

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 38.456.598/0001-09**

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do
Relatório do Auditor Independente para o exercício
findo em 31 de dezembro de 2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	2
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025	11

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos:

Cotistas e à Administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

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

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião com ressalva

Conforme mencionado na nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía investimento em imóveis mantidos para venda no montante de R\$ 24.898 mil, representando 107,22% do patrimônio líquido do Fundo. Até a emissão do nosso relatório de auditoria, identificamos que as matrículas dos imóveis GR-SP-ASTUR1, IT-CS-PORTE1, PP-CS-LIDER1, PP-CS-SHIRA1, SP-AP-CAMAÇ1, SP-AP-NOBRE1, SP-AP-URBAN1 e SP-AP-BEVER1, não se encontram registradas em nome do Fundo, os quais totalizam o montante de R\$ 6.694 mil. Em decorrência dessas limitações, não nos foi possível obter evidências de auditoria apropriadas e suficientes quanto à existência, titularidade (direitos de propriedade) e regularidade jurídica desses ativos. Isto o posto, tais circunstâncias podem indicar a existência de ônus, gravames, restrições à alienação ou, ainda, questionamentos quanto à efetiva capacidade do Fundo de realizar esses ativos nas condições e valores registrados.

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 contábeis". 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Mensuração e análise do valor realizável líquido dos imóveis em estoque

O Fundo possui investimento em imóveis, classificados na categoria de estoques de imóveis para revenda que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11º da instrução CVM 516/11 no montante de R\$ 24.898 mil, que representa 107,22% do patrimônio líquido do Fundo, respectivamente. Devido à representatividade destes itens sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos o assunto como significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitam à : (i) análise do valor recuperável dos imóveis, afim de verificar o menor valor entre o custo de aquisição e o valor recuperável líquido, bem como, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia de apuração do valor realizável líquido; (ii) compreensão de indicadores de impairment no mercado imobiliário; (iii) análise quanto a estudos de viabilidade do empreendimento quanto a sua recuperabilidade; (iv) análise sobre as matrículas atualizadas dos imóveis para verificação sobre a identificação de eventuais ônus, gravames, indisponibilidades ou disputas judiciais que possam impactar a titularidade do Fundo. (v) análise dos documentos que suportam a venda dos imóveis ocorridas no exercício; e (vi) avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto, incluídas na nota explicativa de nº 5.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os estoques de imóveis para venda, que estão consistentes com a avaliação da Administradora do Fundo, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção intitulada "Base para opinião com ressalvas", consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins de comparabilidade, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 15 de julho de 2025 com modificação de opinião em virtude de ausência de matrículas de determinados imóveis no Fundo.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração 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 contábeis, a não ser que a administração 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 contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com à administração do Fundo, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 31 de março de 2026

Robson Santa Izabel
Contador - CRC SP-247.538/O-0

ECOVIS WFA Auditores Independentes - S/S
CRC 2SP-043.111/O-9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 38.456.598/0001-09

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	27.100	116,70	41.655	102,52
Caixa e equivalentes de caixa	840	3,62	6.092	14,99
Disponibilidades	6	0,03	5	0,01
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	6	0,03	5	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez	834	3,59	6.087	14,98
Letras do Tesouro Nacional	834	3,59	6.087	14,98
Ativos financeiros de natureza imobiliária	24.898	107,22	33.557	82,59
Imóveis	24.898	107,22	33.557	82,59
Imóveis mantidos para venda	24.898	107,22	33.557	82,59
Outros valores e bens	1.362	5,87	2.006	4,94
Outros valores a receber	1.362	5,87	2.006	4,94
Imóveis vendidos a receber	1.362	5,87	1.942	4,78
Outros créditos	-	-	64	0,16
Total do ativo	27.100	116,70	41.655	102,52
Passivo				
Circulante	506	2,18	237	0,58
Valores a pagar	506	2,18	237	0,58
Serviços de auditoria	14	0,06	16	0,04
Consultoria técnica	265	1,14	153	0,37
Taxa de escrituração	3	0,01	3	0,01
Outras obrigações diversas	5	0,02	45	0,11
Valores a identificar	198	0,85	-	-
Taxa de administração (*)	21	0,09	20	0,05
Não circulante	3.372	14,52	789	1,94
Valores a pagar - longo prazo	3.372	14,52	789	1,94
Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	3.372	14,52	789	1,94
Total do passivo	3.878	16,70	1.026	2,52
Patrimônio líquido	23.222	100,00	40.629	100,00
Capital Social	27.017	116,34	43.567	107,23
Lucros acumulados	(3.795)	(16,34)	(2.938)	(7,23)
Total do passivo e do patrimônio líquido	27.100	116,70	41.655	102,52

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de reais - R\$, exceto quantidade de cotas)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultados	2.988	5.209
Resultado com ativos de natureza imobiliária	2.674	4.999
Receita de aluguéis	-	16
Resultado com vendas de imóveis	2.674	4.983
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	314	210
Resultado com operações compromissadas	314	210
Despesas	(3.845)	(4.013)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	(1.820)	(2.066)
Manutenção e conservação de imóveis	(15)	(99)
Despesas condominiais	(977)	(1.248)
Despesas tributárias	(828)	(719)
Despesas de serviços técnicos especializados	(1.697)	(1.578)
Auditoria e custódia	(15)	(16)
Escrituração	(33)	(29)
Assessoria técnica	(608)	(667)
Consultoria jurídica	(329)	(61)
Serviços de avaliação	(12)	(47)
Comissões e corretagens	(697)	(753)
Seguros	(3)	(5)
Despesas da Administração e Gestão	(238)	(227)
Administração	(238)	(227)
Demais despesas	(90)	(142)
Despesas com cartório	(50)	(100)
Publicações e correspondências	-	(13)
Taxa de fiscalização CVM	(9)	(13)
Taxa B3	(14)	(13)
Taxa ANBIMA	(2)	(2)
Outras despesas/receitas	(15)	(1)
Resultado líquido no exercício	(857)	1.196
Quantidade de cotas	77.495,0000	77.495,0000
Resultado por cota - valor em R\$	(11,06)	15,43

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024**

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 dezembro de 2023	77.449	(29.982)	(4.134)	43.333
(-) Amortização de cotas	-	(3.900)	-	(3.900)
(+ / -) Resultado líquido do exercício	-	-	1.196	1.196
Em 31 dezembro de 2024	77.449	(33.882)	(2.938)	40.629
(-) Amortização de cotas	-	(16.550)	-	(16.550)
(+ / -) Resultado líquido do exercício	-	-	(857)	(857)
Em 31 dezembro de 2025	77.449	(50.432)	(3.795)	23.222

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024***(Em milhares de reais - R\$)*

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	(857)	1.196
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com imóveis	(2.674)	(4.983)
Resultado líquido ajustado	(3.531)	(3.787)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Imóveis e terrenos	11.913	10.024
(-) Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	2.583	485
(-) Outros valores e bens	64	1.607
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	269	12
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	11.298	8.341
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Amortização de cotas	(16.550)	(3.900)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(16.550)	(3.900)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(5.252)	4.441
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.092	1.651
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	840	6.092
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(5.252)	4.441

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I Responsabilidade Limitada ("Fundo") foi constituído em 17 de agosto de 2020 e iniciou suas atividades em 26 de novembro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados.

O Fundo tem como objetivo de investimento investimentos em Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes.

Os investimentos realizados no Fundo 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 e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração e gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

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.

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

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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 3.

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 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 equivalentes 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

(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.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

(ii) 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.

h) Resultado por cota

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	680,08602773	1.226	834
Total		1.226	840

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	5
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	683,54569568	8.905	6.087
Total		8.905	6.092

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

5. Propriedades mantidas para venda

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades mantidas para venda do Fundo estão assim representadas:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025:

Imóvel	31.12.2024	Custo incorporado (*)	Venda	Resultado na venda	31.12.2025
PP-TR-IMOPL1	165	-	-	-	165
PP-TR-REGIN3	56	-	-	-	56
PP-TR-STAFE2	141	-	-	-	141
PP-TR-STAFE3	149	-	-	-	149
PP-TR-STAFE4	95	-	-	-	95
PP-TR-WATAL1	54	-	-	-	54
RF-LT-INDUS1	258	-	-	-	258
GR-AP-ASTUR1	249	-	-	-	249
IT-CS-PORTE1	665	-	-	-	665
PP-CS-LIDER1	130	-	-	-	130
PP-CS-SHIRA1	89	-	-	-	89
PP-CS-UNIVE1	198	-	-	-	198
SP-AP-BEVER1	459	1	-	-	460
SP-AP-BRAVA1	686	-	-	-	686
SP-AP-CAMAÇ1	1.080	-	-	-	1.080
SP-AP-CARIB1	1.297	-	-	-	1.297
SP-AP-CLEME1	452	-	-	-	452
SP-AP-CORAL1	7.743	-	-	-	7.743
SP-AP-EUROS1	503	-	-	-	503
SP-AP-GREEN1	1.713	-	-	-	1.713
SP-AP-GRIMA1	900	-	-	-	900
SP-AP-LIBER1	143	-	-	-	143
SP-AP-MATIS1	840	-	-	-	840
SP-AP-MIRUN1	390	-	-	-	390
SP-AP-NATAS1	268	-	-	-	268
SP-AP-NOBRE1	1.902	-	-	-	1.902
SP-AP-PIGAL1	449	-	-	-	449
SP-AP-URBAN1	1.122	1	-	-	1.123
SP-AP-VITOR1	629	-	-	-	629
SP-CS-ALPHA1	2.071	-	-	-	2.071
SP-AP-SINTR1	590	-	(500)	(90)	-
PP-AP-SEBAS1	134	-	(170)	36	-
PP-CS-HIGIE1	604	-	(1.100)	496	-
SP-AP-BIANC1	526	-	(735)	209	-
SP-AP-CARPE1	494	-	(600)	106	-
SP-AP-DREAM1	1.057	-	(1.013)	(44)	-
SP-AP-FIREN1	258	-	(385)	127	-
SP-AP-FLORE1	578	-	(585)	7	-
SP-AP-LINDE1	1.723	-	(2.310)	587	-
SP-AP-LUCIA1	623	-	(700)	77	-
SP-AP-MANTO1	497	-	(645)	148	-
SP-AP-PERSO1	825	-	(1.125)	300	-
SP-DP-ELIZA1	752	-	(850)	98	-
Total	33.557	2	(10.718)	2.057	24.898

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Em 31 de dezembro de 2024:

Imóvel	31.12.2023	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Resultado na venda	31.12.2024
PP-TR-IMOPL1	165	-	-	-	-	165
PP-TR-REGIN3	56	-	-	-	-	56
PP-TR-STAFE2	141	-	-	-	-	141
PP-TR-STAFE3	149	-	-	-	-	149
PP-TR-STAFE4	95	-	-	-	-	95
PP-TR-WATAL1	54	-	-	-	-	54
RF-LT-INDUS1	258	-	-	-	-	258
GR-AP-ASTUR1	249	-	-	-	-	249
IT-CS-PORTE1	665	-	-	-	-	665
PP-AP-SEBAS1	133	-	1	-	-	134
PP-CS-HIGIE1	604	-	-	-	-	604
PP-CS-LIDER1	130	-	-	-	-	130
PP-CS-SHIRA1	89	-	-	-	-	89
PP-CS-UNIVE1	197	-	1	-	-	198
SP-AP-BEVER1	459	-	-	-	-	459
SP-AP-BIANC1	526	-	-	-	-	526
SP-AP-BRAVA1	686	-	-	-	-	686
SP-AP-CAMAÇ1	1.080	-	-	-	-	1.080
SP-AP-CARIB1	1.297	-	-	-	-	1.297
SP-AP-CARPE1	491	-	3	-	-	494
SP-AP-CLEME1	452	-	-	-	-	452
SP-AP-CORAL1	-	-	7.743	-	-	7.743
SP-AP-DREAM1	1.057	-	-	-	-	1.057
SP-AP-EUROS1	503	-	-	-	-	503
SP-AP-FIREN1	258	-	-	-	-	258
SP-AP-FLORE1	578	-	-	-	-	578
SP-AP-GREEN1	1.713	-	-	-	-	1.713
SP-AP-GRIMA1	900	-	-	-	-	900
SP-AP-LIBER1	141	-	2	-	-	143
SP-AP-LINDE1	1.723	-	-	-	-	1.723
SP-AP-LUCIA1	623	-	-	-	-	623
SP-AP-MANTO1	497	-	-	-	-	497
SP-AP-MATIS1	840	-	-	-	-	840
SP-AP-MIRUN1	390	-	-	-	-	390
SP-AP-NATAS1	268	-	-	-	-	268
SP-AP-NOBRE1	1.902	-	-	-	-	1.902
SP-AP-PERSO1	825	-	-	-	-	825
SP-AP-PIGAL1	449	-	-	-	-	449
SP-AP-SINTR1	590	-	-	-	-	590
SP-AP-URBAN1	1.122	-	-	-	-	1.122
SP-AP-VITOR1	629	-	-	-	-	629
SP-CS-ALPHA1	2.071	-	-	-	-	2.071
SP-DP-ELIZA1	752	-	-	-	-	752
BA-CS-ESTRE1	1.065	-	53	-	1.902	784
GR-AP-RESID1	286	-	-	-	467	181
PP-AP-BOTIG1	262	-	-	-	262	-
PP-AP-BOTIG3	260	-	-	-	260	-
PP-AP-JERON1	186	-	-	-	186	-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

PP-AP-JERON5	186	-	-	-	186	-	-
PP-AP-JERON6	186	-	-	-	186	-	-
PP-AP-JERON7	186	-	-	-	186	-	-
PP-AP-JERON9	186	-	-	-	186	-	-
SP-AP-ANTON1	436	-	2	-	625	189	-
SP-AP-APIUN1	740	-	-	-	975	235	-
SP-AP-ARTES1	993	-	-	-	1.300	307	-
SP-AP-BOISD1	409	37	-	-	690	244	-
SP-AP-BUONI1	770	-	-	-	1.030	260	-
SP-AP-EMBOA1	315	-	-	-	490	175	-
SP-AP-GLEIS1	513	-	-	-	830	317	-
SP-AP-MONTE1	783	-	-	-	1.105	322	-
SP-AP-PEGAS1	833	-	-	-	1.180	347	-
SP-AP-SANTO1	949	-	-	-	1.254	305	-
SP-AP-SIENA1	360	-	-	-	450	90	-
SP-AP-STAMA1	186	-	-	-	297	111	-
SP-AP-TOCAN1	338	-	-	-	589	251	-
SP-AP-VREAL1	682	-	-	-	980	298	-
SP-CS-ALPHA2	1.264	-	-	-	1.550	286	-
Total	38.181	37	7.805	-	17.166	4.702	33.557

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

Imóvel	Endereço	Bairro	Cidade	Estado	Área Total (m²)
SP-AP-GREEN1	Rua Doutor João Maia, 170	Aclimação	São Paulo	SP	458,00
SP-AP-GRIMA1	Avenida Higienópolis, 968	Santa Cecília	São Paulo	SP	175,00
GR-AP-ASTUR1	Rua Dona Margarida Galvão, 203	Vila Gopouva	Guarulhos	SP	122,05
IT-CS-PORTE1	Alameda Portella, 217	Terras de São José Urbano Portella	Itu	SP	424,00
PP-CS-LIDER1	Rua Sebastião de Carvalho, 44	Jardim Saude	Presidente Prudente	SP	250,00
PP-CS-SHIRA1	Rua Marieta Tenório, 170	Jardim Itaipu	Presidente Prudente	SP	215,00
PP-CS-UNIVE1	Rua Satoru Honda, 18	Res. Universitario	Presidente Prudente	SP	300,00
SP-AP-BEVER1	Rua Critios, 147	Parque Morumbi	São Paulo	SP	234,00
SP-AP-BRAVA1	Rua Mário Augusto do Carmo, 420	Costa Brava	São Paulo	SP	1.569,00
SP-AP-CAMAÇ1	Alameda Sarutaiá, 186	Jardim Paulista	São Paulo	SP	221,36
SP-AP-CARIB1	Alameda Tupiniquins, 176	Planalto paulista	São Paulo	SP	311,48
SP-AP-EUROS1	Rua Joaquim Pereira Pinto, 82	Vila Alpina	São Paulo	SP	798,00
SP-AP-LIBER1	Estrada do Campo Limpo, 6865	Campo Limpo	São Paulo	SP	81,00
SP-AP-MATIS1	Rua Dom Paulo Pedrosa, 611	Real Parque	São Paulo	SP	482,77
SP-AP-MIRUN1	Avenida Miruna, 1108	Indianópolis	São Paulo	SP	117,00
SP-AP-NATAS1	Avenida Zelina, 363	Vila Prudente	São Paulo	SP	102,71
SP-AP-NOBRE1	Rua Doutor Rafael Barros, 387	Paraíso	São Paulo	SP	369,49
SP-AP-PIGAL1	Rua Scuvero, 174	Liberdade	São Paulo	SP	181,12
SP-AP-URBAN1	Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 67	Vila Nova Conceição	São Paulo	SP	98,00
SP-AP-VITOR1	Rua Cardoso de Almeida, 654	Perdizes	São Paulo	SP	160,00
SP-CS-ALPHA1	Alameda Dourado, 508	Alphaville	Santana de Parnaíba	SP	870,65
PP-TR-IMOPL1	Rua Augusto Gonçalves, 72	Jardim Santa Fé	São Paulo	SP	1.267,50
PP-TR-REGIN3	Av. Ítaro Koyanagui, 11	Jardim Santa Fé	São Paulo	SP	226,07
PP-TR-STAFE2	Rua Santo Casarotti, 2990	Jardim Santa Fé	São Paulo	SP	372,75
PP-TR-STAFE3	Rua Santo Casarotti, 265	Jardim Santa Fé	São Paulo	SP	393,75
PP-TR-STAFE4	Rua Santo Casarotti, 277	Jardim Santa Fé	São Paulo	SP	252,00
PP-TR-WATAL1	Rua Alrino Cristino, 482	Parque Watal Ishibashi	Presidente Prudente	SP	130,66
RF-LT-INDUS1	Avenida Atílio Albertini, SN	Pirapó Santo Anastácio	Regente Feijó	SP	2.400,00
SP-AP-CORAL2	RUA BAHIA, 753	Higienópolis	São Paulo	SP	846,07
SP-AP-CLEME1	Rua Afonso Celso, 1108	Vila Mariana	São Paulo	SP	110,00

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

5.2 Método de determinação do valor justo para averiguação de *impairment*

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 contábeis, 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.

Em 31 de dezembro 2025 foi contratada a Compass Avaliações, empresa de avaliação, externa e independente, para realizar a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado para venda na data base.

A metodologia utilizada para a avaliação foi o de comparativo de dados de mercado, que consiste em comparar dados de imóveis com características semelhantes para estipular um valor condizente com o mercado.

Os principais fatores utilizados na pesquisa comparativa foram:

“Fator Oferta”: desconta-se 10% e 15% dos valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no preço final, caso o negócio venha a se realizar e despesas referentes a cartório.

“Fator Concentração de Área”: a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor.

“Fator Localização”: leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização.

“Fator Topografia”: leva em conta a valorização ou desvalorização do imóvel em função da topografia.

“Fator Múltipla Testada”: analisa o número de frentes do imóvel, sendo que se de esquina ou com mais frentes o mesmo é mais valorizado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

“Fator Zoneamento”: relaciona o zoneamento do avaliando com os comparativos. Sendo que quando maior a Taxa de Ocupação e o Coeficiente de Aproveitamento, maior o valor do imóvel.

“Fator Padrão Construtivo”: o enquadramento na nova tabela de classificação do IBAPE - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo - 2019 serviram de base para comparação entre o avaliando e os demais dados amostrais, no que tange o seu padrão construtivo.

“Fator idade / Conservação”: a idade aparente e estado de conservação dos elementos comparativos foi relacionada com o avaliando. Utilizou-se o Método Ross Heideck através da formulação e classificação.

Também foram realizados estudos para determinar o valor para liquidação forçada, descontando as despesas fixas e financeiras sobre o Valor de Mercado do Imóvel, a uma taxa de desconto de 13%a.a., o tempo para a velocidade das vendas de 36 a 42 meses.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

Carteira	Título	Endereço	Número	Complemento	Bairro	Cidade	Estado	Área Total (m²)
FII ROOFTOP	PP-TR-IMOPL1	Rua Comendador Mampei Funada	406	-	Terras de Imoplan	Presidente Prudente	SP	1.470,00
FII ROOFTOP	PP-TR-REGIN3	R. Itaro Koyanagui, 11, Lote 1, Quadra	11	Lote 1 Quadra C	Jardim Regina	Presidente Prudente	SP	125,00
FII ROOFTOP	SP-AP-GREEN1	Rua Doutor João Maia	170	AP 61	Actimação	São Paulo	SP	458,00
FII ROOFTOP	SP-AP-GRIMA1	Avenida Higienópolis	968	AP 61	Santa Cecília	São Paulo	SP	175,00
FII ROOFTOP	PP-TR-STAFE2	Rua Santo Casarotti	2990	Lote 16	Jardim Santa fé	Presidente Prudente	SP	372,75
FII ROOFTOP	PP-TR-STAFE3	Rua Santo Casarotti	265	Lote 15	Jardim Santa fé	Presidente Prudente	SP	393,75
FII ROOFTOP	PP-TR-STAFE4	Rua Santo Casarotti	277	Lote 14	Jardim Santa fé	Presidente Prudente	SP	252,00
FII ROOFTOP	PP-TR-WATAL1	Rua Alirino Cristino	428	Lote A5	Parque Watal Ishibashi	Presidente Prudente	SP	130,66
FII ROOFTOP	RF-LT-INDUS1	Travessa Afílio Albertini	s/n	Lote B	Distrito Industrial	Regente Feijó	SP	2.400,00
FII ROOFTOP	GR-AP-ASTUR1	Rua Dona Margarida Galvão	203	Apto. 34	Vila Gopouva	Guaruthos	SP	122,05
FII ROOFTOP	IT-CS-PORTE1	Alameda Portella	217	Casa	Terras de São José Urbano Portella	Itu	SP	424,00
FII ROOFTOP	PP-CS-LIDER1	Rua Sebastião de Carvalho	44	-	Jardim Saude	Presidente Prudente	SP	250,00
FII ROOFTOP	PP-CS-SHIRA1	Rua Marieta Tenório	170	PARQUE SHIRAIWA	Jardim Itaipu	Presidente Prudente	SP	215,00
FII ROOFTOP	PP-CS-UNIVE1	Rua Satoru Honda	18	Lote 6 Qda G	Res. Universitario	Presidente Prudente	SP	300,00
FII ROOFTOP	SP-AP-BEVER1	Rua Critios	147	AP 161	Parque Morumbi	São Paulo	SP	234,00
FII ROOFTOP	SP-AP-BRAVA1	Rua Mário Augusto do Carmo	420	AP 61	Costa Brava	São Paulo	SP	1.569,00
FII ROOFTOP	SP-AP-CAMAÇ1	Alameda Sarutaia	186	101	Jardim Paulista	São Paulo	SP	221,36
FII ROOFTOP	SP-AP-CARIB1	Alameda Tupiniquins	176	41	Planalto paulista	São Paulo	SP	311,48
FII ROOFTOP	SP-AP-EUROS1	Rua Joaquim Pereira Pinto	82	AP 21	Vila Alpina	São Paulo	SP	798,00
FII ROOFTOP	SP-AP-FLORE1	R. Doutor Thirso Martins	264	82B	Vila Mariana	São Paulo	SP	34,45
FII ROOFTOP	SP-AP-LIBER1	Estrada do Campo Limpo	6865	AP 76	Campo Limpo	São Paulo	SP	81,00
FII ROOFTOP	SP-AP-LUCA1	Rua Cotoxó	799	AP 81	Perdizes	São Paulo	SP	108,21
FII ROOFTOP	SP-AP-MATIS1	Rua Dom Paulo Pedrosa	611	AP 6	Real Parque	São Paulo	SP	482,77
FII ROOFTOP	SP-AP-MIRUN1	Avenida Miruna	1108	AP 31	Indianópolis	São Paulo	SP	117,00
FII ROOFTOP	SP-AP-NATAS1	Avenida Zelina	363	AP 63	Vila Prudente	São Paulo	SP	102,71
FII ROOFTOP	SP-AP-NOBRE1	Rua Doutor Rafael Barros	387	AP 41	Paraíso	São Paulo	SP	369,49
FII ROOFTOP	SP-AP-PIGAL1	Rua Scuvero	174	AP 271	Uberdade	São Paulo	SP	181,12
FII ROOFTOP	SP-AP-URBAN1	Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha	67	AP 1006	Vila Nova Conceição	São Paulo	SP	98,00
FII ROOFTOP	SP-AP-VITOR1	Rua Cardoso de Almeida	654	AP 81	Perdizes	São Paulo	SP	160,00
FII ROOFTOP	SP-CS-ALPHA1	Alameda Dourado	508	11	Alphaville	Santana de Parnaíba	SP	870,65
FII ROOFTOP	SP-AP-CORAL2	RUA BAHIA	753	Apto 81, Ed. Coral Bay	Higienópolis	São Paulo	SP	846,07

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025 não há propriedades para investimento.

Em 31 de dezembro de 2024 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estavam assim representadas:

Em 31 de dezembro de 2024:

Imóveis	Matrícula	31.12.2023	Venda	Ganho/ perda na venda	Valor Justo	31.12.2024
DIANA 41	80434	417	(577)	160	-	-

7. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve receitas com aluguéis.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2024 houve receita de aluguel de R\$ 16, está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Receita de aluguéis".

8. 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas

Propriedade para Investimento

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
834	-	-	834
-	-	-	-
834	-	-	834

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será 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 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 23.566, representado pelo montante de 77.495,0000 cotas pelo valor unitário de R\$ 304,10 cada. (R\$ 40.629 em 2024, representado pelo montante de 77.495,0000 cotas, pelo valor unitário de R\$ 524,2808 cada).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

11. 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	299,6583	(23,40)	31.358
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	524,2808	2,76	40.556

(*) O valor da rentabilidade teórica desconsidera os efeitos das amortizações realizadas pelo Fundo

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Valor da cota teórica	Rentabilidade	
				Mensal	Acumulada
31/12/2024	40.629	524,28	524,28	-	-
31/01/2025	40.559	522,83	522,83	(0,28)	(0,28)
28/02/2025	38.477	420,36	420,36	(19,60)	(19,82)
31/03/2025	32.643	422,38	422,38	0,48	(19,44)
30/04/2025	32.097	417,58	417,58	(1,14)	(20,35)
31/05/2025	32.190	414,1	414,10	(0,83)	(21,02)
30/06/2025	31.969	412,38	412,38	(0,41)	(21,34)
31/07/2025	31.678	408,71	408,71	(0,89)	(22,04)
31/08/2025	31.031	376,25	408,50	(0,05)	(22,08)
30/09/2025	28.948	375,68	407,88	(0,15)	(22,20)
31/10/2025	28.091	342,22	414,00	1,50	(21,04)
30/11/2025	25.484	320,82	411,44	(0,62)	(21,52)
31/12/2025	23.424	299,66	401,58	(2,40)	(23,40)

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

12. 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 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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, 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

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.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; o valor de mercado das Cotas já emitidas ou outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição. As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver a integralização a prazo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve emissão de novas cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, houve amortização de cotas no montante de R\$ 16.206 (R\$ 3.900 em 2024).

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3. No exercício Fundo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não teve suas cotas negociadas em bolsa.

14. 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 títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 238 (R\$ 227 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

• Demais taxas

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa de R\$ 0,5 (quinhentos reais) com base em número de cotistas. O pagamento será realizado mensal. para os primeiros 10 (dez) meses de atividade do Fundo, e a partir do 11º (décimo primeiro) mês, inclusive, o valor mínimo mensal será de R\$ 0,55 (quinhentos e cinquenta reais).

Pelos serviços de consultoria imobiliária prestados ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus à uma taxa de consultoria equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 30 (trinta mil reais). A Taxa de Consultoria será provisionada diariamente, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.

Não há previsão de taxas de performance, ingresso e/ou saída no Fundo.

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).

b) Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 21. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15b.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

17. 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.

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; e
- (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%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

18. 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.

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.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser no 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do mês de recebimento, e o valor a ser pago por Cota.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

Demonstrações dos resultados distribuídos	2025	2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	2.693	-
Despesas com manutenção e conservação de imóveis em estoque	(15)	-
Despesas com condomínio de imóveis em estoque	(976)	-
Despesa de comissão na venda de imóvel em estoque	(697)	-
Despesas com IPTU de imóvel em estoque	(806)	-
Outras receitas e despesas de imóveis em estoque	(39)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque	160	-
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	-	16
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	-	(97)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	-	689
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-	(2.638)
Resultado líquido de imóveis para renda	-	(2.030)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	322	208
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	322	208
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(237)	(226)
(-) Taxa de escrituração	(33)	-
(-) Consultoria especializada	(497)	49
(-) Auditoria independente	(18)	(15)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(28)	(30)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(301)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(329)	(61)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(12)	(20)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(50)	(74)
(+/-) Outras receitas/despesas	(50)	(717)
Total de outras receitas/despesas	(1.252)	(1.395)
Resultado financeiro líquido	(770)	(3.217)
Resultado financeiro líquido acumulado	(770)	(3.217)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	-	-
Rendimentos declarados	-	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	-	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	-	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	-	-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução 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 contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (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.

20. 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.

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

Em atendimento à Resolução nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Ecovis 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

22. Alterações estatutárias

Através de consulta formal, realizada pela Administradora em 17 de fevereiro de 2025, foi aprovado:

i) Prorrogar o prazo de duração do Fundo, pelo período de 4 (quatro) meses, nos termos do Artigo 1º, §2º do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), podendo tal prazo ser prorrogado por igual período mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada a critério da Administradora, nos casos em que houver, em andamento, operações com relação aos ativos do Fundo e/ou processos judiciais que envolvam o Fundo;

ii) Após o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, na hipótese em que o Consultor Imobiliário não realizar a venda de todos os ativos do Fundo, os Cotistas ratificam sua ciência que, nos termos do Regulamento do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a efetivação do mencionado condomínio, mediante o pagamento por parte dos condôminos de todas as despesas relacionadas à sua constituição, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento.

iii) Ainda, após o período de prorrogação do prazo de duração do Fundo, na hipótese em que houver em curso, ações judiciais em que o Fundo seja parte, os cotistas declaram-se cientes desde já que deverão assumir o polo passivo/ativo das demandas existentes à época e futuras, arcando com todos os custos de despesas judiciais, incluindo, mas não se limitando aos custos com honorários advocatícios, custas judiciais e eventuais condenações, isentando a Administradora, de qualquer responsabilidade neste sentido.

Através de consulta formal, realizada pela Administradora em 16 de julho de 2025, foi aprovado:

i) Prorrogar o prazo de duração da Classe e do Fundo pelo período de 7 (sete) meses contados da data de encerramento da última prorrogação aprovada em sede de consulta formal enviada aos cotistas em 17 de fevereiro de 2025 (“Nova Prorrogação”), sendo que, caso aprovada a Nova Prorrogação, o novo prazo de duração da Classe e do Fundo será encerrado em 25 de outubro de 2025 (“Novo Prazo de Duração”);

ii) Aprovar e ratificar todos os atos praticados pelos prestadores de serviço da Classe e do Fundo durante o período da data de encerramento da última prorrogação e a implementação do Novo Prazo de Duração, caso aprovado, retroagindo os efeitos da aprovação do Novo Prazo de Duração a referida data de encerramento

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 38.456.598/0001-09

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

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

iii) Ainda, caso encerrado o Novo Prazo de Duração, na hipótese em que houver em curso, ações judiciais em que a Classe e/ou o Fundo seja parte, os cotistas declaram-se cientes desde já que deverão assumir o polo passivo/ativo das demandas existentes à época e futuras, arcando com todos os custos de despesas judiciais, incluindo, mas não se limitando aos custos com honorários advocatícios, custas judiciais e eventuais condenações, isentando a Administradora, de qualquer responsabilidade neste sentido.

Através de consulta formal, realizada pela Administradora em 14 de agosto de 2025, foi aprovado as demonstrações contábeis relativas ao exercício de 31 de dezembro de 2024.

23. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes a 31 de dezembro de 2025 a reportar.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1