

Julho 2021

FII Rooftop I (ROOF11)

Relatório Mensal



Informações Gerais

FII Rooftop I (ROOF11)

- **Início do Fundo**

Novembro de 2020

- **Administrador**

VORTX DTVMLTDA.

CNPJ 22.610.500/0001-88

- **Consultor Imobiliário**

ROOFTOP TECNOLOGIA DE ATIVOS
LTDA

CNPJ 37.209.138/0001-05

- **Taxa de Administração e Gestão**

1,50% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

- **Taxa de Performance**

20% do que exceder IPCA + 6% pago
no final do fundo

- **Quantidade de Emissões**

1

- **Quantidade de Cotas**

59.367

- **Patrimônio Líquido**

R\$ 58.108.586,49

- **Valor Patrimonial da Cota**

R\$ 978,79

- **Número de Cotistas**

58

Veja o [vídeo](#) institucional da Rooftop

Veja o [vídeo](#) institucional do incasa



Originação

Acompanhamento Mensal

(Em R\$ '000s @ Valor Lance Mínimo)



Esteira de oportunidades (Total)		
	#	R\$ '000s
Inicial	93	52,3
(+) Novos MÊs	176	101,8
(-) Descartados	100	44,9
(-) Perda Bid	27	12,8
(-) Leilões Cancelados	30	19,9
Final 30/jun	112	76,6

Variação
46% MoM

Esteira de Oportunidades (Total)

(Em R\$ '000s @ Valor Lance Mínimo)



Portfólio

(# de Ativos | R\$ '000s @ Custo)

Adquiridos no mês

18 | R\$12,2m

Vendidos

1 | R\$0,2m

Portfólio

129 | R\$49,2m

+33% MoM

● Em Desembaraço: 71 | R\$41,2m (84% total)

● Disponível para Venda: 58 | R\$8,0m (16% total)

Esteira de Desembaraço

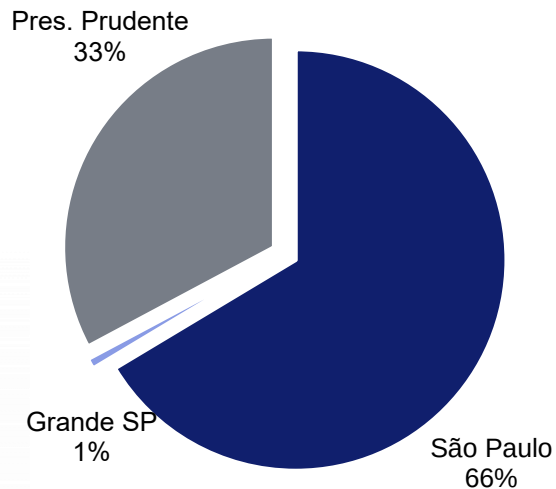
(Em R\$ '000s @ Custo)



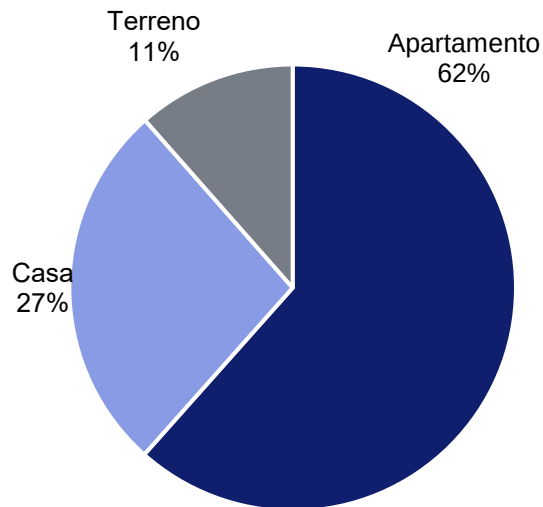
Portfólio

Resumo Portfólio (Em % do Custo)

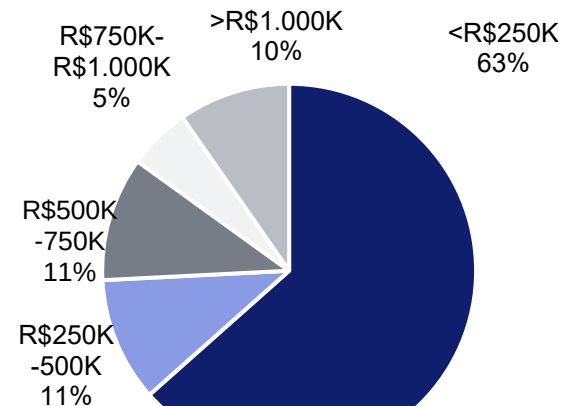
Cidade



Tipo



Faixa Valor



Funding

Valor Cota : R\$978,79

Valor PL : R\$58,5M

Alocação Atual

(Em R\$ milhões)

R\$ 78

Commit.
100%

R\$ 59

Aporte
80%

R\$49

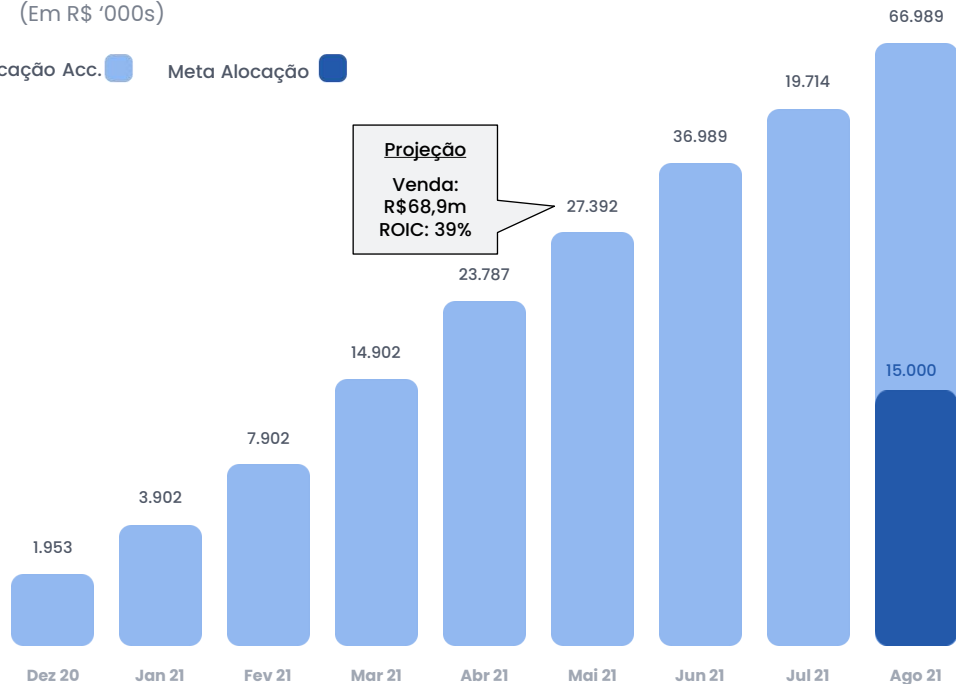
Investido
(64%) +32% MoM

Cronograma de Alocação

(Em R\$ '000s)

Alocação Acc.

Meta Alocação



Valor Gerencial

	Quantidade	Contábil	Ajuste ⁽¹⁾	Valor Gerencial
Caixa Livre	--	R\$10M	--	R\$10M
Imóveis em Aquisição	30	R\$16,6M	R\$1,6M	R\$18,2M
Imóveis em Posse	16	R\$2,8M	R\$0,4M	R\$3,2M
Imóveis Regularizados	83	R\$29,8M	R\$5,9M	R\$35,7M
Outros	--	-R\$1,2M	--	-R\$1,2M
Total	129	R\$59,3M	R\$8M	R\$66,1M
Por Cota	-	R\$978,79	R\$134,65	R\$1.113,44

MoIC
1,11x

(1) Metodologia proprietária Rooftop para avaliação de potencial de venda de ativos, Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura. Ativos em aquisição 10% de prêmio para o valor de leilão; Ativos em posse 15% de prêmio; Ativos Regularizados 20% de prêmio para o valor de leilão; e para ativos com compromisso de compra este é o valor utilizado.

02

A Rooftop

A Rooftop

A Rooftop foi fundada em 2020 com a missão de trazer mais inteligência à operação de investimentos no mercado de imóveis em situações especiais.

Através do uso intensivo de tecnologia, e experiência jurídica, a Rooftop proporciona escala e segurança na aquisição, desembaraço e venda de imóveis.

Com um time de pessoas qualificadas dedicadas a essa operação, **a Rooftop e seus fundadores já investiram em aproximadamente 170 imóveis.**

Em 2020, a Rooftop desenvolveu e testou as ferramentas para escalar sua operação em imóveis com capital próprio e de terceiros, constituindo o primeiro FII para esse objetivo.



Histórico da Rooftop

Mais de 10 anos de experiência em tecnologia e compras de ativos em situação especial



Estratégias Atuais

ROOFT11

incasa

Resumo

Aquisição de ativos residenciais em leilões judiciais e extrajudiciais, pendentes de regularização, e posterior venda a mercado

Buy to let de ativos residenciais com opção de recompra

Originação

Mineração de leilões públicos com ajuda de *web-crawlers* e algoritmo proprietário –
current *capacity*: R\$15M/mês*

Agentes Rooftop, marketing direto, entre outros –
current *capacity*: R\$25M/mês*

Execução

Time legal com alto grau de expertise e processos implementados e testados para desembaraço do imóvel e venda futura

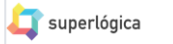
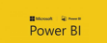
Aquisição de imóveis com desconto médio de ~35%, locação a 0.7%/mês, além de opção de retrovenda corrigida a 7%/ano

Saída

Venda de ativo desembaraçado em canais de mercado: brokers, leilão e **Rooftop Agents**

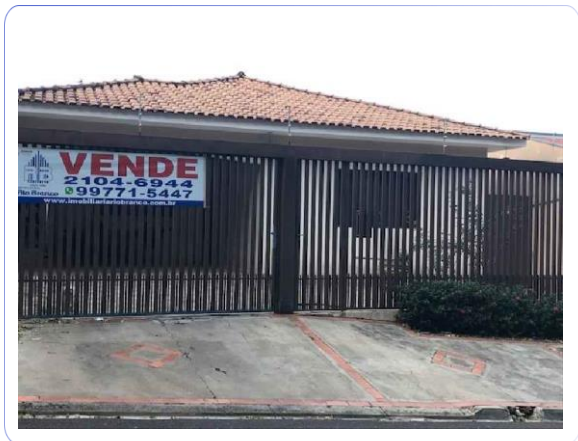
Para proprietário antigo pelo preço ajustado ou a mercado

Rooftop: Stack de Tecnologia

Frameworks e Linguagens	   
Integrações e Dados	     
Infraestrutura e deploy	 
Monitoramento e Analítico	  
UX / Conteúdo	    
LawTech/PropTech	   
Dados Geoespaciais	  
Financeiro e ERP	  
Comunicação e Produtividade	  
Marketing e Growth	    
Precificação e Vendas	     

Case: Rooftop InCasa

Empresário de Presidente Prudente, 50 anos, passou por dificuldade durante pandemia ao montar negócio para esposa. Já estava vendendo a casa para quitar o financiamento imobiliário e repor capital investido no negócio. Conheceu o programa pelo Instagram.



CASA 252,00 M² TERRENO E AC. 180,00 M², 3-DORMITORIOS

- Valor de mercado: R\$345.000
- Valor desembolsado: R\$255.950
- Deságio: 26%
- Valor locado: R\$1.750,00
- Yied mensal: 0,7% a.m.
- Data compra: 11/mar/21

Veja o [vídeo](#) completo deste case do **incasa**

INCASA – CADA CASA UM CASO

CEO & FOUNDER

Daniel Gava



Sócio fundador, responsável pelas áreas de originção, precificação, desembarço e venda de ativos. É formado em Direito pela PUC-SP com passagens por 2 grandes escritórios de advocacia de São Paulo. Daniel tem sido ativo na área de tecnologia, tendo fundado e vendido com sucesso 2 empresas de tecnologia, o Quero 2 e o Beblue. Sua experiência inclui também a gestão de portfólio próprio de imóveis adquiridos em leilão judicial e extrajudicial nos últimos 10 anos.

CFO & FOUNDER

Neder Izaac



Sócio fundador da Rooftop responsável pelas áreas financeira, pessoas, gestão de patrimônio e operacional. Administrador pela FGV-SP, com mestrado sobre leilões também na FGV-SP. Anteriormente, foi consultor na Accenture e McKinsey. Foi sócio de escritório da XP Investimentos, com uma carteira de R\$75 milhões sob gestão. É autor do livro Manhãs Poderosas, representante exclusivo dos treinamentos de liderança O Monge e o Executivo no Brasil e co-fundador da Innovare, uma das primeiras operações de correspondente bancário no Brasil em parceria com o Lemon Bank.



PRODUCT STRATEGY

Eduardo Almeida



HEAD OF LEGAL

Marília Miyamoto



HEAD OF MARKETING AND
CUSTOMER EXPERIENCE

Bruna Domingos

**+20
pessoas**

**Agentes
Rooftop
Locais**



ROOFTOP

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INTELIGENTE

RI

ri@rooftop.com.br