

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP
III RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 55.793.516/0001-22

Administrado pela Vórtx Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DATA BASE

30/06/2025 - EXERCÍCIO



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes	3
Balanço patrimonial	10
Demonstração do resultado do exercício	11
Demonstração das mutações no patrimônio líquido	12
Demonstração dos fluxos de caixa	13
Notas explicativas às demonstrações financeiras	14



Relatório Dos Auditores Independentes Sobre As Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à administradora do

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP
III RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
São Paulo, SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações de resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, 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 Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e o desempenho de suas operações para o período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas Normas Profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

IMÓVEIS

Conforme nota explicativa número 5, o Fundo possui imóveis destinados a venda no montante de R\$ 30.940 mil. Identificamos que os imóveis denominados "199665-405_5" e "60235_1070_4" possuem averbação de alienação e/ou hipoteca. Chamamos a atenção para as averbações supracitadas, e que o registro de propriedade desses imóveis em nome do fundo é dependente da resolução e baixa dessas averbações. Nossa opinião não contém modificação em função deste assunto.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMPARATIVAS

Conforme nota explicativa número 1, o Fundo iniciou suas atividades em 31 de julho de 2024, razão pela qual não estão sendo apresentadas demonstrações financeiras comparativas com outros períodos. Nossa opinião não contém modificação em função deste assunto.



Principais Assuntos De Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria. 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.

A determinação dos Principais Assuntos de Auditoria compreendeu a análise das áreas avaliadas como de maior risco de distorção relevante e riscos significativos, julgamentos significativos de nossa parte sobre áreas que envolveram estimativas por parte da administração e os efeitos sobre a auditoria de fatos e transações significativos ocorridos durante o período. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principal assunto a ser tratado no presente trabalho:

MENSURAÇÃO DOS ESTOQUES DE IMÓVEIS DESTINADOS A VENDA

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, o Fundo possui o montante de R\$ 30.940 mil classificado no estoque referente a imóveis destinados à venda. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização. Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.



COMO CONDUZIMOS O PAA EM NOSSA AUDITORIA

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras e/ou matrículas dos imóveis adquiridos; (ii) realização de testes, por amostragem, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos de transações diretamente atribuíveis aos estoques; ; (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

RESULTADO DOS PROCEDIMENTOS DE AUDITORIA EXECUTADOS

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo. Consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela administração do Fundo, assim como as respectivas divulgações são apropriadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas como um todo.

Responsabilidades Da Administradora Do Fundo Pelas 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 investimentos 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 do 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.



O responsável pela governança do Fundo é a sua Administradora, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam 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 obtemos 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.



Obtemos 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.

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.

Blumenau - SC, 17 de outubro de 2025.



NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S.S.

CRC-SC 8.765/O-4

Ricardo Artur Spezia – Sócio

Contador SC-028595/O-2

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	2025	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Circulante	32.688	116,09
Caixa e equivalentes de caixa	1.536	5,45
<u>Disponibilidades</u>	<u>4</u>	<u>0,01</u>
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	4	0,01
<u>Aplicações interfinanceiras de liquidez</u>	<u>1.532</u>	<u>5,44</u>
Nota do Tesouro Nacional	1.532	5,44
Outros valores e bens	212	0,76
<u>Despesas antecipadas</u>	<u>5</u>	<u>0,02</u>
Despesas diversas	5	0,02
<u>Outros valores a receber</u>	<u>207</u>	<u>0,74</u>
Aluguéis a receber	207	0,74
Imóveis	30.940	109,88
Imóveis mantidos para venda	30.940	109,88
Total do ativo	32.688	116,09
Passivo		
Circulante	1.129	4,01
<u>Valores a pagar</u>	<u>1.129</u>	<u>4,01</u>
Caução recebido a devolver	265	0,94
Serviços bancários	3	0,01
Consultoria técnica	825	2,93
Taxa de escrituração (*)	4	0,01
Taxa de administração (*)	22	0,08
Taxa de gestão (*)	10	0,04
Não circulante	3.400	12,07
<u>Valores a pagar - longo prazo</u>	<u>3.400</u>	<u>12,07</u>
Demais valores a pagar	3.400	12,07
Total do passivo	4.529	16,08
Patrimônio líquido	28.159	100,01
Capital Social	31.753	112,76
Prejuízos acumulados	(3.594)	(12,76)
Total do passivo e do patrimônio líquido	32.688	116,09

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração do Resultado do Período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

<u>Composição do resultado do período</u>	<u>31/07/2024 a 30/06/2025</u>
Resultados	1.225
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>1.043</u>
Receita de alugueis	954
Resultado com venda de imóveis	89
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>182</u>
Resultado com operações compromissadas	182
Despesas	(4.819)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(381)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(1)
Despesas condominiais	(212)
Despesas tributárias	(168)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(4.059)</u>
Escrituração	(28)
Assessoria técnica	(3.967)
Serviços de avaliação	(47)
Outras despesas	(11)
Seguros	(6)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(353)</u>
Administração	(243)
Gestão	(110)
<u>Demais despesas</u>	<u>(26)</u>
Despesas com cartório	(17)
Taxa de fiscalização CVM	(2)
Taxa B3	(6)
Taxa ANBIMA	(1)
Resultado líquido no período	<u>(3.594)</u>
Quantidade de cotas	310.501,0000
Lucro por cota - valor em R\$	(11,57)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido do Período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	(Prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de julho de 2024	-	-	-
(+) Cotas emitidas	32.762	-	32.762
(-) Custo de emissão de cotas	(1.009)	-	(1.009)
(-) Prejuízo líquido do período	-	(3.594)	(3.594)
Em 30 de junho de 2025	31.753	(3.594)	28.159

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88)

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto do Período de 31 de julho de 2024 (Início das Atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	31/07/2024 a 30/06/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do exercício	(3.594)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais	
(-) Imóveis e terrenos	(30.940)
(-) Outros valores e bens	(212)
(+) Aumento em prov. pagos a efetuar	4.529
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(26.623)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
(+) Aplicação de cotistas	32.762
(-) Custo na emissão de cotas	(1.009)
Caixa líquido das atividades de financiamento	31.753
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.536
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.536
Variação no caixa e equivalentes de caixa	1.536

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 03 de julho de 2024 e iniciou suas atividades em 31 de julho de 2024, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração 4 (quatro) anos contados da Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão, prorrogável por até 3 (três) anos por determinação do Gestor e por prazo adicional por deliberação de Assembleia Geral. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos titulares de suas cotas a valorização e a rentabilidade de suas cotas primordialmente por meio do investimento em empreendimentos imobiliários predominantemente, mas não exclusivamente, relacionados a supermercados e empreendimentos de varejo ou atacado relacionados ao segmento, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários que, a critério da Gestora, enquadrem-se na Política de Investimento vigente.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 28 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

d) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica "Receita de Aluguéis".

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades mantidas para venda

Os imóveis mantidos com a finalidade de venda são inicialmente reconhecidos pelo seu custo acrescido de impostos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos e acrescido dos custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condição necessárias para a finalidade pretendida.

A administração faz a mensuração das propriedades mantidas para venda pelo menor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda.

A administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

g) Outros ativos e passivos

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

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

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	4
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	4.428,51	346	1.532
Total		346	1.536

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em **NTN - Notas do Tesouro Nacional**, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Imóveis para venda

Em 30 de junho de 2025 os imóveis para venda adquiridos pelo Fundo estão assim representados:

Imóveis	Aquisição	Custo incorporado	30/06/2025
109499_10_5	172	12	184
117889-302_5	543	56	599
119583_534_3	1.986	101	2.087
124840_215_1	374	0	374
130012_55793	777	10	787
148130-23_5	1.069	0	1.069
152918_1464_	1.288	0	1.288
156161-34_5	769	31	800
157139_2860_	699	33	732
173455_171_5	5.250	174	5.424
173689-24_5	1.519	53	1.572
179607-141_5	723	0	723
180145_55793	874	40	914
199665-405_5	516	32	548
21996_55793	1.195	35	1.230

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

50634-106_5	503	5	508
60235_1070_4	373	28	401
60243_55793	1.640	0	1.640
73202_55793	420	43	463
79095_55793	1.020	42	1.062
81513-32_5	390	0	390
82540-121_5	313	20	333
AP0077_ROOFT	345	20	365
CA0021_ROOFT	688	57	745
CA0022_ROOFT	3.723	7	3.730
CA0023_ROOFT	1.386	1	1.387
CA0024_ROOFT	1.541	44	1.585
Total	30.096	844	30.940

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

Conforme disposto no Pronunciamento Técnico CPC 16 (R1) – Estoques, os estoques devem ser mensurados pelo menor valor entre o custo e o valor realizável líquido, não sendo permitida a reavaliação para cima desses ativos. Dessa forma, os imóveis permanecem registrado pelo seu custo de aquisição somado as benfeitorias, por não haver perda estimada no valor realizável líquido que justifique ajuste para baixo, e por vedação normativa à remarcação para cima do valor de estoque.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Receita de aluguéis

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 954, está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Resultado com ativos de natureza imobiliária – Receita de aluguéis”.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	1.532	-	1.532
Total do ativo	-	1.532	-	1.532

8. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo é formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 26.922, representado pelo montante de 310.501 cotas pelo valor unitário de R\$ 86,7065 cada.

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 31/07/2024 a 30/06/2025	90,6926	(9,31)	8.487

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

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez,

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas no regulamento, no ato do Administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("Documentos da Oferta"), conforme aplicável.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, houve emissão de cotas no montante de R\$ 31.050, representado por 310.501 cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável.

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, não houve resgate e/ou amortização de cotas.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código HOMS11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês no período de 27 de fevereiro de 2025 (data de início das negociações de suas cotas na bolsa) a 30 de junho de 2025:

Ticker (Valores expressos em reais)	2025
Fevereiro	107,83
Março	108,79
Abril	110,71
Maio	112,56
Junho	113,83

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora" e "Custodiante").
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda. ("Gestora").
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Ao Administrador pelos serviços de administração, controladoria e custódia, será devida uma remuneração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, contados da data de início do Fundo calculada sobre o Patrimônio Líquido apurado no mês anterior ao pagamento, durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido apurado no mês anterior ao pagamento durante o Período de Desinvestimento, observado o valor mínimo mensal de R\$22 (vinte e dois mil reais).

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Ao Gestor será devida uma remuneração equivalente a (i) no primeiro ano de atividade do Fundo, contada da sua primeira integralização de Cotas, 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo apurado no mês anterior ao pagamento, observado o mínimo de R\$ 10 (dez mil reais); e (ii) a partir do segundo ano de atividade do Fundo, contado da sua primeira integralização de cotas, 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo apurado no mês anterior ao pagamento, observado o mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais).

A Taxa de Gestão prevista acima, deve ser provisionada diariamente (em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois dias por ano) por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à Data da Integralização de Cotas da 1ª Emissão.

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 243 e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 110 e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

• Demais taxas

Será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$ 1,5 (mil e quinhentos reais) mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	50	Isento
51	2.000	1,4
2.000	10.000	0,95

Quando aplicável, os valores acima serão acrescidos de:

a. Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);

b. Cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as cotas forem escriturais;

c. Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e

d. Custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3ª classe).

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R\$ 28 e encontra-se apresentada na rubrica de "Escrituração" na demonstração do resultado.

Será devido, ainda, ao Administrador, o montante de R\$ 1,5 (mil e quinhentos reais) para cada evento de chamada de capital enviada pelo Administrador aos cotistas do Fundo.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 1,5 (um mil e quinhentos reais) por cada evento.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Caso seja necessária a contratação de banco liquidante para o Fundo, a ele será devida a remuneração de R\$ 1,5 (um mil e quinhentos reais) mensais, ficando certo de que esta última remuneração só será paga caso as Cotas do Fundo sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

O Fundo pagará ao Consultor Especializado taxa de consultoria equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal equivalente a R\$ 300 (trezentos mil reais) (“Taxa de Consultoria”) o qual será devido até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente. Sendo certo que nos primeiros 12 (doze) meses de atividade do Fundo o montante mínimo será de R\$ 250 (duzentos e cinquenta mil reais).

Sem prejuízo da Taxa de Consultoria, em virtude da prospecção de Ativos Imobiliários originados da rede de corretores e agentes, o Consultor Especializado fará jus a comissão pela seleção dos Ativos Imobiliários correspondente a, no máximo, 5% (cinco por cento) do valor de aquisição a ser devido conforme cada contrato de compra e venda que tenha por objeto cada um dos Ativos Imobiliários (“Comissão de Seleção de Imóveis”), sendo certo que a Comissão de Seleção de Imóveis será descontada do valor a ser liberado ao proprietário-vendedor dos Ativos Imobiliários, devendo ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado. Será devido, ainda, ao Consultor Especializado o montante, pago em uma única parcela, de R\$ 300 (trezentos mil reais) à título de remuneração pela participação na estruturação do Fundo.

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de consultoria registrada foi de R\$ 3.497 e encontra-se apresentada na rubrica de “Assessoria técnica” na demonstração do resultado.

Não será devido pelas cotistas taxas de performance, ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 4, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 10. A despesa registrada no período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 22. A despesa registrada no período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.
- d) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$ 4. A despesa registrada no período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 a título de taxa de controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No período de 31 de julho de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou distribuição de rendimentos.

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Resolução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

O administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Next Auditores Independentes S/S relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Em 31 de julho de 2025, através de Assembleia Geral, foi deliberado:

Deliberar pela autorização para que o Fundo aplique seus recursos em ativos direcionados à zeragem de recursos, sejam pela aplicação em fundos de investimento ou em operações compromissadas, dos quais o Administrador seja contraparte, bem como aprovar eventuais conflitos de interesse associados à tais situações.

Em 07 de agosto de 2025, através de Assembleia Geral, foi deliberado:

- (i) Deliberar pela contratação da ROOFTOP TECNOLOGIA DE ATIVOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na R. da Consolação, 2302 - 1º andar Sala 105- Bela Vista, São Paulo - SP, 01301-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.209.138/0001-05 ("Consultor Especializado"), para

Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop III Responsabilidade Limitada

CNPJ: 55.793.516/0001-22

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de julho de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

atuar em nome do Fundo enquanto consultora e empresa especializada para atuar nos termos descritos nos incisos II e III, respectivamente, do Anexo IV da Resolução CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2024, bem como pela aprovação da alteração do Regulamento a fim de formalizar a sua contratação e definição enquanto prestador de serviços do Fundo; e

(ii) Deliberar pela aprovação da remuneração do Consultor Especializado e sua delimitação no Regulamento do Fundo.

22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), 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 nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1