saldos de caixa e equivalentes de caixa para o exercício/período findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão apresentados abaixo:

Descrição	31/12/2022	
	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	9
Operações compromissadas - LFT	253	3.161
<b>Total</b>	<b>253</b>	<b>3.170</b>

Descrição	31/12/2021	
	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	8
Operações compromissadas - LTN	6.632	5.320
<b>Total</b>	<b>6.632</b>	<b>5.328</b>

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **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. As aquisições de imóveis realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período findo em 31 de dezembro de 2021 foram feitas junto ao LOFT II Fundos de Investimento Imobiliário. A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que possam indicar a possibilidade da não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoque.

Os prestadores dos serviços de reforma e empreitada, a serem contratados pelo Fundo, representado pelo Consultor Imobiliário, são contratados, obrigatoriamente, por empreitada global ou por administração com preço máximo garantido, sendo certo que tais contratos deverão observar, necessariamente, que (i) o valor máximo a ser pago pelo Fundo para tais serviços deverá observar o limite de R\$3,5 por metro quadrado, conforme atualizado pelo INCC-M, a partir de 20 de maio de 2022, exceto em caso de solicitação, por parte do compromitente ou futuro comprador, de modificações ou complementos ao projeto original, mediante acréscimo dos valores adicionais ao preço total de alienação do Imóvel Alvo, conforme expressamente previsto nos instrumentos de alienação celebrados entre o Fundo e referido comprador, bem como no aditivo ao contrato celebrado entre o Fundo e a Empreiteira, hipótese na qual o limite poderá ser de até R\$4.000,00 (quatro mil reais) por metro quadrado, conforme atualizado anualmente, pelo INCC-M, em qualquer caso neste inciso, a partir de 20 de maio de 2022; (ii) as contratações por administração com preço máximo garantido autorizarão o faturamento direto pelos fornecedores, em favor do Fundo, exclusivamente com relação aos materiais e equipamentos adquiridos para a obra, de forma que quaisquer serviços de mão-de-obra, deverão ser diretamente contratados pela Empreiteira;

Os investimentos imobiliários do Fundo em estoque de imóveis acabados em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são representados pelos imóveis abaixo:

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

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

Endereço	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/22
Alameda Franca 432, 21	323	3.232	2	(73)	3.161
Alameda Casa Branca 559, 18	306	3.815	29	-	3.844
Rua Alvorada 735, 54	104	876	-	-	876
Rua Sabará 76, 102A	252	2.179	7	-	2.186
Rua Itambé 350, 5	235	1.690	19	-	1.709
Rua Para 115, 51	154	1.733	9	-	1.742
Rua Pernambuco 167, 61	244	2.272	21	(293)	2.000
Rua Pernambuco 74, 91	211	2.037	-	-	2.037
Rua Aracaju 137, 51	200	1.841	-	-	1.841
Rua Carlos Weber 535, 14	88	1.040	-	(110)	930
Rua Mangabeiras 150, 61	307	2.666	35	-	2.701
Rua Engenheiro Edgar Egídio de souza 170, 41	269	2.747	-	-	2.747
Avenida Higienópolis 604, 61	295	2.528	480	(35)	2.973
Rua Inhambu 737, 31	169	1.624	317	(232)	1.709
Alameda Jauaperi 975, 22	161	1.761	11	(124)	1.648
Avenida Jamaris 522, 94	77	894	-	-	894
Avenida Aratãs 550, 102	86	948	-	-	948
Avenida Padre Antônio José dos Santos 530, 124	75	1.075	-	(187)	888
Alameda Ribeiro da Silva, 482 - 408	#N/D	186	-	-	186
Rua Artur Prado 588, 12	264	2.231	-	(191)	2.040
Rua Capital Federal 163, 81	283	2.181	-	-	2.181
Rua Capitão Messias 99, 22	142	1.521	-	(109)	1.412
Rua Brentano 306, 41	140	1.004	-	-	1.004
Rua Brentano 306, 51	140	1.115	-	-	1.115
Rua Antônio Borba 169, 62	87	870	-	(16)	854
Rua Ourânia 115, 46	56	1.059	-	(89)	970
Rua Araioses 135, 22	127	1.344	2	(145)	1.201
Rua Leão Coroado 393, 21	217	2.191	42	-	2.233
Rua Barão do Triunfo 639, 21	162	1.867	-	-	1.867
Rua Doutor Rodrigues Alves Sobrinho 87, 5	170	1.650	212	(162)	1.700
		<b>52.177</b>	<b>1.186</b>	<b>(1.766)</b>	<b>51.597</b>

**Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**  
**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021  
 (Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Endereço	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/21
Alameda Franca 432, 21	323	3.232	-	-	3.232
Alameda Casa Branca 559, 18	306	3.815	30	-	3.845
Rua Sabará 76, 102ª	252	2.179	7	-	2.186
Rua Itambé 350, 5	235	1.690	-	-	1.690
Rua Para 115, 51	154	1.733	9	-	1.742
Rua Barão de Bocaina 102, 4	240	2.887	701	(77)	3.511
Rua Pernambuco 167, 61	244	2.272	7	-	2.279
Rua Pernambuco 74, 91	211	2.037	1	-	2.038
Rua Aracaju 137, 51	200	1.841	-	-	1.841
Rua Ceará 101, 31	212	2.462	1	-	2.463
Rua Alves Guimarães 921, 129	129	1.325	467	(292)	1.500
Rua Cônego Eugênio Leite 632, 151	155	1.788	-	-	1.788
Rua Mangabeiras 150, 61	307	2.666	35	-	2.701
Rua Albuquerque Lins 1238, 6ª	133	1.348	51	(59)	1.340
Avenida Higienópolis 604, 61	295	2.528	480	-	3.008
Rua Tuim 536, 53	55	697	172	(41)	828
Av. Jacutinga 231, 32	83	977	39	-	1.016
Avenida Pavão 113, 22	40	612	26	(8)	630
Rua Inhambu 737, 31	169	1.624	608	(232)	2.000
Alameda Jauaperi 975, 22	161	1.761	11	-	1.772
Avenida Aratãs 298, 81	102	1.263	72	(209)	1.126
Alameda dos Guaramomis 222, 71	281	1.706	78	-	1.784
Alameda dos Guaramomis 362, 41	155	1.940	-	-	1.940
Avenida Jamaris 522, 94	77	894	-	-	894
Avenida Aratãs 550, 102	86	898	-	-	898
Rua Gomes de Carvalho 968, 64	64	761	-	(53)	708
Rua Alvorada 270, 62	150	1.279	282	(61)	1.500
Rua Capitão Messias 99, 71	142	1.371	3	-	1.374
Rua Monte Alegre 781, 102	138	1.203	2	-	1.205
Rua Professor Tranquilli 212, 51	84	833	-	-	833
Rua Antônio Borba 169, 62	87	870	-	-	870
Rua Jericó 227, 72	56	738	65	(73)	730
Rua Araiões 135, 22	127	1.345	-	-	1.345
Rua Leão Coroado 393, 21	217	2.191	-	-	2.191
Rua Alvorada 735, 54	104	876	-	-	876
Rua Carlos Weber 535, 14	88	1.040	-	-	1.040
Rua Engenheiro Edgar Egídio de souza 170, 41	269	2.747	-	-	2.747
Avenida Padre Antônio José dos Santos 530, 124	75	1.075	-	-	1.075
Rua Artur Prado 588, 12	264	2.231	-	-	2.231
Rua Capital Federal 163, 81	283	2.181	-	-	2.181
Rua Capitão Messias 99, 22	142	1.521	-	-	1.521
Rua Monte Alegre 781, 32	138	1.066	-	-	1.066
Rua Brentano 306, 41	140	1.004	-	-	1.004
Rua Brentano 306, 51	140	1.115	-	-	1.115
Rua Doutor José Elias 130, 21	148	1.219	12	-	1.231
Rua Ourânia 115, 46	56	1.059	-	-	1.059
Rua Barão do Triunfo 639, 21	162	1.867	-	-	1.867
Rua Doutor Rodrigues Alves Sobrinho 87, 5	170	1.650	-	-	1.650
		<b>77.417</b>	<b>3.159</b>	<b>(1.105)</b>	<b>79.471</b>

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

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

A movimentação dos em estoque no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período de 24 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021 segue destacada abaixo (desconsiderando os saldos de imóveis em aquisição e Imóveis em Financiamento):

*Em dezembro de 2022:*

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
79.471	2.681	488	(29.509)	(1.534)	51.597

*Em dezembro de 2021:*

Compras	Custos agregados	Baixas pelo custo	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2021
78.591	3.201	(1.216)	(1.105)	79.471

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

	Exercício de 31/12/2022	Período de 24/05 a 31/12/2021
Receita de venda de imóveis (i)	30.260	1.240
Custo dos imóveis vendidos (ii)	(29.453)	(1.216)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(1.534)	(1.105)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii)	(910)	(333)
Demais receitas/despesas (iv)	(1.298)	(656)
<b>Total</b>	<b>(2.935)</b>	<b>(2.070)</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 III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

c) Adiantamento por venda de imóveis

O montante de R\$670 refere-se a valores recebidos pelo Fundo a título de sinais de venda, recebimento parcial de venda ou valores recebidos por venda para os quais o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído (R\$2.293 em 2021).

### **6. Gerenciamento de riscos**

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

Os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos ativos alvo e/ou aos emitentes dos outros ativos integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o administrador, o gestor e/ou 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.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

a) Risco de liquidez

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

b) Risco de concentração de propriedade de cotas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. 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 nº 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.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

c) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

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

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

d) Risco de descontinuidade

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

e) Risco de diluição dos cotistas

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

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

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

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

g) Risco dos ativos alvo race à propriedade dos imóveis

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

h) Riscos relativos aos outros ativos

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

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.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### h) Riscos relativos aos outros ativos--Continuação

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 de seu Regulamento. Nesta hipótese, poderá ocorrer o descasamento entre os valores de atualização dos Ativos Alvo e os valores de atualização dos Outros Ativos. O Fundo poderá sofrer perdas em razão de tais descasamentos.

#### i) Riscos oriundos de flutuações no valor dos ativos alvo

O valor dos Ativos alvo 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 alvo 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.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

k) Riscos regularmente associados às atividades de reforma

Os Ativos Imobiliários que estiverem em fase de reforma e implementação de benfeitorias estarão sujeitos aos riscos regularmente associados às atividades de construção no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (i) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tal ativo, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (ii) alteração de projeto; (iii) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do Fundo; (iv) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das benfeitorias; e/ou (v) não obtenção de autorização para reforma por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Ativo Imobiliários poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

l) Riscos regularmente associados às atividades de locação

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

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

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

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

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

Ainda, os resultados do Fundo estão diretamente relacionados à venda de Ativos Alvo.

Não há garantias de que os adquirentes dos Ativos Alvo terão capacidade financeira para honrar os compromissos assumidos perante o Fundo relativos à aquisição de Ativos Alvo.

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

n) Riscos junto às companhias seguradoras

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

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

o) Riscos jurídicos

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

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

o) Riscos jurídicos--Continuação

Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.15.3 do 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 da Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do Comprador.

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

p) Risco de regularização dos imóveis alvo

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.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

q) Riscos decorrentes dos procedimentos de diligência

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

r) Riscos de competitividade do setor imobiliário

O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, disponibilidade, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo (i) na aquisição dos Ativos Imobiliários, e (ii) na busca de compradores em potencial.

s) Riscos envolvendo prestadores de serviço do fundo

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

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

s) Riscos envolvendo prestadores de serviço do fundo--Continuação

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

t) 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 III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### t) 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.

#### u) Riscos de Conflito de Interesses

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

Ainda, as Empreiteiras e demais prestadores de serviço contratados para a implementação de Benfeitorias nos 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 III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

#### u) Riscos 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.

#### v) Riscos associados a fatores macroeconômicos

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

#### w) 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 III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **7. Instrumentos financeiros derivativos**

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período findo em 31 de dezembro de 2021.

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

#### a) Patrimônio líquido

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.

O Fundo encerrou o período findo em 31 de dezembro de 2022 representado pelo patrimônio líquido no montante de R\$52.506, dividido em 855.000,0000 Cotas ao valor de R\$61,4101.

O Fundo encerrou o período findo em 31 de dezembro de 2021 representado pelo patrimônio líquido no montante de R\$80.866, dividido em 830.000,0000 Cotas ao valor de R\$97,4285.

#### b) Emissões

A distribuição inicial de cotas do Fundo foi de 500.000 cotas ao valor unitário de R\$100,00. Totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo um total de R\$50.000.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram itegralizadas 25.000 cotas ao montante de R\$2.500.

No período findo em 31 de dezembro de 2021 foram integralizadas 330.000,00 Cotas ao montante de R\$33.000.

#### c) Amortizações

As Cotas integralizadas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo das Cotas, a critério do Administrador, independentemente da realização concomitante de Aquisições Prévias e/ou Definitivas pelo Fundo.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota em cada Data de

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Apuração, ou seja, no 10º Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 8. Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas

#### c) Amortizações--Continuação

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo realizou amortizações que totalizaram R\$27.873. Não houve amortização de cotas no período findo em 31 de dezembro de 2021.

#### d) Resgates

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do mesmo.

### 9. Distribuição de rendimentos

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

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

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

<u>Exercícios findos em</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	<b>30.946</b>	1.421
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	<b>(33.933)</b>	(3.555)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>(2.987)</b>	(2.134)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	<b>(81)</b>	(20)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	<b>1.539</b>	2.064
<b>(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição</b>	<b>(1.529)</b>	(90)

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **9. Distribuição de rendimentos--Continuação**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e no período findo em 31 de dezembro 2021 o Fundo não distribuiu rendimentos visto que não houve lucro base caixa no período.

### **10. Remuneração da Administradora**

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\$15 durante os primeiros três 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 findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$340 (R\$153 no período findo em 31 de dezembro de 2021).

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

### **11. Custódia e tesouraria**

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

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

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 12. Encargos do período

	<b>Exercício 31/12/2022</b>	<b>Percentual sobre o PL%</b>	<b>Período de 24/05 a 31/12/21</b>	<b>Percentual sobre o PL%</b>
Taxa de administração	(340)	-0,65	(153)	-0,19
Auditoria e custódia	(109)	-0,21	(73)	-0,09
Taxas e impostos	(267)	-0,51	(12)	-0,01
Taxa de fiscalização	(22)	-0,04	(7)	-0,01
<b>Total de despesas</b>	<b>(738)</b>	<b>-1,41</b>	<b>(245)</b>	<b>-0,30</b>

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo em 31 de dezembro de 2022 e no período findo em 31 de dezembro de 2021.

### 13. Rentabilidade do Fundo

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

<b>Exercício/Período</b>	<b>Patrimônio líquido médio (*)</b>	<b>Valor da cota - R\$</b>	<b>Valor da Cota Terórica R\$ (**)</b>	<b>Rentabilidade da cota%</b>
<b>Findo 31/12/2022</b>	<b>67.643</b>	<b>61,4101</b>	<b>92,4396</b>	<b>(5,12)</b>
De 24/05/2021 a 31/12/2021	64.181	97,4285	97,4285	(2,57)

(\*) Não auditado.

(\*\*) Valor da cota desconsiderando amotizações.

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

## Loft III Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.054.838/0001-82

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### 14. Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui as seguintes transações e saldos com parte relacionada:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Disponibilidades	9	8
Operações compromissadas	-	5.320
Resultado com operações compromissadas	-	181
Despesa de Taxa de Administração	340	153
Taxa de administração a Pagar	39	25

Para o ano de 2021 as posições demonstradas, eram saldos juntos ao Banco Modal S.A., que era parte relacionada ao Administrador do Fundo. Para 2022 apenas consideramos os saldos com a própria 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.

### 15. 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 III 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 III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 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\$ 2.568 referente ao ITBI de imóveis cedidos entre Fundos e para terceiros.

## **16. Alterações estatutárias**

Em assembleia geral de cotistas realizada no dia 04 de novembro de 2022 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: As alterações no Regulamento do Fundo, no que tange, especialmente, aos Ativos Alvo do Fundo e demais alterações consequentes. Foram ajustados através da Ata os Capítulos I (Das definições); IV (Dos objetivos da política de investimento); V (Da administração e dos prestadores de serviço); IX (Das características, direitos, emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate das cotas); XI (Da assembleia geral de cotistas); XIII (Dos fatores de risco).

Em assembleia geral de cotistas realizada no dia 23 de fevereiro de 2022 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: A alteração da documentação componente de auditorias jurídicas realizadas pelo Fundo, prévias às aquisições de imóveis.

Em assembleia geral de cotistas realizada no dia 22 de abril de 2022 foram deliberados e aprovados os seguintes assuntos: A aprovação das demonstrações financeiras do Fundo correspondentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e parecer dos auditores independentes.

Em assembleia geral de cotistas realizada no dia 17 de agosto de 2021 foi deliberado e aprovado a substituição, a partir do fechamento do dia 19 agosto de 2021, da administradora pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

## **Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

### **17. Outras informações**

i) Contrato de prestação de serviço de auditoria

Informamos que o Administrador, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021, não contratou serviços da Ernst Young Auditores Independentes S/S Ltda., além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

ii) Divulgação de informações

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

iii) Resolução CVM 175

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.

### **18. Eventos subsequentes**

Não houve evento subsequente até a publicação destas demonstrações financeiras que requeira divulgação.

\* \* \*

**Loft III Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 40.054.838/0001-82**

(Administrado pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e período de 24 de maio (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Luiz Carlos Nimi  
Diretor

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