

Demonstrações Financeiras

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

31 de dezembro de 2022 e 2021

com Relatório do Auditor Independente

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administradora do

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

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

Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Loft I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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 I 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 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\$ 33.396 mil, representando 99,56% do patrimônio líquido do Fundo. A mensuração do valor dos estoques de imóveis acabados é determinada pelo menor entre o valor de custo e o valor realizável líquido. A Administradora avalia, periodicamente, a existência de indicativos de redução no valor realizável líquido destes ativos, por meio de laudo elaborado por consultor especializado. Devido ao fato da mensuração do valor dos estoques de imóveis acabados estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto:

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: 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 estoques de imóveis acabados na nota explicativa nº 6.a às demonstrações financeiras.

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

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 SP-034519/O

Henrique Furtado Maduro
Contador CRC SP291892/O

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Balço patrimonial

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	%PL	31/12/2021	%PL
Ativo					
Circulante		38.976	116,19	133.219	108,05
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.610	13,74	24.629	19,98
Disponibilidades		75	0,22	69	0,06
Aplicações em operações compromissadas		4.535	13,52	24.560	19,92
Ativos financeiros					
De natureza não imobiliária		269	0,80	243	0,20
Títulos de renda fixa	5	269	0,80	243	0,20
De natureza imobiliária		34.096	101,65	108.346	87,87
Estoque de imóveis acabados	6.a	35.248	105,08	104.866	85,05
(-) Provisão para ajuste ao valor de realização	6.a	(1.852)	(5,52)	(4.767)	(3,87)
Contas a receber imóveis em financiamento	6.c	700	2,09	8.247	6,69
Outros valores a receber		1	-	1	-
Não circulante		-	-	2.099	1,70
Ativos financeiros					
De natureza imobiliária					
Propriedades para Investimento		-	-	2.099	1,70
Imóveis acabados para renda	7	-	-	2.076	1,68
(+) Provisão para ajuste ao valor justo	7.a	-	-	23	0,02
Total do ativo		38.976	116,19	135.318	109,75

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Balço patrimonial--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	%PL	31/12/2021	%PL
Passivo					
Circulante					
Adiantamento por venda de imóveis	6.d	3.792	11,30	4.717	3,83
Provisão para gastos com obras		845	2,52	5.701	4,62
Corretagem sobre venda de imóveis a pagar		352	1,05	314	0,25
Valores a pagar consumo		210	0,63	447	0,36
Taxa de administração		157	0,47	24	0,02
Auditoria e custódia		75	0,22	42	0,03
Rendimentos a distribuir	11	-	-	773	0,63
Valore a pagar aquisição		-	-	7	0,01
Total do circulante		5.431	16,19	12.025	9,75
Patrimônio líquido	9	33.545	100,00	123.293	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		38.976	116,19	135.318	109,75

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Composição do resultado dos exercícios			
De natureza imobiliária			
Estoque de imóveis			
Receita de venda de imóveis	6.b	70.845	158.193
Custo dos imóveis vendidos	6.b	(64.111)	(144.467)
Provisão para ajuste ao valor de realização	6.b	(251)	(4.485)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	6.b	(2.171)	(1.966)
Despesas de consumo	6.b	(1.889)	(4.560)
Propriedades para investimento			
Ajuste a valor justo		-	44
Receita de aluguel	6.b	28	375
Resultado líquido de natureza imobiliária		2.451	3.134
Outros ativos financeiros			
Apropriação de rendimentos e valorização ao valor justo		1.483	905
Outras receitas/despesas	13	(402)	(382)
Taxa de administração	12	(249)	(286)
Auditoria e custódia		(124)	(25)
Taxa de fiscalização		(21)	(36)
Taxas e impostos		-	(55)
Serviços contratados pelo Fundo		(6)	(72)
Outras receitas e despesas operacionais		(2)	92
Resultado líquido do exercício/período		3.532	3.657

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

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

	Capital integralizado	Lucros/ prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020	241.472	(8.109)	233.363
Representado por 1.094.904,9176 cotas Classe A a R\$54,7992	-	-	60.000
Representado por 914.535,00 cotas Classe B a R\$102,6531	-	-	93.880
Representado por 1.112.500,00 cotas Classe C a R\$71,4456	-	-	79.483
Integralização de cotas no exercício: 850.000,00 cotas classe C	85.000	-	85.000
Amortização por encerramento de classe no exercício: 1.094.904,9176 Cotas Classe A 914.535 Cotas Classe B	(60.005) (93.802)	- -	(60.005) (93.802)
Amortização de cotas no exercício: Cotas Classe C	(40.000)	-	(40.000)
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.920)	(4.920)
Resultado líquido do exercício	-	3.657	3.657
Saldos em 31 de dezembro de 2021	<u>132.665</u>	<u>(9.372)</u>	<u>123.293</u>
Representado por 1.962.500 cotas Classe C a R\$62,8246	-	-	123.293
Amortização de cotas no exercício: Cotas Classe C	(88.592)	-	(88.592)
Distribuição de resultado no exercício	-	(4.688)	(4.688)
Resultado líquido do exercício	-	3.532	3.532
Saldos em 31 de dezembro de 2022	<u>44.073</u>	<u>(10.528)</u>	<u>33.545</u>
Representado por 1.962.500 cotas Classe C a R\$17,0930	-	-	33.545

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Demonstração 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 do exercício	3.532	3.657
Ajustado para reconciliar o lucro líquido como fluxo de caixa		
(+ Provisão para redução ao valor de realização de estoques	(2.915)	4.485
(- Provisão para ajuste ao valor justo de propriedades para renda	23	(44)
(- Apropriação de rendimentos e valorização a preço de mercado de Títulos Públicos	(26)	(9)
(- Comissões e corretagem sobre venda de imóveis	38	(1.589)
(- Taxa de administração	133	(17)
(- Imóveis vendidos por financiamento	7.547	(6.017)
(+ Despesas de consumo	(237)	447
(+ Demais pagamentos / recebimentos	26	(22)
Total	8.121	891
(+ Aquisição/ baixa de Imóveis em estoque	69.618	87.161
(- Provisão de gasto com obras	(4.856)	4.794
(+ Adiantamento por aquisição de imóveis	-	1.051
(- Custos imóveis para renda	2.076	8.561
(+ Adiantamento por venda de imóveis	(925)	(13.377)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	74.034	89.081
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento líquido pela emissão de cotas	-	85.000
Amortização de cotas	(88.592)	(193.807)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(5.461)	(8.957)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(94.053)	(117.764)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(20.019)	(28.683)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		
Disponibilidades	69	520
Aplicações em operações compromissadas	24.560	52.792
Caixa e equivalentes de caixa - final do exercício		
Disponibilidades	75	69
Aplicações em operações compromissadas	4.535	24.560

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

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

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

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados.

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

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

No dia 31 de janeiro de 2021, conforme descrito em Fato relevante publicado pelo Fundo, em atenção à previsão do artigo 9.17 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), encerra-se o período de investimento do Fundo, não sendo permitidas novas Aquisições Prévias. Dessa forma, iniciou-se nesta data o período de desinvestimento do Fundo. Nesse sentido, na medida em que os Ativos forem sendo desinvestidos, ocorrerá a amortização dos valores disponíveis em caixa iniciando preferencialmente para cotas A e B.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, ele está sujeito às oscilações de

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

mercado, podendo, inclusive, ocorrer perda de capital investido. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

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 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 I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

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 ao valor justo", quando aplicável.

e) Estoque de imóveis acabados

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

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

g) Adiantamento por aquisição ou venda de Imóveis

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

h) Avaliação do valor realizável líquido do estoque de imóveis

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado 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 do imóvel classificado como propriedade para investimento.

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

j) Outros ativos e passivos

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado 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	Valor atual	Quantidade	Valor atual
Bancos	-	75	-	69
Operações compromissadas - LFT	363	4.535	4.115	24.560
Total	-	4.610	-	24.629

5. Títulos e valores mobiliários

Composição dos títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2022 e 2021 por montante, categoria, vencimento e valor de mercado:

Em 31 de dezembro de 2022				
Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado	Quantidade	Custo total	Valor de mercado	Faixas de vencimento
Títulos e valores mobiliários de renda fixa:				
Títulos públicos federais pós-fixados:				
Letras Financeiras do Tesouro	22	269	269	Até 1 ano
Total	-	269	269	

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 os títulos e valores mobiliários estão classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. São adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo contabilizados pelo valor de mercado, em que os ganhos e/ou as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado.

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado 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. Imóveis acabados em estoque

a) Estoque de imóveis acabados

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

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

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

<u>Empreendimento</u>	<u>Área total (M2)</u>	<u>Custo de aquisição</u>	<u>Custos atribuíveis à transação</u>	<u>Ajuste ao valor realizável líquido</u>	<u>Posição em 31/12/22</u>
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.293	243	-	2.536
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.452	262	(64)	2.650
Rua José Maria Lisboa 20, Jardim Paulista, São Paulo SP	34	354	135	(4)	485
Alameda Itu 1329, Jardim América, São Paulo SP	196	1.968	450	-	2.418
Rua Haddock Lobo 971, Jardim América, São Paulo SP	114	890	463	(239)	1.114
Rua Padre João Manuel 494, 111	140	1.000	-	-	1.000
Alameda Itu 745, Jardim América, São Paulo SP	173	1.690	79	(215)	1.554
Rua Doutor Melo Alves 265, Jardim América, São Paulo SP	110	1.000	280	(6)	1.274
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	920	225	-	1.145
Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	1.834	411	-	2.245
Rua Peixoto Gomide 1769, Jardim América, São Paulo SP	109	1.010	375	(34)	1.351
Rua Batataes, 483, Jardim Paulista, São Paulo SP	161	1.192	430	-	1.622
Rua Cristiano Viana 671, Pinheiros, São Paulo SP	69	730	176	(38)	868
Rua João Moura 975, Pinheiros, São Paulo SP	87	757	158	(65)	850
Rua Cônego Eugênio Leite 524 - 44 Pinheiros, São Paulo-SP	-	810	230	(60)	980
Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP	160	1.094	47	(185)	956
Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP	116	961	357	-	1.318
Rua Pedroso Alvarenga 1004, Itaim Bibi, São Paulo SP	67	620	147	-	767
Rua Professor Carlos de Carvalho 74,22	100	814	185	(109)	890
Rua Maria Figueiredo 471,12	153	1.253	43	(123)	1.173
Rua Abílio Soares 951 - 12 Paraíso, São Paulo-SP	-	630	37	(109)	558
Rua Doutor Tomás Carvalho 880, Paraíso, São Paulo SP	296	3.100	125	(547)	2.678
Rua Jaques Félix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	156	1.900	379	(22)	2.257
Avenida Doutor Cardoso de Melo 123,81	164	1.092	(353)	(32)	707
		30.364	4.884	(1.852)	33.396

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

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

<u>Empreendimento</u>	<u>Área total (M2)</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>
Alameda Santos 1302,52	156	1.597	(255)	(116)	1.226
Alameda Jaú 88, Jardim Paulista, São Paulo SP	131	1.015	388	(22)	1.381
Rua Urmonduba 111, Itaim Bibi, São Paulo SP	142	1.300	295	-	1.595
Alameda Fernão Cardim 377, Jardim Paulista, São Paulo SP	142	1.100	405	-	1.505
Alameda Fernão Cardim 395, Jardim Paulista, São Paulo SP	45	760	113	(130)	743
Alameda Franca 425, Jardim América, São Paulo SP	207	2.455	326	(281)	2.500
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.293	243	-	2.536
Rua José Maria Lisboa 852, Jardim América, São Paulo SP	198	2.452	262	(64)	2.650
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1095, Jardim Paulista, São Paulo SP	105	840	229	-	1.069
Alameda Sarutaia 173, Jardim Paulista, São Paulo SP	222	1.925	479	(240)	2.164
Rua José Maria Lisboa 20, Jardim Paulista, São Paulo SP	34	354	99	-	453
Rua Marcos Lopes 272,B141	107	1.685	-	-	1.685
Rua Marcos Lopes 272,B142	68	1.190	-	(9)	1.181
Alameda Jaú 1817, Jardim América, São Paulo SP	292	2.366	818	(464)	2.720
Alameda Itu 1329, Jardim América, São Paulo SP	196	1.968	449	-	2.417
Rua Haddock Lobo 971, Jardim América, São Paulo SP	114	890	662	(239)	1.313
Alameda Itu 745, Jardim América, São Paulo SP	173	1.690	395	(215)	1.870
Rua Bela Cintra 1760, Jardim América, São Paulo SP	112	1.200	244	-	1.444
Rua Doutor Melo Alves 265, Jardim América, São Paulo SP	110	1.000	274	-	1.274
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	940	232	-	1.172
Rua José Maria Lisboa 1377, Jardim América, São Paulo SP	108	920	225	-	1.145
Rua José Maria Lisboa 1055, Jardim América, São Paulo SP	207	1.834	411	-	2.245
Rua Peixoto Gomide 1769, Jardim América, São Paulo SP	109	1.010	303	-	1.313
Rua Batataes, 483, Jardim Paulista, São Paulo SP	161	1.192	430	-	1.622
Alameda Campinas 1176, Jardim Paulista, São Paulo SP	110	950	285	(54)	1.181
Alameda Ministro Rocha Azevedo 523, Jardim América, São Paulo SP	42	358	97	-	455
Alameda Franca 1645, Jardim América, São Paulo SP	34	325	87	-	412
Rua Cristiano Viana 671, Pinheiros, São Paulo SP	69	730	176	-	906
Praça Benedito Calixto 186,32	41	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,36	41	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,42	41	394	4	(28)	370
Praça Benedito Calixto 186,44	41	396	2	(28)	370
Praça Benedito Calixto 186,46	41	394	4	(18)	380
Praça Benedito Calixto 186,54	41	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,74	41	394	4	(26)	372
Praça Benedito Calixto 186,76	41	394	4	-	398
Praça Benedito Calixto 186,92	41	396	2	-	398
Praça Benedito Calixto 186,120	41	394	4	-	398
Rua João Moura 975, Pinheiros, São Paulo SP	87	757	158	(65)	850
Rua Cônego Eugênio Leite 524 - 44 Pinheiros, São Paulo-SP	113	810	230	-	1.040
Rua Capitão Prudente 161, Pinheiros, São Paulo SP	160	1.094	304	(185)	1.213
Rua Bandeira Paulista 49, Itaim Bibi, São Paulo SP	116	961	357	-	1.318
Rua Itacema 198, Itaim Bibi, São Paulo SP	106	915	298	(43)	1.170
Rua André Fernandes 51/61, Itaim Bibi, São Paulo SP	196	1.940	424	-	2.364
Rua Pedroso Alvarenga 1004, Itaim Bibi, São Paulo SP	67	620	147	-	767

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

Empreendimento	Área total (M2)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/21
Rua Professor Carlos de Carvalho 74,22	100	814	185	-	999
Rua Tabapuã 452, Itaim Bibi, São Paulo SP	77	565	248	-	813
Rua Tabapuã 281 - 92 Itaim Bibi, São Paulo-SP	122	1.000	244	-	1.244
Rua Brasília, 120, Itaim Bibi, São Paulo SP	132	1.740	307	(89)	1.958
Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior 591,42	95	897	-	-	897
Rua Doutor Renato Paes de Barros 1054, Vila Olímpia, São Paulo SP	106	815	219	(21)	1.013
Avenida Brigadeiro Luís Antônio 2759 - 31 Paraíso, São Paulo	112	739	395	(81)	1.053
Rua Maria Figueiredo 471,12	153	1.251	44	(123)	1.172
Rua Maria Figueiredo 471,21	153	1.246	45	-	1.291
Rua Maria Figueiredo 471,51	153	1.030	294	(127)	1.197
Rua Cubatão 158,23	109	817	-	(92)	725
Rua Abílio Soares 951 - 12 Paraíso, São Paulo-SP	105	630	220	(109)	741
Rua Tomás Carvalhal 362, Paraíso, São Paulo SP	130	933	325	(336)	922
Rua Joinville 55, Paraíso, São Paulo SP	40	386	72	(28)	430
Rua Doutor Tomás Carvalhal 880, Paraíso, São Paulo SP	296	3.100	608	(547)	3.161
Rua João Lourenço 754 - 82 ila Nova Conceição, São Paulo-SP	66	518	141	(69)	590
Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	201	2.100	434	-	2.534
Rua Jaques Félix 76, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	201	2.345	343	-	2.688
Rua Jaques Félix 162, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	156	1.900	378	(22)	2.256
Rua Baltazar da Veiga 592, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	36	425	94	-	519
Rua Jaques Félix 626, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	42	550	137	-	687
Rua Baltazar da Veiga 273, Vila Nova Conceição, São Paulo SP	126	1.650	274	(211)	1.713
Rua Sampaio Viana 456,21	166	1.690	-	(347)	1.343
Rua Fidêncio Ramos 128, Vila Olímpia, São Paulo SP	121	1.075	273	-	1.348
Rua Fidêncio Ramos, 74, Vila Olímpia, São Paulo SP	124	1.100	306	-	1.406
Rua Silva Correia 168, Vila Olímpia, São Paulo SP	161	2.160	342	-	2.502
Rua Visconde da Luz 88,173	68	605	-	-	605
Rua Santa Justina 244, Vila Olímpia, São Paulo SP	97	860	245	-	1.105
Rua Quatá 746, Vila Olímpia, São Paulo SP	111	870	230	-	1.100
Rua Quatá 960, Vila Olímpia, São Paulo SP	55	580	195	(75)	700
Rua Professor Atilio Innocenti 1003, Vila Olímpia, São Paulo SP	102	829	211	-	1.040
Rua Casa do Ator 891, Vila Olímpia, São Paulo SP	57	595	129	(119)	605
Rua Nova Cidade 147,12	76	1.187	-	(15)	1.172
Rua Baluarte 63, Vila Olímpia, São Paulo SP	94	613	204	-	817
Avenida Santo Amaro 1826,42	80	757	(122)	(97)	538
Avenida Doutor Cardoso de Melo 123,81	164	1.092	(238)	(32)	822
Rua Alvorada 152,21	64	668	-	-	668
Rua Alvorada 735 - 41	104	946	-	-	946
		88.464	16.402	(4.767)	100.099

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

6. Imóveis acabados em estoque--Continuação

a) Estoque de imóveis acabados--Continuação

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

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
100.099	-	(1.677)	(64.775)	(251)	33.396

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

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)	70.845	158.193
Custo dos imóveis vendidos (ii)	(64.111)	(144.467)
Provisão para ajuste ao valor de realização	(251)	(4.485)
Comissões e corretagem sobre venda de imóveis (iii)	(2.171)	(1.966)
Demais despesas (iv)	(1.889)	(4.560)
Total	2.423	2.715

- (i) Refere-se aos valores acordados de compra e venda dos imóveis em estoque através de instrumento particular de compromisso de compra e venda ("CCV"), instrumento por meio do qual o Fundo se compromete a vender o imóvel a seu comprador, livre e desembaraçado, com as intervenções e características adicionais ao imóvel incorporadas. Os valores são registrados na rubrica de "receita de venda de imóveis" após a performance da CCV, que inclui, dentre outros, a entrega das melhorias descritas nas CCVs para os imóveis, o pagamento pelo comprador e a transferência de propriedade desses imóveis através de escritura de venda.
- (ii) Refere-se aos valores de aquisição acrescidos de custos atribuíveis à transação, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, corretagens sobre o valor de compra e honorários advocatícios, dos imóveis com os requisitos de reconhecimento de receita de venda atingidos.
- (iii) Refere-se a comissões devidas pela intermediação de venda dos imóveis em estoque.
- (iv) Rubrica composta por despesas de conta de consumo dos imóveis em estoque, principalmente despesas de condomínio, energia elétrica e IPTU.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado 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. Imóveis acabados em estoque--Continuação

c) Contas a receber Imóveis em financiamento

O montante de R\$700 (R\$8.247 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.

d) Adiantamento por venda de imóveis

O montante de R\$3.792 (R\$4.717 em 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 o processo de transferência de propriedade não tenha sido concluído

7. Propriedades para investimento

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

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 de realização desses investimentos.

Em 31 de dezembro de 2022 o fundo não possuía investimentos imobiliários em estoque de propriedades para investimento.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

7. Propriedades para investimento--Continuação

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

Área total (M²)	Área total (M²)	Custo de aquisição	Custos atribuíveis à transação	Ajuste ao valor realizável líquido	Posição em 31/12/21
Alameda Campinas 1497, Jardim Paulista, São Paulo SP	207	1.897	179	23	2.099
		1.897	179	23	2.099

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	Provisão para redução ao valor realizável líquido	Saldo em estoque em 31 de dezembro de 2022
2.099	370	(5)	(2.464)	-	-

O imóvel localizado na Alameda Campinas, nº 1497, Bairro Jardim Paulista, Cidade de São Paulo, Estado São Paulo que constava na carteira do fundo em 2021, foi vendido através de contrato de financiamento em 20 de junho de 2022 pelo valor de R\$ 2.532.000,00, o saldo foi totalmente quitado nesta data, não restando valores a receber referentes a este imóvel na data.

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

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

a) Resultado líquido de propriedades para investimento

	Exercício findo em 31/12/2022	Exercício findo em 31/12/2021
Receita de Aluguel (i)	28	375
Ajuste ao valor justo (ii)	-	44
Total	28	884

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

8. 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 do fundo 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 os Coordenadores, 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 pelos Coordenadores 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 os Coordenadores 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.

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas, quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

b) Risco de concentração de propriedade de cotas

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

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

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

c) Risco relativo à rentabilidade do Fundo

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

c) Risco relativo à rentabilidade do Fundo--Continuação

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

d) Risco de descontinuidade

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

e) Risco de diluição dos cotistas

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

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

g) Risco dos ativos alvo face à propriedade dos imóveis

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

h) Riscos relativos aos outros ativos

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

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

h) Riscos relativos aos outros ativos--Continuação

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

i) Riscos oriundos de flutuações no valor dos ativos imobiliários

O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas.

j) Riscos operacionais

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. 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 I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. 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 Ativos 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 imobiliários.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

o) Riscos jurídicos--Continuação

Ainda, o Fundo poderá, de acordo com os requisitos previstos no Artigo 4.9.2 deste Regulamento, alienar Imóveis a prazo mediante a constituição e registro na respectiva matrícula do Imóvel 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 2017, os quais poderão tanto não ser concluídos até o encerramento do Prazo das Cotas, quanto ser concluídos até este prazo, porém o preço obtido na excussão ser insuficiente para quitação da Contrapartida do Comprador.

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

p) Risco de regularização dos imóveis

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis não tiverem sido registrados em nome do Fundo, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo; (ii) os Imóveis serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo Fundo com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no cartório de registro de imóveis, conforme artigo 1.227, do código civil. Essas situações podem impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos cotistas.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. 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.

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.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

s) Riscos envolvendo prestadores de serviço do fundo

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

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 Imóvel, causando prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, afetando a rentabilidade dos Cotistas.

t) Risco de pouca diversificação regional

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

u) Riscos tributários

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

u) Riscos tributários--Continuação

Nos termos da Lei n.º 9.779/99, para que o Fundo seja isento de tributação, é necessário que não aplique recursos em Imóveis que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tal condição não seja cumprida, o Fundo será equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que os lucros e receitas auferidos pelo Fundo serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo e aos Ativos permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

v) Riscos de Conflito de Interesses--Continuação

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

Por fim, considerando que, na data da primeira emissão de Cotas A, o Fundo contava com um único investidor na Cota C, o qual estava sujeito a situações caracterizadas como conflito de interesses, determinadas disposições deste regulamento e/ou inerentes à atuação do Fundo foram ratificadas quando do ingresso dos Cotistas A no Fundo por meio de Assembleia Geral de Cotistas. Caso não houvesse a ratificação das matérias previstas na respectiva Assembleia, caberia a tal Assembleia definir o procedimento a ser adotado pelo Administrador do Fundo, o que poderia impactar a sua estrutura e, em consequência, na rentabilidade dos Cotistas.

w) Riscos de Cancelamento de Cotas Subscritas e Não Integralizadas

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado 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. Gerenciamento de riscos--Continuação

x) Riscos associados a fatores macroeconômicos

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

y) O Fundo não tem qualquer garantia de rentabilidade

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

9. Instrumentos financeiros derivativos

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

a) Patrimônio líquido

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

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

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado 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. Patrimônio líquido, emissão, amortização e resgate de cotas--Continuação

a) Patrimônio líquido--Continuação

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

O Fundo encerrou o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com patrimônio líquido de R\$33.545, representados por 1.962.500 Cotas de Classe C (Total de R\$123.293, representados por 1.962.500 Cotas de Classe C em 31 de dezembro de 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 I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

b) Emissões--Continuação

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não foram emitidas novas cotas (foram integralizadas 850.000 Cotas C ao montante de R\$85.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

c) Amortizações

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi realizada amortização das Cotas C, no montante de R\$88.592 (R\$40.000 das Cotas C no Exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

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

c) Amortizações--Continuação

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

d) Resgates

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

11. Distribuição de rendimentos

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

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

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

A apuração dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, está demonstrada a seguir:

<u>Exercício findo em</u>	<u>Resultado (Regime caixa)</u>	<u>Valor distribuído (mínimo 95%)</u>	<u>% distribuído</u>
31 de dezembro de 2022	2.926	4.688	160,22%
31 de dezembro de 2021	5.006	4.920	98,30%

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

11. Distribuição de rendimentos--Continuação

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 findos em	2022	2021
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	72.356	159.608
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(68.824)	(155.951)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	3.532	3.657
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(1.317)	(6.442)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	711	7.791
(=) Lucro ajustado - Base para cálculo da distribuição	2.926	5.006

Durante o exercício findo de 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$ 4.688 foi distribuído a título de distribuição de rendimento.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$4.147 foi distribuído a título de distribuição de rendimento do 1º semestre de 2021 e o montante de R\$773 encontrava-se a distribuir a título de distribuição de rendimento do 2º semestre de 2021.

12. Remuneração da Administração

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

(Administrado 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)

12. Remuneração da Administração--Continuação

A despesa de taxa de administração no exercício de 2022 foi de R\$249 (R\$286 para o exercício de 2021).

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

13. Custódia e tesouraria

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

14. Encargos do período

	2022		2021	
	Valores	Percentual sobre o PL médio%	Valores	Percentual sobre o PL médio%
Taxa de administração	(249)	-0,34%	(286)	-0,17%
Auditoria e custódia	(124)	-0,17%	(25)	-0,01%
Taxa de fiscalização CVM	(21)	-0,03%	(36)	-0,02%
Taxas e impostos	-	0,00%	(55)	-0,03%
Serviços contratados pelo Fundo	(6)	-0,01%	(72)	-0,04%
Outras receitas e despesas operacionais	(2)	-	92	
Total de despesas	(402)	-0,55%	(382)	-0,27%

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

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

15. Rentabilidade do Fundo

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

<u>Exercício findo em / Período</u>	<u>Patrimônio líquido médio (*)</u>	<u>Valor da cota - R\$</u>	<u>Rentabilidade do Fundo %</u>
31 de dezembro de 2022 - Cotas C	74.194	17,093	5,27
01 de janeiro a 31 de março de 2021 - Cotas A	30.105	27,3996	27,28
01 de janeiro a 30 de junho de 2021 - Cotas B	82.708	47,8778	46,56
31 de dezembro de 2021 - Cotas C	57.629	62,8246	16,46

(*) Não auditado.

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

16. Partes relacionadas

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Disponibilidades	75	69
Operações compromissadas	-	24.560
Resultado com operações compromissadas	-	899
Despesa com taxa de administração	249	286
Taxa de administração a pagar	157	24

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.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

17. Demandas judiciais

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui duas ações em trâmite cuja probabilidade de perda é possível. O montante total envolvido nas ações sinalizadas anteriormente é de R\$125 (mesmo montante em 2021). Os advogados do Fundo seguem acompanhando as causas para que o Fundo tome as medidas cabíveis quando aplicável.

18. Alterações estatutárias

- (a) Em Assembleia Geral de Cotistas ocorrida em 15 de setembro de 2022 foram deliberadas e aprovadas as seguintes proposições: Deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, no que tange, especialmente, à data do pagamento da Amortização de Cotas.
- (b) Em Assembleia Geral de Cotistas ocorrida em 17 de agosto de 2021 foram deliberadas e aprovadas as seguintes proposições: (i) A substituição, a partir do fechamento do dia 19 de agosto de 2021 (“Data de Transferência”), da Administradora pela MAF Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911; (ii) A alteração do Regulamento para permitir que os serviços de custódia dos ativos da carteira do Fundo, quando exigido, e de escrituração sejam prestados por instituição devidamente autorizada para tanto pela CVM contratada pela Nova Administradora a seu critério.

19. Outras informações

- i) 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 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.

Loft I Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 19.722.048/0001-31

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - exceto quando indicado)

19. Outras informações--Continuação

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.

20. Eventos subsequentes

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

* * *

Luiz Carlos Nimi
Diretor

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