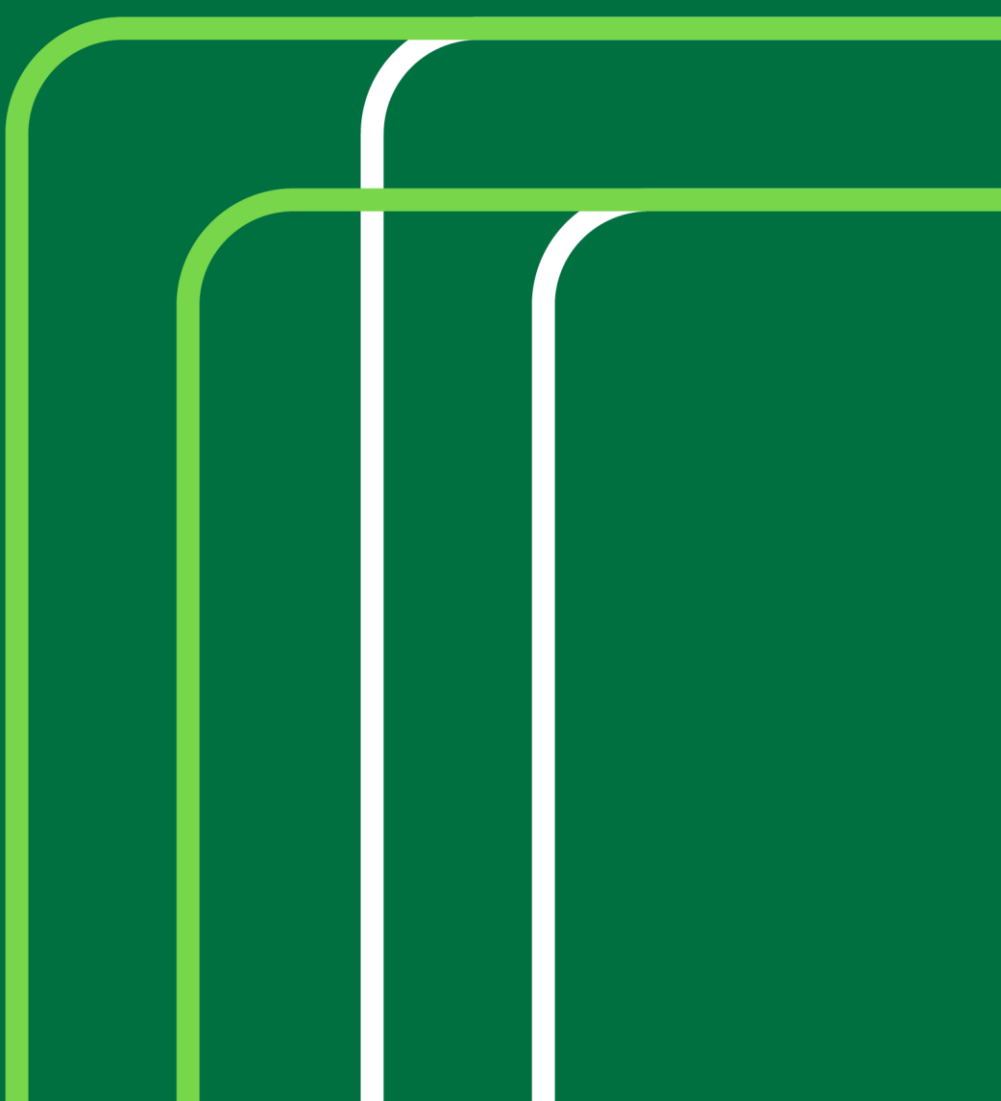


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I

CNPJ: 38.456.598/0001-09

Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024
acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 15 de julho de 2025



Conteúdo

Relatório do Auditor Independente	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicavas	10



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I

Opinião com ressalva

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 balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 2024 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 com ressalva

Conforme apresentado na nota explicativa 5, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía em imóveis destinados à venda no montante de R\$ 33.557 mil que representavam 82,59% do seu patrimônio líquido. Durante os nossos procedimentos de auditoria não obtivemos acesso registro geral de imóveis -RGI dos imóveis em favor do Fundo: SP-AP-NOBRE1, SP-AP-URBAN1, SP-AP-CAMAÇ1, BA-CS-ESTRE1, IT-CS-PORTE1, SP-AP-FLORE1, SP-AP-CLEME1, SP-AP-BOISD1, SP-AP-FIREN1, GR-AP-ASTUR1, PP-CS-JACIN2, PP-CS-ITAPU4, SP-AP-LIBER1, PP-CS-LIDER1, PP-CS-SHIRA1, PP-AP-BOTIG1, PP-AP-BOTIG3, PP-AP-JERON5, PP-AP-JERON6 e JERON 9. Esses imóveis, somados, perfazem o montante de R\$6.668 mil, que representam aproximadamente 16% do patrimônio Líquido do Fundo.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação à Companhia, 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 com ressalva.

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 2024. 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.

FV/558-24

Imóveis destinados a vendas

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía em imóveis destinados à venda no montante de R\$ 33.557 mil que representavam 82,59% 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 recuperabilidade 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.

Responsabilidade da administração pelas 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.
- Determinamos a materialidade a ser aplicada no planejamento, na execução da auditoria e na avaliação do efeito de distorções identificadas e distorções não corrigidas, se houver, sobre as demonstrações contábeis e na formação da opinião do relatório de auditoria. Conforme estabelecida pela NBC TA 320, materialidade para execução da auditoria significa o valor ou valores fixados pelo auditor, inferiores ao considerado relevante para as demonstrações financeiras como um todo, para adequadamente reduzir a um nível baixo a probabilidade de que as distorções não corrigidas e não detectadas em conjunto, excedam a materialidade para as demonstrações financeiras como um todo.

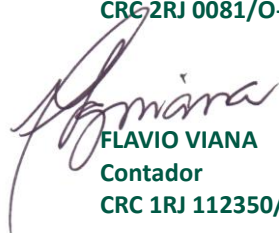
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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 à 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, 15 de julho de 2025.

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



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	41.655	102,52	43.862	101,22
Caixa e equivalentes de caixa	6.092	14,99	1.651	3,81
Disponibilidades	5	0,01	6	0,01
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	5	0,01	6	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez	6.087	14,98	1.645	3,80
Letras do Tesouro Nacional	6.087	14,98	1.645	3,80
Ativos financeiros de natureza imobiliária	33.557	82,59	38.598	89,07
Imóveis	33.557	82,59	38.598	89,07
Imóveis mantidos para renda	-	-	417	0,96
Imóveis mantidos para venda	33.557	82,59	38.181	88,11
Outros valores e bens	2.006	4,94	3.613	8,34
Outros valores a receber	2.006	4,94	3.613	8,34
Imóveis vendidos a receber	1.942	4,78	2.198	5,07
Outros créditos	64	0,16	1.415	3,27
Total do ativo	41.655	102,52	43.862	101,22
Passivo				
Circulante	237	0,58	225	0,52
Valores a pagar	237	0,58	225	0,52
Serviços de auditoria	16	0,04	16	0,04
Consultoria técnica	153	0,37	106	0,24
Taxa de escrituração	3	0,01	5	0,01
Outras obrigações diversas	45	0,11	79	0,19
Taxa de administração (*)	20	0,05	19	0,04
Não circulante	789	1,94	304	0,70
Valores a pagar - longo prazo	789	1,94	304	0,70
Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	789	1,94	304	0,70
Total do passivo	1.026	2,52	529	1,22
Patrimônio líquido	40.629	100,00	43.333	100,00
Capital Social	43.567	107,23	47.467	109,54
Lucros acumulados	(2.938)	(7,23)	(4.134)	(9,54)
Total do passivo e do patrimônio líquido	41.655	102,52	43.862	101,22

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	5.209	4.182
Resultado com ativos de natureza imobiliária	4.999	3.892
Receita de aluguéis	16	395
Resultado com vendas de imóveis	4.983	3.497
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	210	290
Resultado com operações compromissadas	210	290
Despesas	(4.013)	(4.584)
Despesas com ativos de natureza imobiliária	(2.066)	(2.776)
Manutenção e conservação de imóveis	(99)	(92)
Despesas condominiais	(1.248)	(1.389)
Despesas tributárias	(719)	(1.295)
Despesas de serviços técnicos especializados	(1.578)	(1.358)
Auditoria e custódia	(16)	(17)
Escrituração	(29)	-
Assessoria técnica	(667)	(864)
Consultoria jurídica	(61)	-
Serviços de avaliação	(47)	-
Comissões e corretagens	(753)	(477)
Seguros	(5)	-
Despesas da Administração e Gestão	(227)	(259)
Administração	(227)	(259)
Demais despesas	(142)	(191)
Despesas com cartório	(100)	(96)
Publicações e correspondências	(13)	-
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Taxa B3	(13)	-
Taxa ANBIMA	(2)	-
Outras despesas	(1)	(82)
Resultado líquido no exercício	1.196	(402)
Quantidade de cotas	77.495,0000	77.495,0000
Lucro por cota - valor em R\$	15,44	(5,19)

As notas explicativas 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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Ajustes de avaliação patrimonial	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 dezembro de 2022	77.449	-	(25.215)	1	52.235
(-) Amortização de cotas	-	-	(4.767)	-	(4.767)
(-) Dividendos distribuídos	-	-	-	(3.733)	(3.733)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(402)	(402)
Em 31 dezembro de 2023	77.449	-	(29.982)	(4.134)	43.333
(-) Amortização de cotas	-	-	(3.900)	-	(3.900)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	-	1.196	1.196
Em 31 dezembro de 2024	77.449	-	(33.882)	(2.938)	40.629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	1.196	(402)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com propriedades para investimento	(4.983)	5.342
Resultado líquido ajustado	(3.787)	4.940
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Imóveis e terrenos	10.024	2.122
(-) Obrigações por contratos de compra e venda de imóveis	485	(3.938)
(-) Outros valores e bens	1.607	3.426
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	12	111
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	8.341	6.661
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Amortização de cotas	(3.900)	(4.767)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	-	(6.733)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(3.900)	(11.500)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	4.441	(4.839)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.651	6.490
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	6.092	1.651
Variação no caixa e equivalentes de caixa	4.441	(4.839)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Carta de representação em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2024.

Rio de Janeiro, 28 de julho de 2025.

À
UHY Bendoraytes e Cia. Auditores Independentes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850 – bloco 3 – salas 1301 a 1305
Rio de Janeiro - RJ

Confirmamos que somos responsáveis pela correta apresentação das demonstrações financeiras no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I.

Estamos apresentando a presente carta de representação em conexão com as referidas demonstrações contábeis do Fundo, compreendidas pelos seguintes documentos:

- a) Demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024;
- b) Demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024;
- c) Demonstração de evolução do patrimônio para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024;
- d) Demonstração dos fluxos de caixa o exercício findo em 31 de dezembro de 2024;
- e) Notas explicativas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024;

Ativo total	41.655
Patrimônio Líquido	40.629
Resultado do exercício	1.196
Fim do exercício	
Quantidade de cotas	77.495,00
valor da cota	524,28

No melhor de nosso conhecimento e crença, na data desta carta, confirmamos as seguintes representações feitas, verbalmente, a V.Sas:

- 1. As informações contidas nas citadas demonstrações financeiras apresentam adequada e corretamente, em todo o seu conjunto, principalmente, em relação à posição patrimonial e financeira, aos resultados das operações do Fundo, nas datas e nos períodos nelas indicados.
- 2. No melhor de nosso entendimento, baseados em nossa revisão efetuada nas citadas demonstrações contábeis do Fundo, declaramos, em relação a elas, que: (a) nenhum documento que lhes deu origem contém informação inverídica relacionada a qualquer fato de caráter material e ou relevante ocorrido na data em que foi emitido ou no período a que se refere, e (b) as demonstrações financeiras, em seu conjunto, à luz das circunstâncias em que as mesmas foram preparadas, não omitem nenhum fato material e ou relevante utilizado para a sua preparação, que possa conduzir a um entendimento equivocado da situação do Fundo na data em que foram elaboradas ou no período nelas compreendido.
- 3. As referidas demonstrações contábeis do Fundo foram preparadas e apresentadas em conformidade com as disposições da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.
- 4. Nós somos responsáveis por estabelecer e controlar os procedimentos de divulgação das informações que foram utilizadas na preparação das referidas demonstrações financeiras do Fundo, desenvolvendo esses controles e procedimentos ou determinando o seu

desenvolvimento sob nossa supervisão, com o intuito de assegurar que as informações relevantes e materiais de caráter financeiro e não financeiro, contidas nas mesmas, sejam divulgadas adequada e corretamente.

5. Baseado em nossa revisão interna, acreditamos que os controles e procedimentos de divulgação mencionados no item anterior, estejam sendo executados de forma efetiva.
6. Nós somos responsáveis por estabelecer, desenvolver e controlar os procedimentos que foram utilizados para o registro de informações e a preparação e das referidas demonstrações financeiras do Fundo, desenvolvendo e controlando esses procedimentos ou, determinando o seu desenvolvimento e controle sob a nossa supervisão, com o intuito de assegurar, de forma razoável, a confiabilidade das informações contábeis, bem como, que as respectivas demonstrações fossem preparadas de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil. Acreditamos que não existem deficiências significativas ou fraquezas de caráter material e pessoal no controle e desenvolvimento dos procedimentos utilizados na preparação e divulgação das referidas demonstrações contábeis do Fundo, que fossem capazes de provocar ou afetar de forma adversa a habilidade de registrar, processar, sumarizar e divulgar as informações nelas inseridas.
- 7 Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, até a presente data, não ocorreu nenhuma mudança significativa nos controles internos ou de outros fatores que tenham afetado ou que pudessem vir a afetar de forma retroativa significativa as informações contábeis utilizadas na preparação e divulgação daquelas demonstrações contábeis do Fundo.
- 8 Não ocorreram transações materiais que não tenham sido devidamente registradas nos livros contábeis e que estejam implícitas nas demonstrações contábeis.
- 9 Não ocorreram os seguintes fatos:
 - a. Fraude envolvendo administradores ou empregados do Fundo que desempenham papel relevante nos controles internos;
 - b. Fraude envolvendo outras pessoas que possam ter um efeito significativo nas demonstrações contábeis do Fundo.
- 10 Nós não temos planos ou intenções de praticar atos que possam afetar de forma relevante e material os valores correntes ou as classificações de ativos e passivos.
- 11 Os itens abaixo relacionados foram apropriadamente registrados ou divulgados:
 - a. Transações com partes relacionadas e as devidas quantias, relacionadas a contas a receber e a pagar, incluindo vendas, compras, empréstimos, transferências, contratos e garantias prestadas;
 - b. Garantias de caráter material, verbais ou escritas, às quais a o Fundo está obrigado;
 - c. Compromissos com instituições financeiras;
 - d. Acordos de recompra de ativos;
 - e. Todos os instrumentos financeiros, incluindo aqueles cujo risco não está sendo contemplado no balanço.
- 12 Inexistem:
 - a. Violações ou possíveis violações de leis ou regulamentos, cujos efeitos deveriam ser considerados nas demonstrações contábeis ou servir de base para o registro de contingências passivas;
 - b. Passivos materiais ou contingenciais ativos ou passivos sobre os quais as normas contábeis requeiram seu registro ou divulgação que não tenham sido devidamente registradas ou divulgadas nas demonstrações contábeis;
 - c. Violações ou possíveis violações de leis ou regulamentos cujos efeitos deveriam ser considerados para divulgação nas demonstrações contábeis ou para servir de base para o registro de contingências passivas.

- 13 Não existem reclamações ou autuações fiscais de caráter material (incluindo aquelas que estão sendo defendidas) que estejam pendentes e que por força das normas contábeis precisem ser inseridas nas demonstrações contábeis como contingências passivas.
- 14 O Fundo possui documentos de propriedade de todos os ativos possuídos e não há gravames ou ônus sobre os mesmos, bem como, não há qualquer ativo dado em garantia a terceiros.
- 15 Os registros contábeis que serviram de base para as demonstrações contábeis do Fundo, do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, refletem adequada e corretamente, com razoável detalhamento, as transações por ele realizadas.
- 16 Foram feitas provisões para toda perda de caráter material a ser suportada na realização, ou pela incapacidade de realização, de qualquer compromisso assumido pelo Fundo.
- 17 Temos cumprido com todas as responsabilidades contratuais assumidas que possam ou que poderiam vir a ter efeito material nas demonstrações contábeis do Fundo em função da falta de seu cumprimento.
- 18 Não há eventos subsequentes a 31 de dezembro de 2024 que possam requerer ajuste naquelas demonstrações contábeis do Fundo ou na sua divulgação.
- 19 Seguros estão adequadamente apresentados e refletem os valores necessários aos níveis de custo de reposição dos valores e bens a eles relacionados.
- 20 As receitas têm sido reconhecidas de forma consistente em comparação com os exercícios anteriores, estando os critérios de reconhecimento de acordo com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil.
- 21 Estimativas significativas, adotadas pela administração do Fundo, incluindo itens de reservas, de tempo de vida útil de bens imóveis e de ativos intangíveis, bem como, contingências passivas não sofreram mudanças nos critérios adotados em relação ao exercício anterior.

Para fornecer a presente carta de representação, confirmamos ter realizado as investigações necessárias e ter depositado nossa confiança em fontes julgadas confiáveis, com base em princípios de boa fé, as quais foram necessárias ou úteis para a elaboração das informações prestadas em relação a assuntos dos quais não temos conhecimento técnico ou a necessária especialização, inquirindo pessoas que se reportam a nós e que têm conhecimento dos assuntos mencionados.

Atenciosamente,

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Karen Miyazaki – Contadora – CRC SP-262221/O-1