

São Paulo, 15 de agosto de 2025

À

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Superintendência de Ofertas de Títulos Corporativos e Fundos
A/C S.r. Heitor Lucas Maurici Gomes

C/C:

CVM – Comissão de Valores Mobiliários
Sr. Bruno de Freitas Gomes – Superintendência de Supervisão de Securitização
Sra. Cynthia Barião da Fonseca Braga – Gerência de Supervisão de Securitização

Ref.: Resposta ao Ofício nº 1558/2025–SCF

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Vórtx” ou “Administradora”), na qualidade de administradora do ROOFTOP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 38.456.598/0001-09 (“FII Rooftop I” ou “Fundo”), vem, em resposta ao Ofício nº 1558/2025–SCF, apresentar as informações e esclarecimentos solicitados acerca da ressalva nas demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício social de 2024, bem como informar as medidas a serem tomadas para endereçar tal ressalva e o respectivo cronograma de implementação.

REFERÊNCIA AO OFÍCIO

Tendo em vista a ressalva apresentada pela Urbach Hacker Young International Limited, nas Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I, referentes ao exercício social de 2024, entregues em 29/07/2025, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas.

Conforme apresentado na ressalva e na Nota Explicativa 5, em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possuía imóveis que totalizavam R\$ 6.688 mil, correspondentes a aproximadamente 16% do seu patrimônio líquido. Na referida data, entretanto, tais imóveis ainda não estavam registrados no RGI



em nome do Fundo. Antes de detalharmos o status de cada imóvel, é importante contextualizar o cenário do Fundo.

A operação do Fundo consiste na aquisição de imóveis por meio de leilões, usualmente com valores inferiores aos praticados no mercado, podendo ou não passar por *retrofit*, visando a geração de ganho na venda futura. Por serem ativos com históricos estressados, é comum que haja processos de regularização e desembaraços a serem realizados antes do ajuste dos documentos de posse e, consequentemente, das matrículas e da disponibilidade dos imóveis para venda.

Os principais processos de regularização e desembaraço estão relacionados a:

- **Baixa de Alienação Fiduciária (AF):** retirada de gravame registrado em nome de terceiro, permitindo que o imóvel seja registrado em nome do Fundo;
- **Anulação de Arrematação/Leilão:** ação judicial movida pelo antigo proprietário para reaver o imóvel arrematado;
- **Julgamento de Recursos:** decisões judiciais necessárias para concluir a homologação do imóvel.

O entendimento dos processos é fundamental para compreender o status de cada ativo listado. A seguir, apresentamos a tabela com a situação individual de cada imóvel.

Cód Sinqia	Imóveis	Saldo atual	Matrícula	Comentários
SP-AP-CAMAÇ1	APTO 101	1.080.450,00	37.111	Aguardando baixa de Alienação Fiduciária
SP-AP-FIREN1	FIRENZE 45	257.862,00	186.131	
SP-AP-LIBER1	LIBERPARK76	143.197,00	403.538	
PP-CS-LIDER1	CASA LÍDER	130.263,00	31.973	Leilão / arrematação anulada
SP-AP-CLEME1	VL CLEMEN 52	451.500,00	215.300	
SP-AP-URBAN1	URBANO 1006	1.122.051,00	174.778	Aguardando julgamento / andamento de tramitês processuais
GR-AP-ASTUR1	ASTURIAS 34	248.755,00	61.981	
SP-AP-NOBRE1	NOBRES 41	1.902.075,35	18.781	
IT-CS-PORTE1	CASA PORTELA	664.777,59	26.596	
SP-AP-FLORE1	FLORESTA 82B	578.219,35	218.567	N/A – Já está no nome do Fundo
PP-CS-SHIRA1	SHIRAIWA 170	88.712,85	89.249	N/A – Já está no nome do Fundo

Ressaltamos que os imóveis SP-AP-FLORE1 (Imóvel 15) e PP-CS-SHIRA1 (Imóvel 15) já se encontram devidamente registrados em nome do Fundo e desembaraçados.

Reconhecemos a importância da regularização dos ativos e ressaltamos que realizamos em conjunto do consultor imobiliário contratado, uma atuação diligente e monitoramento constante da situação dos imóveis, para concluir as transferências de titularidade o mais rápido possível. No entanto, parte dos processos depende de terceiros e de decisões judiciais para sua finalização.

A Vórtx reafirma seu compromisso com o cumprimento das obrigações regulatórias e permanece à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.



Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



(11) 3030-7177
Ouvidoria: 0800 887 0456



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar
05425-020 | Pinheiros - São Paulo, SP