

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

**CNPJ nº 38.456.598/0001-09**

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

**CNPJ nº 22.610.500/0001-88**

### **Demonstrações financeiras**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e  
período de 26 de novembro de 2020 (data de  
início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro  
de 2020

com o Relatório do Auditor Independente

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

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

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

## **Índice**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras ..... 3

### **Demonstrações financeiras auditadas**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Balanços patrimoniais.....                                            | 8  |
| Demonstrações do resultado .....                                      | 9  |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....                | 10 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa.....                                | 11 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... | 12 |

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Cotistas do  
**Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**  
CNPJ nº 38.456.598/0001-09  
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ nº 22.610.500/0001-88  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I (Fundo)**, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

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 I** em 31 de dezembro de 2021 e no período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## **Ênfases**

### **Propriedades para investimento**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 6.a, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui investimento em propriedades para investimento no montante de R\$ 3.215 mil (zero em 2020). Essas propriedades para investimento, não estão mensuradas pelo valor justo pois os instrumentos particulares de compra e venda das propriedades possuem cláusula específica de retrovenda, por este motivo a Administradora do Fundo entende ser adequado manter o registro contábil das propriedades para investimento mensurado pelo valor de custo até o encerramento do período da cláusula de retrovenda. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

### **Impactos do Covid-19 nas demonstrações financeiras**

Sem ressaltar a nossa opinião, chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 22 às demonstrações financeiras, na qual o Fundo avalia os impactos do COVID-19 em seus negócios e as ações em curso para mitigar seus efeitos.

### **Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020. 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.

#### **Imóveis destinados a venda**

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por estoque de imóveis destinadas a venda. Em virtude do risco de valorização e realização desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Avaliação por amostragem dos contratos de compra e venda dos imóveis;
- Avaliação por amostragem do registro contábil dos custos dos imóveis adquiridos, atentando-se para o preço de aquisição mais todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios;
- Avaliação por amostragem quanto a formação dos custos envolvendo gastos incorridos para colocar os imóveis em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura quando aplicável;
- Avaliação por amostragem quando a adequação do registro contábil considerando a avaliação pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação**

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos que as premissas utilizadas pela administração quanto à valorização dos imóveis destinados a venda estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

### **Propriedades para investimento**

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Propriedades para Investimento. Em virtude de sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Avaliação por amostragem dos contratos de compra e venda das propriedades para investimento registradas na contabilidade;
- Análise por amostragem quanto a manutenção do registro contábil das propriedades para investimento pelo valor de custo, em decorrência de cláusula específica de retrovenda mantida nos contratos de compra e venda; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração 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 Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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:

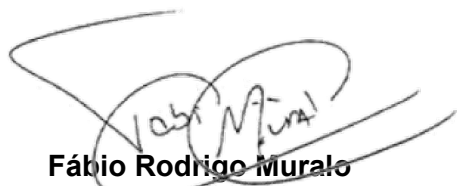
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela 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 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.

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação**

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.

São Paulo, 17 de junho de 2022.

**Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.**  
CRC 2SP-031.269/O-1



**Fábio Rodrigo Muralo**  
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



**Leonardo Boiani Antoniazzi**  
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ: 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Balanços patrimoniais Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Ativo                                           | Notas  | Quat.  | 31/12/2021    | % sobre o PL  | Quat. | 31/12/2020   | % sobre o PL  |
|-------------------------------------------------|--------|--------|---------------|---------------|-------|--------------|---------------|
| <b>Ativo circulante</b>                         |        |        | <b>87.432</b> | <b>113,99</b> |       | <b>3.734</b> | <b>103,03</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>            |        |        | <b>14.868</b> | <b>19,39</b>  |       | <b>1.781</b> | <b>49,14</b>  |
| Disponibilidades                                | 4 e 21 |        | 695           | 0,91          |       | 1.781        | 49,14         |
| Operações compromissadas - LTN                  | 4      | 16.839 | 14.173        | 18,48         |       | -            | -             |
| <b>Estoque</b>                                  |        |        |               |               |       |              |               |
| Imóveis destinados para venda                   | 5.a    | 113    | 68.979        | 89,93         | 14    | 1.953        | 53,89         |
| <b>Realização</b>                               |        |        | <b>3.585</b>  | <b>4,67</b>   |       | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| Imóveis vendidos a receber                      | 5.b    |        | 2.794         | 3,64          |       | -            | -             |
| Outros valores a receber                        | 5.c    |        | 791           | 1,03          |       | -            | -             |
| <b>Ativo não circulante</b>                     |        |        | <b>3.215</b>  | <b>4,19</b>   |       | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| <b>Investimentos</b>                            |        |        |               |               |       |              |               |
| <b>Propriedade para investimentos</b>           |        |        | <b>3.215</b>  | <b>4,19</b>   |       | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| Imóveis acabados                                | 6.a    | 15     | 3.215         | 4,19          |       | -            | -             |
| <b>Total do ativo</b>                           |        |        | <b>90.647</b> | <b>118,19</b> |       | <b>3.734</b> | <b>103,04</b> |
| <b>Passivo</b>                                  |        |        |               |               |       |              |               |
| <b>Passivo circulante</b>                       |        |        | <b>163</b>    | <b>0,21</b>   |       | <b>110</b>   | <b>3,04</b>   |
| <b>Encargos a pagar</b>                         |        |        | <b>163</b>    | <b>0,21</b>   |       | <b>110</b>   | <b>3,04</b>   |
| Taxa de consultoria imobiliária                 |        |        | 103           | 0,13          |       | 30           | 0,83          |
| Taxa de administração                           |        |        | 23            | 0,03          |       | 17           | 0,47          |
| Outros valores a pagar                          |        |        | 37            | 0,05          |       | 63           | 1,74          |
| <b>Passivo não circulante</b>                   |        |        | <b>13.785</b> | <b>17,97</b>  |       | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| Obrigações por aquisição de imóveis             | 7      |        | 13.785        | 17,97         |       | -            | -             |
| <b>Total do passivo</b>                         |        |        | <b>13.948</b> | <b>18,19</b>  |       | <b>110</b>   | <b>3,04</b>   |
| <b>Patrimônio líquido</b>                       |        |        | <b>76.699</b> | <b>100,00</b> |       | <b>3.624</b> | <b>100,00</b> |
| Cotas integralizadas                            | 10     |        | 77.491        | 101,03        |       | 3.900        | 107,62        |
| (-) Custo de emissão de cotas                   |        |        | (42)          | (0,05)        |       | -            | -             |
| Lucros acumulados                               |        |        | (750)         | (0,98)        |       | (276)        | (7,62)        |
| <b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b> |        |        | <b>90.647</b> | <b>118,18</b> |       | <b>3.734</b> | <b>103,04</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ: 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstrações do resultado

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Composição do resultado do exercício/período   | Notas       | 31/12/2021   | De 26/11/2020 a 31/12/2020 |
|------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>          |             | (252)        | -                          |
| Receita de aluguéis                            |             | 185          | -                          |
| Despesas com manutenção e conservação          |             | (437)        | -                          |
| <b>Imóveis em estoque</b>                      |             | 1.522        | -                          |
| Receitas de venda de imóveis                   | 5.b         | 6.007        | -                          |
| Custo dos imóveis vendidos                     | 5.b         | (4.485)      | -                          |
| <b>Outros ativos financeiros</b>               |             | 482          | -                          |
| Resultado com operações compromissadas         |             | 482          | -                          |
| <b>Outras receitas (despesas) operacionais</b> |             | (2.226)      | (276)                      |
| Consultoria imobiliária                        | 15.b / 15.d | (1.514)      | (60)                       |
| Despesas com comissão                          | 15.d        | (527)        | (18)                       |
| Taxa de administração                          | 15.a / 15.d | (219)        | (32)                       |
| Despesas cartorárias                           | 15.d        | (147)        | -                          |
| Despesas do sistema financeiro                 | 15.d        | (49)         | (4)                        |
| Despesas tributárias                           | 15.d        | (44)         | -                          |
| Auditoria e honorários advocatícios            | 15.d        | (46)         | (68)                       |
| Taxa de distribuição                           | 15.d        | (4)          | (30)                       |
| Outras receitas/despesas                       | 15.d        | 324          | (64)                       |
| <b>Resultado líquido do exercício/período</b>  |             | <b>(474)</b> | <b>(276)</b>               |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ: 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

|                                                                | Notas | Cotas<br>integralizadas | Custos de<br>emissão | Prejuízos<br>acumulados | Total         |
|----------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|----------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 26 de novembro de 2020 (início das atividades)</b> |       | -                       | -                    | -                       | -             |
| Integralização de cotas                                        | 12.a  | 3.900                   | -                    | -                       | 3.900         |
| Resultado Líquido do período                                   |       | -                       | -                    | (276)                   | (276)         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>                         |       | <b>3.900</b>            | <b>-</b>             | <b>(276)</b>            | <b>3.624</b>  |
| Integralização de cotas                                        | 12.a  | 73.591                  | -                    | -                       | 73.591        |
| (-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas         |       | -                       | (42)                 | -                       | (42)          |
| Resultado Líquido do exercício                                 |       | -                       | -                    | (474)                   | (474)         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>                         |       | <b>77.491</b>           | <b>(42)</b>          | <b>(750)</b>            | <b>76.699</b> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ: 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstrações dos fluxos de caixa

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020**

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

|                                                                  | 31/12/2021      | De 26/11/2020 a<br>31/12/2020 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                |                 |                               |
| Resultado do exercício/período                                   | (474)           | (276)                         |
| <b>Total</b>                                                     | <b>(474)</b>    | <b>(276)</b>                  |
| <b>Variação de ativos</b>                                        |                 |                               |
| Imóveis destinados à venda                                       | (67.026)        | (1.953)                       |
| Outros valores a receber                                         | (3.585)         | -                             |
| <b>Variação de passivos</b>                                      |                 |                               |
| Taxa de consultoria                                              | 73              | 30                            |
| Taxa de administração                                            | 6               | 17                            |
| Outros valores a pagar                                           | (26)            | 63                            |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>        | <b>(71.032)</b> | <b>(2.119)</b>                |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>             |                 |                               |
| Propriedades para investimento                                   | (3.215)         | -                             |
| Obrigações com aquisição de propriedades para investimento       | 13.785          | -                             |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de investimento</b>  | <b>10.570</b>   | <b>-</b>                      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>            |                 |                               |
| Recebimento líquido pela emissão de cotas                        | 73.549          | 3.900                         |
| <b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento</b> | <b>73.549</b>   | <b>3.900</b>                  |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>          | <b>13.087</b>   | <b>1.781</b>                  |
| Caixa e equivalente de caixa no início do exercício/período      | 1.781           | -                             |
| Caixa e equivalente de caixa no final do exercício/período       | 14.868          | 1.781                         |
| <b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>          | <b>13.087</b>   | <b>1.781</b>                  |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **1. Contexto operacional**

O **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I (Fundo)** iniciou suas atividades em 26 de novembro de 2020 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 3 anos contados da data da 1ª Integralização de cotas, podendo ser prorrogado mediante deliberação de assembleia geral de cotista.

O Fundo destina-se a exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos na regulamentação em vigor.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio da alienação dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, admitida sua locação, conforme orientação do consultor imobiliário.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo administrador, gestora e qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

## **2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e do período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 17 de junho de 2022.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e nº 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis**

#### **a) Apuração do resultado**

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### **b) Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) Ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) Ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) Estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) Ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

#### **c) Estoques**

##### **Imóveis destinados à venda**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação**

#### **c) Estoques--Continuação**

##### **Redução ao valor recuperável (*impairment*)**

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.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

#### **d) Investimentos**

##### **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 estão mantidos desta forma, uma vez que os imóveis possuem a opção de recompra.

#### **e) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

#### f) Fluxo de caixa

Para fins de demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa estão representados por:

|                            | 31/12/2021    | 31/12/2020   |
|----------------------------|---------------|--------------|
| Disponibilidades (a)       | 695           | 1.781        |
| Aplicações Financeiras (b) | 14.173        | -            |
| <b>Total</b>               | <b>14.868</b> | <b>1.781</b> |

(a) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista; e

(b) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

### 5. Estoque

#### a) Imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os imóveis destinados à venda adquiridos pelo Fundo, são registrados contabilmente pelo menor entre o valor de custo ou valor realizável líquido e estão assim representados:

| Imóveis      | Matrícula | Valor de custo | Valor Contábil 31/12/2021 |
|--------------|-----------|----------------|---------------------------|
| AP ANTONELLO | 23987     | 350            | 350                       |
| CASA HIGIENO | 54020     | 604            | 604                       |
| CASA ITATIAI | 11839     | 99             | 99                        |
| CASA LÍDER   | 31973     | 130            | 130                       |
| FURQIM       | 66436     | 39             | 39                        |
| IMOPLAN LT 1 | 19160     | 165            | 165                       |
| JD. ITAPURA  | 42195     | 89             | 89                        |
| SANTA FE 1   | 32168     | 436            | 436                       |
| SANTA FE 2   | 27484     | 135            | 135                       |
| SANTA FE 3   | 27483     | 141            | 141                       |
| SANTA FE 4   | 27482     | 130            | 130                       |
| AP MOOCA     | 113980    | 385            | 385                       |
| AP SB CAMPO  | 35609     | 199            | 199                       |
| TERR. M.ALTO | 74058     | 65             | 65                        |
| AP CARP 184  | 114621    | 491            | 491                       |
| CASA CEDRAL  | 6593      | 127            | 127                       |
| TERR. PQ PRI | 66441     | 46             | 46                        |
| CASA PQ ALEX | 6740      | 147            | 147                       |
| CASA UNIVERS | 53266     | 197            | 197                       |
| ELZA 11      | 16737     | 541            | 541                       |
| LANDSCAPE 71 | 61386     | 1.238          | 1238                      |
| NATASCHA 63  | 124911    | 263            | 263                       |
| PEGASUS 62   | 203136    | 820            | 820                       |

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Imóveis      | Matrícula       | Valor de custo | Valor Contábil 31/12/2021 |
|--------------|-----------------|----------------|---------------------------|
| RIO TOCAN 33 | 33729           | 324            | 324                       |
| STA MARIA103 | 129059          | 186            | 186                       |
| LOTE E3 WATA | 64958           | 46             | 46                        |
| LOTE01 IGUAC | 14536           | 81             | 81                        |
| LOTE02 IGUAC | 14537           | 82             | 82                        |
| LOTE03 IGUAC | 14538           | 81             | 81                        |
| LOTEA5 WATAL | 64497           | 54             | 54                        |
| LOTEA6 WATAL | 64498           | 46             | 46                        |
| TERR. PQ REG | 22502           | 159            | 159                       |
| APIUNA 33    | 57394           | 719            | 719                       |
| BEVERLY 161  | 78015           | 459            | 459                       |
| BOIS BOL 111 | 231931          | 397            | 397                       |
| CASA ESPERIA | 156626          | 3.945          | 3945                      |
| GLEISSON 72  | 98149           | 499            | 499                       |
| PLAYSAUDE133 | 206267          | 509            | 509                       |
| LOTE B GLEBA | 11418           | 246            | 246                       |
| AL.SANTOS 62 | 40856           | 940            | 940                       |
| CASA FLORENZ | 72060           | 206            | 206                       |
| ELIZABETH 81 | 82585           | 743            | 743                       |
| M.BIANCO 168 | 138620          | 783            | 783                       |
| PIGALLE 271  | 59995           | 444            | 444                       |
| SHIRAIWA 170 | 32779           | 87             | 87                        |
| VILA ANDR.51 | 256515          | 377            | 377                       |
| VILA REAL 32 | 769             | 656            | 656                       |
| ANA LUCIA 81 | 105678          | 615            | 615                       |
| CASA ANA JAC | 72814           | 143            | 143                       |
| CASA JD ROSA | 22200           | 348            | 348                       |
| CASA PORTELA | 26596           | 665            | 665                       |
| CORALBAY 191 | 68200           | 5.103          | 5103                      |
| DREAM BQ. 92 | 206911          | 272            | 272                       |
| EMBOABA 23   | 48015           | 308            | 308                       |
| EUROSA 21    | 130122          | 503            | 503                       |
| FIRENZE 45   | 186131          | 257            | 257                       |
| GIRASOLE 212 | 339486          | 1.208          | 1208                      |
| KYOTO 152    | 190431          | 412            | 412                       |
| LIBERPARK 76 | 403538          | 135            | 135                       |
| LINDENBER201 | 187921          | 1.723          | 1723                      |
| MARIANA 11   | 230153          | 301            | 301                       |
| URBANO 1006  | 174777 e 174778 | 1.122          | 1122                      |
| VIVIAN 122   | 62313           | 458            | 458                       |
| AP MARIA 81  | 23723           | 629            | 629                       |
| CASA CURIO   | 77478           | 1.014          | 1014                      |
| CASA DOURADO | 101742          | 2.030          | 2030                      |
| CASA ITAPUA  | 32775           | 132            | 132                       |
| FLORESTA 82B | 218567          | 562            | 562                       |
| GRIMAUD 61   | 31748           | 900            | 900                       |
| M CARLO 13   | 33112           | 400            | 400                       |
| M. AUGUSTO61 | 132334          | 663            | 663                       |
| MAISON 251   | 111263          | 2.919          | 2919                      |
| PALAZZO 101  | 114428          | 1.547          | 1547                      |
| PQ RESIDE 67 | 141473          | 286            | 286                       |
| SEBASTIAN202 | 28950           | 129            | 129                       |
| ATICA 420    | 149879          | 158            | 158                       |
| CASA UMUARAM | 92289           | 1.123          | 1123                      |
| FAZ. MANOEL  | 3172            | 3.435          | 3435                      |
| JD VERDE101B | 187759          | 327            | 327                       |
| M.BIANCO 81  | 97245           | 526            | 526                       |
| MANTOVA 131  | 117222          | 487            | 487                       |
| PAT ARTES 42 | 112640          | 951            | 951                       |
| QUINTAS 201  | 148689          | 590            | 590                       |
| REGULUS 210  | 113973          | 1.034          | 1034                      |
| SCORD. 01    | 49249           | 925            | 925                       |
| SIENA 54A    | 119402          | 356            | 356                       |
| SUMMIT 91    | 76898           | 281            | 281                       |
| BUONINSEGNA  | 123635          | 753            | 753                       |
| G GARDEN 61  | 104348          | 1.644          | 1644                      |
| G. GROVE 51  | 73431           | 1.737          | 1737                      |

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Imóveis      | Matrícula | Valor de custo | Valor Contábil 31/12/2021 |
|--------------|-----------|----------------|---------------------------|
| MIRUNA 31    | 59207     | 369            | 369                       |
| NATALIE 91   | 84776     | 509            | 509                       |
| NOBRES 41    | 18781     | 1.896          | 1.896                     |
| VIACOLOMBA21 | 56394     | 672            | 672                       |
| VL CLEMEN 52 | 215300    | 452            | 452                       |
| TER PQ PRI 2 | 66.442    | 46             | 46                        |
| PRELUDIO 182 | 171197    | 1.384          | 1.384                     |
| CASA 600     | 56.340    | 124            | 124                       |
| FURQIM LT2   | 66437     | 39             | 39                        |
| FURQIM LT3   | 66438     | 39             | 39                        |
| FURQIM LT4   | 66439     | 39             | 39                        |
| FURQIM LT5   | 66440     | 39             | 39                        |
| LOTE04 IGUAC | 14.556    | 79             | 79                        |
| TR CEDRAL    | 6.593     | 128            | 128                       |
| AP RAP TAV5  | 148002    | 227            | 227                       |
| APTO 101     | 37111     | 1.079          | 1.079                     |
| ASTURIAS 34  | 61981     | 244            | 244                       |
| EDIF PORT33  | 135885    | 318            | 318                       |
| EDIF SAINT L | 98947     | 417            | 417                       |
| LOTE14       | 48.038    | 286            | 286                       |
| AP 06        | 128522    | 806            | 806                       |
| DUPLEX 172   | 171136    | 771            | 771                       |
| DUPLEX FEIJO | 211023    | 999            | 999                       |
| <b>Total</b> |           | <b>68.979</b>  | <b>68.979</b>             |

| Imóveis      | Matrícula | Valor de custo | Valor Contábil 31/12/2020 |
|--------------|-----------|----------------|---------------------------|
| AP ANTONELLO | 23987     | 350            | 350                       |
| CASA HIGIENO | 54020     | 376            | 376                       |
| CASA ITATIAI | 11839     | 103            | 103                       |
| CASA LÍDER   | 31973     | 130            | 130                       |
| FURQIM       | 66436     | 275            | 275                       |
| IMOPLAN LT 1 | 19160     | 82             | 82                        |
| IMOPLAN LT 2 | 19161     | 185            | 185                       |
| JD AVIAÇÃO   | 9171      | 79             | 79                        |
| JD. ITAPURA  | 42195     | 79             | 79                        |
| SANTA FE 1   | 32168     | 63             | 63                        |
| SANTA FE 2   | 27484     | 63             | 63                        |
| SANTA FE 3   | 27483     | 63             | 63                        |
| SANTA FE 4   | 27482     | 63             | 63                        |
| TERRENO GUAD | 13002     | 42             | 42                        |
| <b>Total</b> |           | <b>1.953</b>   | <b>1.953</b>              |

### b) Imóveis vendidos a receber

O saldo de R\$ 2.794 (zero em 2020) na rubrica de “imóveis vendidos a receber” apresentada no ativo, refere-se a venda de cinco imóveis pelo Fundo, cujo recebimento se dará de forma parcelada.

| Custo das unidades | Valor da venda R\$ | Recebido até 31/12/2021 | (*) A receber R\$ |
|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| 4.485              | 6.007              | 3.213                   | 2.794             |

Durante o exercício de 2021 o Fundo obteve receitas com vendas de imóveis no montante de R\$ 6.007 (zero em 2020), com custo proveniente dessas receitas no montante de R\$ 4.485.

(\*) O saldo a receber possui vencimentos mensais, com liquidação total prevista para o mês de agosto de 2022.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 5. Estoque--Continuação

#### c) Outros valores a receber

O saldo de R\$ 791 (zero em 2020) na rubrica de “outros valores a receber” refere-se ao cancelamento de imóveis arrematados, após o desembolso financeiro por parte do Fundo. O valor retornará ao Fundo no exercício de 2022.

### 6. Investimentos

#### a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2021 as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

|                  | 31/12/2021   |
|------------------|--------------|
| Imóveis acabados | 3.215        |
| <b>Total</b>     | <b>3.215</b> |

As propriedades para investimento acabados são:

| Imóveis      | Matrícula | Valor de custo | Custo incorporado | Valor Contábil 31/12/2021 |
|--------------|-----------|----------------|-------------------|---------------------------|
| AP LAUD 124  | 25405     | 210            | 35                | 245                       |
| AP LAUD 21   | 25364     | 210            | 35                | 245                       |
| JERO AP 13A  | 86963     | 150            | 5                 | 155                       |
| JERO AP 14A  | 86965     | 150            | 5                 | 155                       |
| JERO AP 23F  | 86971     | 150            | 5                 | 155                       |
| JERO AP 24A  | 86972     | 150            | 6                 | 156                       |
| JERO AP 24D  | 86974     | 150            | 6                 | 156                       |
| JERO AP 31A  | 86976     | 150            | 5                 | 155                       |
| JERO AP 32A  | 86979     | 150            | 5                 | 155                       |
| JERO AP 33A  | 86982     | 150            | 5                 | 155                       |
| JERO AP 34A  | 86987     | 150            | 5                 | 155                       |
| JD. ITAP II  | 20181     | 250            | 5                 | 255                       |
| FERRARI 38   | 25747     | 323            | 33                | 356                       |
| DIANA 41     | 80434     | 348            | 68                | 416                       |
| PALLADIUM201 | 30539     | 300            | 1                 | 301                       |
| <b>Total</b> |           | <b>2.991</b>   | <b>224</b>        | <b>3.215</b>              |

Os imóveis classificados como propriedades para investimento devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. Entretanto, as propriedades para investimento listadas acima, estão suportadas por instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóveis com cláusula de retrovenda e por este motivo, os registros contábeis foram mantidos pelo valor de custo somados aos gastos adicionais de aquisição.

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 6. Investimentos--Continuação

#### a) Propriedades para investimento--Continuação

A cláusula de retrovenda reserva aos vendedores o direito de reaver as propriedades compromissadas, no todo ou em parte, em conformidade com os artigos 505 e seguintes do Código Civil, dentro do prazo estabelecido em contrato, a contar de sua assinatura, isto é, durante o período acordado em contrato, fica facultado aos vendedores ou a quem este indicar (cessão), o direito de readquirir as propriedades negociadas.

Exercitado o direito de retrovenda, os vendedores ficam obrigados a devolver ao Fundo a quantia paga por cada propriedade, com as devidas correções sobre o valor de venda originário, livre de quaisquer juros.

### 7. Obrigações por aquisição de imóveis

O saldo de R\$ 13.785 (zero em 2020) na rubrica de “obrigações por aquisição de imóveis” apresentado no passivo não circulante, refere-se a compra de imóveis pelo Fundo, cujo pagamento se dará de forma parcelada. A movimentação do exercício foi a seguinte:

|                                 | 31/12/2021    |
|---------------------------------|---------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2020 | -             |
| Aquisição de imóveis            | 25.442        |
| Pagamento das parcelas          | (11.657)      |
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | <u>13.785</u> |

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos**

#### **a) Tipos de risco**

##### **Mercado**

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

##### **Crédito**

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos--Continuação**

#### **a) Tipos de risco--Continuação**

##### **Liquidez**

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

##### **Risco de não pagamento de rendimentos ao cotista**

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos ao Cotista por uma série de fatores, como por exemplo (i) O fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) Carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) Não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

##### **Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos--Continuação**

#### **b) Controles relacionados aos riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

### **9. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

### **10. Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento referente à emissão de cota.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 77.491 (3.900 em 2020) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 990 (novecentos e noventa Reais) (R\$ 929 novecentos e vinte e nove Reais em 2020), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 76.699 (R\$ 3.624 em 2020).

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

As rentabilidades calculadas com base nas variações das cotas e do patrimônio líquido no exercício/período, foram as seguintes:

| <u>Exercício/período</u>                                                    | <u>Rentabilidade (%)</u> | <u>Valor da cota</u> | <u>Patrimônio líquido</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|
| Exercício findo em 31/12/2021                                               | 6,51%                    | 989,7826             | 76.699                    |
| Período de 26/11/2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31/12/2020 | (6,45) %                 | 929,2587             | 3.624                     |

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

### 12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

#### a) Emissões e integralizações de cotas

O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a primeira emissão, no total de até 100.000 (cem mil) cotas, com valor unitário de R\$ 1 por cota, no montante inicial de até R\$ 100.000, em série única.

Após o encerramento da primeira distribuição de cotas do Fundo, este poderá emitir novas cotas mediante deliberação da assembleia geral de cotistas.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado, tendo em vista: (i) O valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) O valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) O valor de mercado das cotas já emitidas; ou (iv) Outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Os cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram emitidas 73.591 cotas, totalizando o valor de R\$ 73.591 (No período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, foram emitidas 3.900 cotas totalizando o valor de R\$ 3.900).

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **12. Emissões, amortizações e resgates de cotas--Continuação**

#### **b) Amortizações e resgates de cotas**

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9 da Instrução CVM nº 472/08, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, não houve amortizações ou resgate de cotas.

#### **c) Negociação de cotas**

As cotas poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3.

### **13. Política de 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.

O Fundo deverá 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.

O Fundo poderá, a critério do administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, o Fundo não obteve lucro caixa, portanto não ocorreu distribuição de resultados.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **14. Custódia e tesouraria**

#### **a) Serviços prestados ao Fundo**

|                               |                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Administração:</b>         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| <b>Consultor imobiliário:</b> | Rooftop Tecnologia de Ativos Ltda.                         |
| <b>Custódia:</b>              | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| <b>Tesouraria:</b>            | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| <b>Escrituração de cotas:</b> | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| <b>Controladoria:</b>         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

#### **b) Custódia dos títulos e valores mobiliários**

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – Selic.

### **15. Encargos do fundo**

#### **a) Taxa de administração e gestão**

Pelos serviços de Administração, Gestão, Controladoria, Contabilidade, Tesouraria e Escrituração do Fundo e de suas cotas, o administrador receberá uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes valores:

- (i) 0,30% ao ano calculada sobre: (i) O valor do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) Caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, respeitado, em ambos os casos, o mínimo mensal de R\$ 15;
- (ii) Valor fixo mensal de R\$ 1,2 (mil e duzentos reais), referente ao pagamento pela prestação do serviço de banco liquidante do Fundo, caso seja contratado;
- (iii) Valor fixo mensal de R\$ 2 (dois mil reais), referente aos serviços de escrituração.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **15. Encargos do fundo--Continuação**

#### **a) Taxa de administração e gestão--Continuação**

A taxa de administração será calculada à base de 1/252, sendo apropriada por dia útil, como despesa do Fundo e paga mensalmente até o 5º dia útil do mês imediatamente subsequente.

Os valores mínimos mensais serão corrigidos pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 219 (R\$ 32 no período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020).

#### **b) Taxa de consultoria imobiliária**

Pelos serviços de consultoria imobiliária prestados ao Fundo, o consultor imobiliário fará jus à uma taxa de consultoria equivalente a 1,5% ao ano do valor do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 30. A taxa de consultoria será provisionada diariamente, na base de 252 dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de consultoria imobiliária foi de R\$ 1.514 (R\$ 60 no período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020).

#### **c) Taxa de performance**

O Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de performance calculada sobre o valor das distribuições de rendimentos feitas aos cotistas do Fundo.

Do total a ser distribuído aos cotistas em cada distribuição de rendimentos, o consultor, a título de taxa de performance, e os cotistas dividirão o montante a ser distribuído de acordo com as seguintes etapas cumulativas e subsequentes:

- I. Na primeira etapa, os recursos da distribuição de rendimentos serão pagos aos cotistas, sem dedução de taxa de performance, até que seja atingido o montante equivalente à soma (a) Do valor do capital integralizado do Fundo, e (b) Do retorno preferencial no mesmo período aplicado sobre o capital integralizado;

## Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 15. Encargos do fundo--Continuação

#### d) Taxa de performance--Continuação

- II. Na segunda etapa, que se inicia após o cumprimento integral da primeira etapa, desde que haja recursos remanescentes para distribuição de rendimentos, tais recursos serão pagos aos cotistas, com a dedução de taxa de performance a ser paga ao consultor em percentual equivalente a 20% do valor das distribuições de rendimentos, até que as distribuições de rendimentos (sem a dedução da Taxa de Performance) atinjam o montante equivalente à soma (a) Do valor do capital integralizado do Fundo, e (b) Do retorno nominal alvo no mesmo período aplicado sobre o capital integralizado;
- III. Na terceira etapa, que se inicia após o cumprimento integral da segunda etapa, desde que haja recursos remanescentes para distribuição de rendimentos, tais recursos serão pagos aos cotistas, com a dedução de taxa de performance a ser paga ao consultor em percentual equivalente a 32% do valor das distribuições de rendimentos, até que o Fundo seja liquidado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, não houve despesas de taxa de performance.

Não será cobrada taxa de saída do Fundo.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso, desde que fixada pela assembleia geral de cotistas que aprovar a emissão de novas cotas.

#### e) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 44.694 (R\$ 3.256 no período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020:

| Demais despesas                     | 31/12/2021 – PL médio R\$ 44.690 |              | 26/11/2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31/12/2020 - PL médio R\$ 3.256 |              |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                     | Valor                            | (%) PL médio | Valor                                                                                 | (%) PL médio |
| Consultoria imobiliária             | (1.514)                          | 3,39%        | (60)                                                                                  | 1,84%        |
| Despesas com comissão               | (527)                            | 1,18%        | (18)                                                                                  | 0,55%        |
| Taxa de administração (Nota 15.a)   | (219)                            | 0,49%        | (32)                                                                                  | 0,98%        |
| Despesas cartorárias                | (147)                            | 0,33%        | -                                                                                     | -            |
| Despesas do sistema financeiro      | (49)                             | 0,11%        | (4)                                                                                   | 0,12%        |
| Auditoria e honorários advocatícios | (46)                             | 0,10%        | (68)                                                                                  | 2,09%        |
| Despesas tributárias                | (44)                             | 0,10%        | -                                                                                     | -            |
| Taxa de distribuição                | (4)                              | 0,01%        | (30)                                                                                  | 0,92%        |
| Outras despesas/receitas            | 324                              | 0,07%        | (64)                                                                                  | 1,97%        |
| <b>Total</b>                        | <b>(2.226)</b>                   | <b>4,98%</b> | <b>(276)</b>                                                                          | <b>8,47%</b> |

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **16. Alterações no regulamento**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e no período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020, não houve alterações estatutárias.

### **17. Política de divulgação de informações**

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota, patrimônio líquido, volume de aplicação e volume de resgate, através do site eletrônico da CVM, o envio de extrato mensal a cotistas, por correio e e-mail, e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O código de negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, é ROOF11.

### **18. Legislação tributária**

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **18. Legislação tributária--Continuação**

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista, pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

### **19. Outros serviços prestados pelo auditor independente**

Informamos que a administradora, não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

### **20. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a administração do Fundo.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **21. Transações com partes relacionadas**

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 15, o Fundo possui as seguintes transações descritas na Nota Explicativa nº 4:

#### **a) Depósito bancário**

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em 31 de dezembro 2021 é de R\$ 695 (R\$ 1.781 em 2020).

### **22. Outros assuntos – impactos do Covid-19**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O administrador e a gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

## **Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I**

CNPJ nº 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e período de 26 de novembro de 2020 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

### **23. Eventos subsequentes**

A Consulta Formal de Cotistas apurada em 17 de janeiro de 2022 deliberou e aprovou a possibilidade do Fundo realizar amortizações a critério do administrador sob única e exclusiva orientação do consultor imobiliário.

Exceto pelas informações descritas no parágrafo anterior, não houve qualquer evento subsequente relevante para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021.

### **24. Diretor e contador**

Ernane Divino dos Santos Alves  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ - 124459/O

\*\*\*\*\*