

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 financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I (“Fundo”), administrado pela Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I em 31 de dezembro de 2023 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento.

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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 21 às demonstrações financeiras, que o Fundo possui como principal objetivo a compra e venda de imóveis, porém não se limitando, advindos de leilões.

Devido ao processo, por algumas vezes, trazer maior nível de morosidade relacionado ao desembaraço e regularização das documentações desses imóveis, na data base de 31 de dezembro de 2023 os seguintes imóveis ainda não estavam em nome do Fundo, apesar de todo o processo de arremate estar concluído e válido: SP-AP-NOBRES 41 – NOBRES 41 – MATRÍCULA 18781; IT -CS-PORTE1 – CASA PORTELA – MATRÍCULA 26.596; SP-AP-BOIS BOL 111 – MATRÍCULA 231. 931.. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício findo em 31 de dezembro de 2023. 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

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía em imóveis destinados à venda no montante de R\$ 38.181 mil que representavam 88,11% do seu patrimônio líquido e, devido a materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a aplicação em imóveis destinados à venda foi considerada um principal assunto de auditoria.

Realizamos testes de movimentação, propriedade e mensuração das propriedades destinadas a venda (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e do registro do respectivo resultado operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pelo Fundo nas demonstrações financeiras.

Outros Assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram em seu relatório datado de 31 de março de 2023 sem modificação de opinião.

Responsabilidade dos responsáveis pela governança das demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 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 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos 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.

Comunicamo-nos com a administração 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 à administração 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.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

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

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ativo	31.12.2023	% do PL	31.12.2022	% do PL
Ativo circulante	43.445	100,26	57.052	109,22
Caixa e equivalentes de caixa	1.651	3,81	6.490	12,42
Banco conta corrente	6	0,01	22	0,04
Operações compromissadas	1.645	3,80	6.468	12,38
Estoque	38.181	88,11	43.523	83,32
Imóveis destinados a venda	38.181	88,11	43.523	83,32
Realização	3.613	8,34	7.039	13,48
Imóveis vendidos a receber	2.198	5,07	7.039	13,48
Outros valores a receber	1.415	3,27	-	-
Ativo não circulante	417	0,96	2.539	4,86
Investimentos				
Propriedades para investimentos	417	0,96	2.539	4,86
Imóveis para renda - acabados	417	0,96	2.539	4,86
Total do ativo	43.862	101,22	59.591	114,08
Passivo				
Passivo circulante	225	0,52	3.114	5,96
Valores a pagar				
Taxa de consultoria imobiliária a pagar	106	0,24	71	0,14
Taxa de administração a pagar	19	0,04	21	0,04
Auditoria e custódia a pagar	16	0,04	16	0,03
Taxa de escrituração a pagar	5	-	-	-
Dividendos a pagar	-	-	3.000	5,74
Outros valores a pagar	79	0,19	6	0,01
Passivo não circulante	304	0,70	4.242	8,12
Obrigações por aquisições de imóveis	304	0,70	4.242	8,12
Total do passivo	529	1,22	7.356	14,08
Patrimônio líquido	43.333	100,00	52.235	100,00
Cotas integralizadas	47.509	109,64	52.276	100,08
(-) Gastos com emissão de cotas	(42)	(0,10)	(42)	(0,08)
Reserva de lucro	-	-	1	-
Lucros/(prejuízos) acumulados	(4.134)	(9,54)	-	-
Total do passivo e do patrimônio líquido	43.862	101,22	59.591	114,08

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

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Composição do resultado do exercício	Notas	31.12.2022	31.12.2021
Propriedades para investimentos		(1.622)	(1.942)
Ajuste a valor justo dos imóveis	5	-	(98)
Receita de aluguéis		395	245
Despesas com manutenção e conservação		(92)	(99)
Despesas com IPTU		(608)	(440)
Despesas com condomínio		(1.389)	(1.550)
Receita de venda de propriedades para investimento		743	-
Custo da unidade vendida		(671)	-
Imóveis em estoque		3.425	8.528
Receita de venda de imóveis		3.425	25.233
Custo dos imóveis vendidos		-	(16.705)
Resultado com Ativos de natureza não imobiliária		290	660
Resultado com operações compromissadas	4	290	660
Despesas		(2.495)	(3.210)
Despesas com taxa de consultoria imobiliária	14.b / 14.d	(864)	(913)
Despesas tributárias	14.d	(687)	(9)
Despesas com comissão	14.d	(477)	(1.531)
Despesas com taxa de administração	14.a / 14.d	(259)	(244)
Despesas cartorárias	14.d	(96)	(169)
Despesas do sistema financeiro	14.d	(7)	(33)
Auditoria e honorários advocatícios	14.d	(17)	(6)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	14.d	(13)	(13)
Outras receitas/(despesas) operacionais	14.d	(75)	(292)
Resultado líquido do exercício		(402)	4.036

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores explessos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Cotas integralizadas	Custos de emissão	Reserva de lucro	Lucros/prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.900	-		(276)	3.624
Integralização de cotas no exercício	73.591	-	-	-	73.591
Resultado líquido do período	-	-	-	(474)	(474)
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	-	(42)	-	-	(42)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	77.491	(42)	-	(750)	76.699
Amortização de cotas	(25.215)	-	-	(222)	(25.437)
Resultado líquido do exercício	-	-	-	4.036	4.036
Distribuição de dividendos no exercício	-	-	-	(3.063)	(3.063)
Constituição de reserva			1	(1)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	52.276	(42)	1	-	52.235
Amortização de cotas	(4.767)				(4.767)
Resultado líquido do exercício				(402)	(402)
Distribuição de dividendos no exercício				(3.733)	(3.733)
Constituição de reserva			(1)	1	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	47.509	(42)	-	(4.134)	43.333

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

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	31.12.2023	31.12.2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Resultado líquido do exercício	(402)	4.036
Ajuste a valor justo dos imóveis	-	98
Variação de ativos		
Imóveis destinados à venda	5.342	25.358
Outros valores a receber	3.426	(3.454)
Variação de passivos		
Taxa de consultoria a pagar	35	(32)
Auditoria e custódia a pagar	-	16
Taxa de administração a pagar	(2)	(2)
Outros valores a pagar	78	(31)
Caixa líquido proveniente das/ (aplicado nas) atividades operacionais	8.477	25.989
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Propriedades para investimento	2.122	676
Obrigações por aquisições de imóveis	(3.938)	(9.543)
Adiantamento poela aquisição de imóveis	-	-
Caixa líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de investimento	(1.816)	(8.867)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Amortização de cotas	(4.767)	(25.437)
Dividendos pagos	(6.733)	(63)
Caixa Líquido proveniente das / (aplicado nas) atividades de financiamento	(11.500)	(25.500)
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(4.839)	(8.378)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	6.490	14.868
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.651	6.490
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(4.839)	(8.378)

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

(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 2023, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

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 175/22 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.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

b) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes 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 efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de “Resultado com operações compromissadas”.

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.

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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

Os passivos financeiros são classificados no momento de seu reconhecimento inicial na categoria de “outros passivos financeiros” e mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem as “Obrigações com aquisição de propriedades para investimento”.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável.

Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

f) 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).

g) Fluxo de caixa

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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:

	31.12.2023	31.12.2022
Disponibilidades ⁽¹⁾	6	22
Aplicações financeiras ⁽²⁾	1.645	6.468
Total	1.651	6.490

⁽¹⁾ as disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista; e

⁽²⁾ as aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

Em 31 de dezembro de 2023, os resultados com operações compromissadas foram de R\$ 290 (R\$ 660 em 2022).

5. Estoques

a) Imóveis destinados à venda

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, os imóveis destinados à venda adquiridos pelo Fundo, são registrados contabilmente pelo menor entre o valor de custou ou valor realizável líquido e estão assim representados:

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 financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023**Em 31 de dezembro de 2023:**

Imóveis	Matrícula	31.12.2022	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Lucro/prejuízo na venda	Ajuste (**)	31.12.2023
CORAL BAY 191	68200	5.103	-	-	(8.289)	3.186	-	-
CASA DOURADO	101742	2.071	-	-	-	-	-	2.071
NOBRES 41	18781	1.896	-	6	-	-	-	1.902
LINDENBER201	187921	1.723	-	-	-	-	-	1.723
G GARDEN 61	104438	1.691	-	22	-	-	-	1.713
AP 41 MAISON	118909	1.297	-	-	-	-	-	1.297
URBANO 1006	174777	1.122	-	-	-	-	-	1.122
APTO 101	37111	1.080	-	-	-	-	-	1.080
REGULUS 210	113973	1.034	-	31	-	-	-	1.065
PAT ARTES 42	112640	990	-	4	-	-	-	994
SCORD. 01	49249	951	-	-	(1.507)	556	-	-
ALAMEDA SANTOS 62	40856	949	-	-	-	-	-	949
GRIMAUD 61	31748	900	-	-	-	-	-	900
MATISSE AP 06	128522	840	-	-	-	-	-	840
PEGASUS 62	203136	833	-	-	-	-	-	833
DUPLEX 172	171136	823	-	1	-	-	-	824
M.BIANCO 168	138620	783	-	-	-	-	-	783
BUONINSEGNA	123635	770	-	-	-	-	-	770
AP62 SOLEIL	171197	756	-	-	(756)	-	-	-
ELIZABETH 81	82585	752	-	-	-	-	-	752
APIUNA 33	57394	719	-	21	-	-	-	740
M. AUGUSTO 61	132334	686	-	-	-	-	-	686
VILA REAL 32	769	682	-	-	-	-	-	682
CASA PORTELA	26596	665	-	-	-	-	-	665
AP MARIA 81	23723	629	-	-	-	-	-	629
ANA LUCIA 81	105678	623	-	-	-	-	-	623
CASA HIGIENO	53411	604	-	-	-	-	-	604
QUINTAS 201	148689	590	-	-	-	-	-	590
FLORESTA 82B	218567	578	-	-	-	-	-	578
M.BIANCO 81	97245	526	-	-	-	-	-	526
GLEISSON 72	98149	513	-	-	-	-	-	513

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Imóveis	Matrícula	31.12.2022	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Lucro/prejuízo na venda	Ajuste (**)	31.12.2023
EUROSA 21	130122	503	-	-	-	-	-	503
MANTOVA 131	117222	497	-	-	-	-	-	497
AP CARP 184	114621	491	-	-	-	-	-	491
BEVERLY 161	78015	459	-	-	-	-	-	459
VL CLEMEN 52	215300	452	-	-	-	-	-	452
PIGALLE 271	59995	449	-	-	-	-	-	449
SANTA FE 1	32168	95	-	-	(140)	45	-	-
APTO 51A	131884	427	-	-	(231)	(196)	-	-
BOIS BOL 111	231931	409	-	-	-	-	-	409
ED. TIVOLI - APTO 51	256515	382	-	-	(502)	120	-	-
AP ANTONELLO	23986	370	-	66	-	-	-	436
MIRUNA 31	59207	369	-	21	-	-	-	390
SIENA 54A	119402	360	-	-	-	-	-	360
CASA JD ROSA	22200	357	-	-	(420)	63	-	-
RIO TOCAN 33	33729	332	-	6	-	-	-	338
EMBOABA 23	48015	316	-	-	-	-	-	316
PQ RESIDE 67	141473	286	-	-	-	-	-	286
DREAM BQ. 92	206911	284	-	23	-	-	750	1.057
NATASCHA 63	124911	268	-	-	-	-	-	268
LOTE B GLEBA	11418	258	-	-	-	-	-	258
FIRENZE 45	186131	257	-	-	-	-	-	257
ASTURIAS 34	61981	249	-	-	-	-	-	249
AP 14 PP	120991	226	-	-	-	-	(226)	-
CASA UNIVERS	53266	197	-	-	-	-	-	197
EDIFÍCIO SAT MARIA	129059	186	-	-	-	-	-	186
TERR. PQ REG	22502	180	-	-	(180)	-	-	-
ATICA 420	149879	168	-	4	(216)	44	-	-
IMOPLAN LT 1	19160	165	-	-	-	-	-	165
CASA PQ ALEX	6740	148	-	-	(179)	32	-	1
CASA ANA JAC	72814	143	-	-	-	(143)	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Imóveis	Matrícula	31.12.2022	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Lucro/prejuízo na venda	Ajuste (**)	31.12.2023
SANTA FE 3	27483	149	-	-	-	-	-	149
CASA ITAPUA	32775	136	-	28	(164)	-	-	-
SANTA FE 2	27484	140	-	-	-	-	-	140
LIBERPARK76	359152	135	-	6	-	-	-	141
SEBASTIAN202	28950	133	-	-	-	-	-	133
CASA LÍDER	31973	130	-	-	-	-	-	130
SANTA FE 4	27482	95	-	-	-	-	-	95
SHIRAIWA 170	32779	89	-	-	-	-	-	89
LOTEA5 WATAL	64497	54	-	-	-	-	-	54
BOTIG 1	25405	262	-	-	-	-	-	262
BOTIG 3	25364	260	-	-	-	-	-	260
JERON 1	86963	186	-	-	-	-	-	186
JERON 5	86972	186	-	-	-	-	-	186
JERON 6	86976	186	-	-	-	-	-	186
JERON 7	86979	186	-	-	-	-	-	186
JERON 9	86987	186	-	-	-	-	-	186
ALPHA 2	92289	-	-	-	1.332	(68)	-	1.264
REGIN 3	n/a	-	56	-	-	-	-	56
Total		44.975	56	239	(11.252)	3.639	524	38.181

Em 31 de dezembro de 2022:

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Imóveis	Matrícula	31.12.2021	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Lucro/prejuízo na venda	Ajuste (**)	31.12.2022
CORAL BAY 191	68200	5.103	-	-	-	-	-	5.103
CASA DOURADO	101742	2.030	-	41	-	-	-	2.071
NOBRES 41	18781	1.896	-	-	-	-	-	1.896
LINDENBER201	187921	1.723	-	-	-	-	-	1.723
G GARDEN 61	104438	1.644	-	47	-	-	-	1.691
AP 41 MAISON	N/A	-	1.225	72	-	-	-	1.297
URBANO 1006	174777	1.122	-	-	-	-	-	1.122
APTO 101	37111	1.079	-	1	-	-	-	1.080
REGULUS 210	113973	1.034	-	-	-	-	-	1.034
PAT ARTES 42	112640	951	-	39	-	-	-	990
SCORD. 01	49249	925	-	26	-	-	-	951
ALAMEDA SANTOS 62	40856	940	-	9	-	-	-	949
GRIMAUD 61	31748	900	-	-	-	-	-	900
MATISSE AP 06	128522	806	-	34	-	-	-	840
PEGASUS 62	203136	820	-	13	-	-	-	833
DUPLEX 172	171136	771	-	52	-	-	-	823
M.BIANCO 168	138620	783	-	-	-	-	-	783
BUONINSEGNA	123635	753	-	17	-	-	-	770
AP62 SOLEIL	N/A	-	725	31	-	-	-	756
ELIZABETH 81	82585	743	-	9	-	-	-	752
APIUNA 33	57394	719	-	-	-	-	-	719
M. AUGUSTO 61	132334	663	-	23	-	-	-	686
VILA REAL 32	769	656	-	26	-	-	-	682
CASA PORTELA	26596	665	-	-	-	-	-	665
AP MARIA 81	23723	629	-	-	-	-	-	629
ANA LUCIA 81	105678	615	-	8	-	-	-	623
CASA HIGIENO	53411	604	-	-	-	-	-	604
QUINTAS 201	148689	590	-	-	-	-	-	590
FLORESTA 82B	218567	562	-	16	-	-	-	578
M.BIANCO 81	97245	526	-	-	-	-	-	526

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Imóveis	Matrícula	31.12.2021	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Lucro/prejuízo na venda	Ajuste (**)	31.12.2022
GLEISSON 72	98149	499	-	14	-	-	-	513
EUROSA 21	130122	503	-	-	-	-	-	503
MANTOVA 131	117222	487	-	10	-	-	-	497
AP CARP 184	114621	491	-	-	-	-	-	491
BEVERLY 161	78015	459	-	-	-	-	-	459
VL CLEMEN 52	215300	452	-	-	-	-	-	452
PIGALLE 271	59995	436	-	13	-	-	-	449
SANTA FE 1	32168	444	-	-	-	-	(349)	95
APTO 51A	NULL	-	427	-	-	-	-	427
BOIS BOL 111	231931	397	-	12	-	-	-	409
ED. TIVOLI - APTO 51	256515	377	-	5	-	-	-	382
AP ANTONELLO	23986	350	-	20	-	-	-	370
MIRUNA 31	59207	369	-	-	-	-	-	369
SIENA 54A	119402	356	-	4	-	-	-	360
CASA JD ROSA	22200	348	-	9	-	-	-	357
RIO TOCAN 33	33729	324	-	8	-	-	-	332
EMBOABA 23	48015	308	-	8	-	-	-	316
PQ RESIDE 67	141473	286	-	-	-	-	-	286
DREAM BQ. 92	206911	272	-	12	-	-	-	284
NATASCHA 63	124911	263	-	5	-	-	-	268
LOTE B GLEBA	11418	246	-	12	-	-	-	258
FIRENZE 45	186131	257	-	-	-	-	-	257
ASTURIAS 34	61981	244	-	5	-	-	-	249
AP 14 PP	N/A	-	218	8	-	-	-	226
CASA UNIVERS	53266	197	-	-	-	-	-	197
EDIFÍCIO SAT MARIA	129059	186	-	-	-	-	-	186
TERR. PQ REG	22502	159	-	21	-	-	-	180
ATICA 420	149879	158	-	10	-	-	-	168
IMOPLAN LT 1	19160	165	-	-	-	-	-	165
CASA PQ ALEX	6740	147	-	1	-	-	-	148

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Imóveis	Matrícula	31.12.2021	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Lucro/prejuízo na venda	Ajuste (**)	31.12.2022
CASA ANA JAC	72814	143	-	-	-	-	-	143
SANTA FE 3	27483	141	-	-	-	-	8	149
CASA ITAPUA	32775	132	-	4	-	-	-	136
SANTA FE 2	27484	135	-	-	-	-	5	140
LIBERPARK76	359152	135	-	-	-	-	-	135
SEBASTIAN202	28950	129	-	4	-	-	-	133
CASA LÍDER	31973	130	-	-	-	-	-	130
SANTA FE 4	27482	130	-	-	-	-	(35)	95
SHIRAIWA 170	32779	87	-	2	-	-	-	89
LOTEA5 WATAL	64497	54	-	-	-	-	-	54
CASA ITATIAI	11839	99	-	1	(175)	75	-	-
FURQIM	66436	39	-	-	(39)	-	-	-
JD. ITAPURA	42195	89	-	-	(103)	14	-	-
AP MOOCA	113980	385	-	-	(385)	-	-	-
AP SB CAMPO	35609	199	-	3	(255)	53	-	-
TERR. M.ALTO	74058	65	-	7	(85)	13	-	-
CASA CEDRAL	6593	127	-	(3)	(124)	-	-	-
TERR. PQ PRI	66441	46	-	-	(46)	-	-	-
ELZA 11	16737	541	-	-	(541)	-	-	-
LANDSCAPE 71	61386	1.238	-	-	(1.238)	-	-	-
LOTE E3 WATA	64958	46	-	-	(46)	-	-	-
LOTE01 IGUAC	14536	81	-	(26)	(85)	30	-	-
LOTE02 IGUAC	14537	82	-	(27)	(85)	30	-	-
LOTE03 IGUAC	14538	81	-	(26)	(85)	30	-	-
LOTEA6 WATAL	64498	46	-	-	(46)	-	-	-
CASA ESPERIA	156626	3.945	-	-	(3.945)	-	-	-
PLAYSAUDE133	206267	509	-	8	(517)	-	-	-
CASA FLORENZ	72060	206	-	11	(217)	-	-	-
GIRASOLE 212	339486	1.208	-	36	(1.374)	130	-	-
KYOTO 152	190431	412	-	5	(585)	168	-	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Imóveis	Matrícula	31.12.2021	Aquisição	Custo incorporado(*)	Venda	Lucro/prejuízo na venda	Ajuste (**)	31.12.2022
MARIANA 11	230153	301	-		(301)	-	-	-
VIVIAN 122	62313	458	-	9	(640)	173	-	-
CASA CURIO	77478	1.014	-		(1.014)	-	-	-
M CARLO 13	33112	400	-	37	(437)	-	-	-
MAISON 251	111263	2.919	-		(3.800)	881	-	-
PALAZZO 101	114428	1.547	-	7	(1.900)	346	-	-
CASA UMUARAM	92289	1.123	-	4	(1.127)	-	-	-
FAZ. MANOEL	3172	3.435	-	12	(4.500)	1.053	-	-
JD VERDE101B	187759	327	-	4	(331)	-	-	-
SUMMIT 91	76898	281	-	7	(387)	99	-	-
G. GROVE 51	73431	1.737	-	64	(2.316)	515	-	-
NATALIE 91	84776	509	-	20	(150)	(379)	-	-
VIACOLOMBA21	56394	672	-		(672)	-	-	-
TER PQ PRI 2	66.442	46	-		(46)	-	-	-
PRELUDIO 182	171197	1.384	-	5	(1.389)	-	-	-
CASA 600	56.340	124	-	(24)	(100)	-	-	-
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	-	(25)	(82)	28	-	-
TR CEDRAL	6.593	128	-	3	-	(131)	-	-
AP RAP TAV5	148002	227	-		(227)	-	-	-
EDIF PORT33	135885	318	-	38	(470)	114	-	-
EDIF SAINT L	98947	417	-	24	(495)	54	-	-
LOTE14	48.038	286	-		(290)	4	-	-
DUPLEX FEIJO	211023	999	-	84	(1.083)	-	-	-
Total		68.979	2.595	909	(31.889)	3.300	(371)	43.523

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022**

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

(*) Os custos incorporados referem-se as benfeitorias realizadas nos imóveis, e/ou as custas de transação, que geram aumento no valor do ativo, visando benefícios futuros.

(**) Os valores dos ajustes referem-se aos valores dos imóveis contabilizados a maior em relação ao valor de aquisição mais os custos ativáveis, os quais foram corrigidos durante o exercício.

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 financeiras Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

b) Imóveis vendidos a receber

O saldo de R\$ 2.198 (R\$ 7.039 em 2022) na rubrica de “Imóveis vendidos a receber” apresentado no ativo, refere-se a venda de imóveis realizada pelo Fundo, cujo recebimento se dará de forma parcelada, sendo a previsão de recebimento em até 360 dias, conforme demonstrado a seguir:

Em 31 de dezembro de 2023:

Custo das unidades	Valor da venda R\$	Recebido até 31.12.2023	(*) A receber R\$
7.613	11.252	5.063	2.198

Em 31 de dezembro de 2022:

Custo das unidades	Valor da venda R\$	Recebido até 31.12.2022	(*) A receber R\$
16.705	25.233	18.194	7.039

Previsão de recebimento:

Em 31 de dezembro de 2023:

Nome	Recebimento	Valor a receber
SP-CS-JARD1	Até 30/12/2023(*)	110
SP-CS-ALPHA2	Até 28/05/2023(*)	40
SP-AP-GIRAS1	Até 30/04/2023(*)	1310
SP-AP-PORTO1	Até 30/04/2023(*)	3
SP-AP-PRINC1	n/a	6
PP-TR-REGIN2	Até 15/05/2023(*)	1
SP-AP-SAINT1	n/a	216
GR-AP-VIVIA1	Até 10/09/2023(*)	512
Total		2.198

(*) não recebidos no período previsto

Em 31 de dezembro de 2022:

Nome	Recebimento	Valor a receber
SP-AP-COLOM1	Até 02/05/2023	82

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

SP-CS-JARD1	Até 30/12/2023	109
SP-CS-ALPHA2	Até 28/05/2023	1.372
SP-AP-BOISD2	Até 30/12/2023	699
SP-AP-BOULE1	Até 30/06/2023	493
SP-AP-GIRAS1	Até 30/04/2023	1.310
PP-TR-IGUAÇ5	Até 30/12/2023	75
PP-TR-IGUAÇ6	Até 26/10/2023	80
SP-AP-KYOTO1	Até 28/08/2023	258
SP-AP-MIAMI1	Até 30/05/2023	671
PA-RR-PAULI1	Até 11/05/2023	700
SP-AP-PORTO1	Até 30/04/2023	465
PP-TR-REGIN1	Até 25/07/2023	75
PP-TR-REGIN2	Até 15/05/2023	78
PP-TR-REGIN3	Até 25/07/2023	75
GR-AP-VIVIA1	Até 10/09/2023	424
PP-TR-WATAL2	Até 04/08/2023	73
Total		7.039

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo obteve lucro líquido com a venda de imóveis no montante de R\$ 3.425 (Em 2022 - R\$ 25.233 teve receita de vendas e custo proveniente dessas receitas R\$ 16.705).

c) Outros valores a receber

No exercício de 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui saldo na rubrica de “Outros valores a receber” no valor de 1.415 (zero em 2022).

6. Investimentos

a) Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 as propriedades para investimentos adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Propriedades para investimentos	31.12.2023	31.12.2022
Imóveis acabados	417	2.539
Total	417	2.539

As propriedades para investimentos acabados são:

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Em 31 de dezembro de 2023:

Imóveis	Matrícula	31.12.2022	Venda	Ganho/ perda na venda	Valor Justo	31.12.2023
DIANA 41	80434	417	-	-	-	417
JERO AP 13A	86963	186	(207)	21	-	-
JERO AP 32A	86979	186	(207)	21	-	-
JD. ITAP II	20181	299	(329)	30	-	-
Total		1.088	(743)	72	-	417

Os imóveis AP LAUD 124, AP LAUD 21, JERO AP 23F, JERO AP 24^a, JERO AP 31^a, JERO AP 33^a e JERO AP 34A, F, foram reclassificados como estoque como BOTIG 3, BOTIG 1, JERON 5, JERON 6, , JERON 1, JERON 9 e JERON 7 respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2022:

Imóveis	Matrícula	31.12.2021	Custo incorporado	Venda	Ganho/ perda na venda	Valor Justo	31.12.2021
AP LAUD 124	25405	245	9	-	-	6	260
AP LAUD 21	25364	245	10	-	-	7	262
JERO AP 13A	86963	155	-	-	-	31	186
JERO AP 14A	86965	155	-	(155)	-	-	-
JERO AP 23F	86971	155	-	-	-	31	186
JERO AP 24A	86972	156	-	-	-	30	186
JERO AP 24D	86974	156	-	(245)	89	-	-
JERO AP 31A	86976	155	-	-	-	31	186
JERO AP 32A	86979	155	-	-	-	31	186
JERO AP 33A	86982	155	-	-	-	31	186
JERO AP 34A	86987	155	-	-	-	31	186
JD. ITAP II	20181	255	-	-	-	44	299
FERRARI 38	25747	356	-	(356)	-	-	-
DIANA 41	80434	416	-	-	-	-	416
PALLADIUM201	30539	301	-	(290)	(11)	-	-
Total		3.215	19	(1.046)	78	273	2.539

Valor justo

Em 31 de dezembro 2022 foi contratada a Compass Avaliações, empresa de avaliação, externa e independente, para realizar a avaliação do imóvel com o objetivo de determinar seu valor 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 Fonte: desconta 10% dos valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

- preço final, caso o negócio venha a se realizar;
- (ii) Fator Concentração de Área: a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor;
 - (iii) 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;
 - (iv) 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;
 - (v) Fator Localização: leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização; e
 - (vi) Fator Vagas de Garagem: relaciona o número de vagas de garagem do imóvel avaliando com os comparativos, sendo que quanto maior o número de vagas maior o valor do imóvel.

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 do Banco Itaú de 13%, o tempo para a velocidade das vendas de 36 meses.

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.

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\$ 304 (R\$ 4.242 em 2022) na rubrica de “obrigações por aquisição de imóveis” apresentado no passivo não circulante, refere-se a compra de imóveis pelo Fundo, cujo

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

pagamento se dará de forma parcelada. A movimentação do exercício foi a seguinte:

Saldo em 31 de dezembro de 2021	13.785
Correção de posição de estoque	(1.997)
Pagamento das parcelas	(7.546)
Saldo em 28 de dezembro de 2022	4.242
Correção venda	(207)
Pagamento das parcelas	(3.731)
Saldo em 28 de dezembro de 2023	304

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Riscos macroeconômicos e regulatórios

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Riscos de 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.

Riscos do Fundo

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos ativos investidos: É objetivo do Fundo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente por meio da alienação de ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, admitida a sua locação. Os ativos imobiliários, que serão investidos pelo Fundo, são, por definição, ativos que estejam embaraçados de alguma forma permitindo ao Fundo a compra desses ativos por um valor abaixo do valor de mercado com a posterior alienação do ativo já desembaraçado a um

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

valor maior, assim permitindo a rentabilidade dos cotistas. Entretanto, pela natureza dos ativos imobiliários, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, bem como a ocorrência de eventos posteriores poderão: (a) restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição de um ou mais de um determinado ativo imobiliário pelo Fundo; e/ou (b) comprometer a eficácia e/ou a exequibilidade de eventuais contratos imobiliários que tenham por objeto ativos imobiliários, podendo resultar na rescisão de tal instrumento, em ambos os casos, o Fundo e seus cotistas poderão sofrer perdas. Tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, dos seus direitos reais sobre ativos imobiliários. Dada a natureza dos ativos imobiliários passíveis de aquisição pelo Fundo, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos ativos imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos ativos imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os cotistas. O administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir: (i) o fato de os ativos imobiliários não possuírem liquidez e estarem embaraçados; (ii) o Fundo poderá não auferir lucros durante o período de investimento durante a qual realizará a aquisição dos ativos imobiliários, sem que haja a previsão de venda dos ativos imobiliários durante esse período; e (iii) Ainda que o Fundo venha a auferir lucro durante o período de investimento, os cotistas, por meio de assembleia geral de cotistas, poderão decidir pelo reinvestimento do lucro auferido pelo Fundo nos ativos imobiliários do Fundo, nos termos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC.

Riscos de 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 dos outros ativos 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: 38.456.598/0001-09

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Risco de 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. Ainda, uma vez que as cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os cotistas somente poderão negociar suas cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta pelos ativos imobiliários, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos cotistas a propriedade direta sobre estes, ou seja, nesta situação, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir ativos imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia

geral: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Nos termos da Lei nº 8.668/93, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário.

Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

Riscos dos ativos imobiliários

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como aluguéis, dividendos, juros e outras formas de

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Os investimentos nos ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos ativos imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: Caso os ativos imobiliários venham a ser objeto de locação pelo Fundo, a qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos ativos imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão de aquisição dos ativos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos ativos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

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.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas: O valor dos ativos imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Descontinuidade: A assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de: (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos; ou (ii) caso o administrador decida pela realização de amortização extraordinária das cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá se o horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Riscos referentes à primeira emissão

Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Outros riscos

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

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 vedada a realização de 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 77.495 (77.495 em 2022) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 559,17 (quinhentos e cinquenta e nove Reais e dezessete centavos) (R\$ 674,04 (seiscentos e setenta e quatro Reais e quatro centavos) em 2022), totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o total de R\$ 43.333 (R\$ 52.235 em 2022).

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:

Exercício	Rentabilidade (%) (*)	Valor da cota	Patrimônio líquido
Em 31.12.2023	(10,30)	559,17	43.333
Em 31.12.2022	(31,90)	674,04	52.235

(*) A rentabilidade foi calculada de acordo com o valor da cota teórica que desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições que ocorreram no exercício.

12. Emissões, amortizações e resgate 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve integralização de cotas.

b) Amortizações e resgate 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 2023, houve amortização de cotas no montante de R\$ 4.767 (25.215 em 2022).

c) Negociação de cotas

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

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Consultor especializado:	Rooftop Tecnologia de Ativos S.A.
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.

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.

14. 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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

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 2023, a despesa com taxa de administração foi de R\$ 259 (R\$ 244 em 2022).

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 2023, a despesa com taxa de consultoria imobiliária foi de R\$ 864 (R\$ 913 em 2022).

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

equivalente à soma (a) Do valor do capital integralizado do Fundo, e (b) Do retorno preferencial no mesmo período aplicado sobre o capital integralizado;

- 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, não houve pagamento de despesas com de taxa de performance.

Não será cobrada taxa de saída d o Fundo.

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

d) Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 48.165 (R\$ 67.613 em 2022):

Demais despesas	31.12.2023		31.12.2022	
	Valor	(%) PL Médio	Valor	(%) PL Médio
Despesas com taxa de consultoria imobiliária	864	1,79%	913	1,35%
Despesas tributárias	687	1,43%	9	0,01%
Despesas com comissão	477	0,99%	1.531	2,26%
Despesas com taxa de administração	259	0,54%	244	0,36%
Despesas cartorárias	96	0,20%	169	0,25%
Despesas do sistema financeiro	7	0,01%	33	0,05%
Auditoria e honorários advocatícios	17	0,04%	6	0,01%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	13	0,03%	13	0,02%
Outras receitas/(despesas) operacionais	75	0,16%	292	0,43%
Total	2.495	5,18%	3.210	4,75%

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

15. 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 à 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.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação da 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,

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

16. 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 14, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo em conta corrente era de R\$ 6 (R\$22 em 2022).

17. 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 2023, o Fundo distribuiu a título de rendimentos um montante de R\$ 6.733, sendo R\$ 3.733 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e R\$ 3.000 referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 3.063 em 2022).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

	Financeiro	Financeiro
Estoques:		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	13.567	30.680
(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos	(6.665)	(23.515)
Resultado líquido de imóveis em estoque	6.902	7.165
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	346	251
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(93)	(51)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(2.622)	(3.570)
Resultado líquido de imóveis para renda	(2.369)	(3.370)
Resultado líquido dos ativos imobiliários	4.533	3.795
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez:		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	347	662
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	347	662
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(213)	(213)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(232)	(612)
(-) Auditoria independente	-	(12)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(685)	(36)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(4)	(9)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(86)	(32)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(89)	(186)
(+/-) Outras receitas/despesas	(632)	(639)
Total de outras receitas/despesas	(1.941)	(1.739)
Resultado contábil anual líquido	2.939	2.718
Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre		
Resultado financeiro líquido acumulado	2.938	2.718
Rendimentos declarados	3.733	3.063
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(3.733)	(63)
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	-	3.000
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	127,06%	112,69%

18. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

19. Demandas judiciais

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

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.

20. Alterações estatutárias

Em 28 de fevereiro de 2023, a Administradora comunicou aos cotistas do Fundos e ao mercado que não haverá distribuição de rendimentos, em decorrência do Fundo não ter apresentado resultado.

21. Outros assuntos

Registro dos Imóveis

O Fundo possui como principal objetivo a compra e venda de imóveis, porém não se limitando, advindos de leilões.

Devido ao processo, por algumas vezes, trazer maior nível de morosidade relacionado ao desembaraço e regularização das documentações desses imóveis, na data base de 31 de dezembro de 2023 os seguintes imóveis ainda não estavam em nome do Fundo, apesar de todo o processo de arremate estar concluído e válido:

- I) SP-AP-NOBRES 41 – NOBRES 41 – MATRÍCULA 18781;
- II) IT-CS-PORTE1 – CASA PORTELA – MATRÍCULA 26.596;
- III) SP-AP-BOIS BOL 111 – MATRÍCULA 231.931.

Resolução CVM 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor no dia 02 outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 202, e revogou a atual Instrução CVM 472.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

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

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, não se espera que a adoção da resolução tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

22. Outros serviços prestados por 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.

23. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações financeiras.

24. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *