



CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

*(anteriormente denominada CF2 Fundo de
Investimento Imobiliário)*

(CNPJ nº 34.508.923/0001-70)

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

Demonstrações financeiras em

19 de dezembro de 2025

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada CF2 Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominada CF2 Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo"), que compreendem as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (data de liquidação das atividades do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

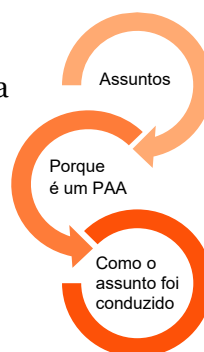
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, o desempenho das operações do Fundo para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (data de liquidação das atividades do Fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

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



CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada CF2 Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Liquidação de ativos e resgates das cotas em razão do encerramento do Fundo	
Conforme apresentado nas Notas 01 e 18, em 19 de dezembro de 2025 a administração emitiu termo de encerramento declarando encerradas as atividades do Fundo em razão do resgate total de suas cotas. A liquidação do Fundo é realizada por meio da alienação dos ativos que compunham a carteira no momento imediatamente anterior ao encerramento das suas atividades, bem como o pagamento dos resgates é efetuado de acordo com o estabelecido no regulamento. Considerando a relevância do assunto, a liquidação dos ativos e passivos do Fundo foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: • Testamos a liquidação financeira dos principais ativos, bem como a evidência do recebimento dos recursos por meio dos extratos bancários. Adicionalmente, obtivemos o termo de encerramento, emitido pela administração e verificamos se os resgates foram efetuados de acordo com a regulamentação pertinente, não havendo ativos e passivos não contabilizados. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a liquidação dos ativos e passivos do Fundo.

Responsabilidades da administração e da governança 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 investimentos imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude

CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada CF2 Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 de uma 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.
- 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 essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominada CF2 Fundo de Investimento Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Curitiba, 12 de março de 2026

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Carlos Alexandre Peres', written over the printed name.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda
CRC 2SP000160/F-6

Carlos Alexandre Peres
Contador CRC 1SP198156/O-7

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 34.508.823/0001-70

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

Demonstração do resultado no período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$)

Composição do resultado do período	19/12/2025	31/12/2024
Resultados	5.460	20.737
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>4.778</u>	<u>20.472</u>
Receita de dividendos	3.324	
Receita de aluguéis	1.023	
Resultado com SPES	(3.550)	20.300
Resultado com propriedades para investimento	3.981	172
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	<u>686</u>	<u>265</u>
Resultado com ações de companhias abertas		
Cotas de Fundos de investimento	686	265
Despesas	(3.216)	(3.164)
<u>Despesas com ativos de natureza imobiliária</u>	<u>(258)</u>	<u>(1.450)</u>
Manutenção e conservação de imóveis	(13)	(90)
Despesas condominiais	(170)	(1.020)
Despesas tributárias	(75)	(340)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	<u>(963)</u>	<u>(306)</u>
Auditoria e custódia	(55)	(72)
Escrituração	(23)	(24)
Assessoria técnica		(27)
Consultoria jurídica	(9)	(9)
Serviços de avaliação		(34)
Comissões e corretagens	(876)	(126)
Seguros		(14)
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	<u>(1.939)</u>	<u>(1.190)</u>
Administração	(253)	(249)
Gestão	(395)	(936)
Performance	(1.291)	(5)
<u>Demais despesas</u>	<u>(56)</u>	<u>(218)</u>
Despesas com cartório		(1)
Publicações e correspondências	(41)	(3)
Taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Taxa B3		(13)
Taxa ANBIMA	(2)	(2)
Outras despesas		(186)
Resultado líquido no período	<u>2.244</u>	<u>17.573</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
 CNPJ: 34.508.823/0001-70

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025
(Encerramento das atividades do Fundo)
 (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 de dezembro de 2023	56.092			3.516	59.608
(-) Dividendos distribuídos				(17.794)	(17.794)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício				17.573	17.573
Em 31 de dezembro de 2024	56.092			3.295	59.387
(-) Amortização de cotas			(55.763)		(55.763)
(+) Variação no resgate de cotas			(329)	329	
(-) Dividendos distribuídos				(5.868)	(5.868)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do período				2.244	2.244
Em 19 de dezembro de 2025 (encerramento do Fundo)	56.092		(56.092)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)
CNPJ: 34.508.823/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades do Fundo)

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>19/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	2.244	17.573
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com equivalência patrimonial		(3.079)
Resultado na venda de imóveis		(172)
Resultado com SPEs	3.550	(17.221)
Resultado com propriedades para investimento	(3.324)	
Resultado com cotas de fundos de investimento	(686)	(265)
Resultado líquido ajustado	1.784	(3.164)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
Cotas de fundos de investimento - não equivalentes de caixa	12.583	(11.603)
Investimentos em SPE	10.207	
Imóveis e terrenos	38.189	3.080
Adiantamento a clientes		7.917
Pagamentos efetuados	(1.900)	28
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	59.079	(578)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de cotas	(55.763)	
Recebimento de dividendos		20.813
Dividendos pagos aos cotistas	(5.174)	(17.088)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(60.937)	3.725
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(74)	(17)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	91	108
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	17	91
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(74)	(17)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

1. Contexto operacional

O CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Anteriormente denominado: CF2 Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") foi constituído em 24 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 07 de outubro de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração cinco anos, sendo os 2 anos e 9 meses primeiros anos de Período de Investimento e 2 anos e 3 meses subsequentes de período de desinvestimento, podendo ser prorrogado o Período de Desinvestimento e, portanto, o prazo de duração do Fundo em um ano a exclusivo critério da Gestora e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, nos termos da resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 com as alterações introduzidas pela resolução CVM nº 162/22.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio, prioritariamente, de aquisição de ativos imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de ativos imobiliários, serão investidos em outros ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo. O Fundo não poderá investir mais do que R\$ 30.000 ou 15% do capital comprometido pelos cotistas, o que for maior, em um único ativo imobiliário, salvo durante o período de desinvestimento em que o fundo poderá deter até 100% do capital comprometido pelos cotistas e/ou do patrimônio líquido em um único ativo imobiliário.

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

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações financeiras do fundo estão sendo apresentadas para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025, devido ao evento de encerramento do Fundo, conforme mencionado na nota explicativa 18.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 12 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

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

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensuradas em reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

4. Instrumentos financeiros derivativos

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

É vedada a realização de operações com derivativos.

No período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025, o Fundo não operou com instrumento financeiro derivativos.

5. Patrimônio líquido

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

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

No período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025, o Fundo liquidou suas cotas, não restando patrimônio líquido.

6. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Período de 19/12/2025	(44,5510)	(107,10%)	33.279
Exercício de 31/12/2024	712,9192	0,37%	60.095

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das distribuições realizadas pelo Fundo

A rentabilidade teórica do Fundo no período encerrado em 19 de dezembro de 2025 foi negativa em 107,10%, apurada com base na variação do valor da cota teórica, calculada a partir do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de cotas. Tal rentabilidade reflete o encerramento das atividades do Fundo e a consequente distribuição integral do patrimônio aos cotistas ao longo do exercício, o que resultou na redução substancial do patrimônio líquido e em valor residual negativo da cota ao final do período, não representando perda econômica adicional aos cotistas, mas sim efeito matemático decorrente da liquidação do Fundo.

7. Gerenciamento de riscos

- a) Tipos de risco

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

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: (a) 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; (b) 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 (c) 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 imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) 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:

(iii) 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 na não realização destes investimentos a não realização de 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.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os FII's representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

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, conseqüentemente, 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.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: 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.

(vi) 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 20 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.

(vii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, os Cotistas não poderão exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(viii) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

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, observado o limite de concentração estabelecido em Regulamento. 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.

(ix) Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (a) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (b) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (c) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(x) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos FII's 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 9.779/99, os FII's são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xi) 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.

(xii) 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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários:

(xiii) Risco de exposição associado à locação e à venda de imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode ser influenciada pela oferta e procura de bens imóveis em determinadas regiões, pela demanda por locações dos imóveis e pelo grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo possam ser frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelos Cotistas podem tornar-se menos lucrativas. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, lajes corporativas e terrenos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xiv) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de 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. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. 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.

(xv) 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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

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.

(xvi) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

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

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

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

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

(xxi) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem 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.

(xxii) Riscos de Fraude e Evicção: A transferência dos imóveis para a carteira do Fundo pode ser contestada por credores do vendedor do imóvel se, em razão da venda do imóvel, o vendedor tornar-se insolvente de forma a não conseguir honrar suas dívidas perante tais credores. Nessas hipóteses tais credores podem pleitear o reconhecimento de fraude contra credores ou fraude à

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

execução com o objetivo de anular a transferência do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, a transferência de um imóvel pode envolver o risco de evicção, se houver terceiros com direitos reais sobre tal imóvel que possam impedir sua transferência. Também nessas hipóteses a transferência do imóvel pode ser anulada por tais terceiros. Portanto, se houver fraude contra credores ou à execução ou evicção nas transferências anteriores do imóvel, ou na transferência do imóvel ao Fundo ou do Fundo para um terceiro, tais transferências poderiam ser contestadas em juízo pelo prazo decadencial de até 4 (quatro) anos, contados da data o registro da venda do imóvel no órgão competente, causando um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xxiii) 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, conseqüentemente, 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.

(xxiv) 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 poderá não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade aos Cotistas, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxv) Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor 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

(xxvi) Risco Operacional: Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

(xxvii) 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.

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

No âmbito da 1ª emissão de cotas, serão emitidas no mínimo 50.000 cotas e no máximo 250.000 cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000 e o montante máximo de R\$ 250.000. As cotas eventualmente não subscritas no âmbito da 1ª emissão serão canceladas pela administradora, desde que observado o montante mínimo acima. Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas será de R\$ 1 (um mil reais) por cota.

Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo.

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 imobiliários 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.

No período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025, não houve emissão de novas cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

O Fundo poderá realizar amortizações de cotas somente durante o período de desinvestimento, sendo que durante tal período de desinvestimento poderão ocorrer até 6 (seis) amortizações durante cada exercício social. As amortizações deverão ser recomendadas pelo gestor e aprovadas pela administradora. O pagamento das amortizações das cotas do Fundo deverá respeitar os prazos e condições de liquidez a que estejam sujeitos os ativos componentes da carteira do Fundo.

No período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025, o Fundo liquidou suas operações por meio da alienação dos ativos e com o pagamento em caixa dos valores aos cotistas.

c) Negociação das cotas

As cotas da 1ª emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, desta forma dispensada de registro perante a CVM, e a posterior negociação das cotas pelos cotistas ficarão sujeitas às restrições previstas na Instrução CVM nº 476/09, a qual será realizada e liderada diretamente pela Administradora no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

Depois de as cotas estarem subscritas e integralizadas, os cotistas poderão negociá-las exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3, observadas as eventuais restrições à negociação decorrentes modalidade de oferta pública de distribuição das cotas que tenha sido realizada.

O código de negociação na B3 S.A., é CFHI11.

9. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Catuaí Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

- c) As cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

10. Remuneração da administração

• **Taxa de Administração e Gestão**

Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração de cotas, o Fundo pagará, uma remuneração equivalente a:

- I. Durante o período de investimento do Fundo, o somatório dos seguintes valores:
 - (a) 1,00% ao ano calculado sobre o capital comprometido; e
 - (b) 1,00% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo considerando para tanto os valores efetivamente integralizados pelos cotistas no Fundo, ou seja, o cálculo considerará os valores disponíveis no Fundo, acrescido do valor da carteira, somado aos valores a receber, subtraídas as exigibilidades.
- II. Durante o período de desinvestimento do Fundo, 2,00% ao ano calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

Adicionalmente, será devida uma taxa de administração mínima mensal no valor de R\$ 15 (quinze mil reais), somente caso os percentuais indicados resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima, acrescido de R\$ 2 (dois mil reais) a ser destinado ao escriturador e R\$ 1 (um mil reais) a ser destinado ao banco liquidante do Fundo, caso seja necessária à sua contratação. O valor da taxa de administração mínima mensal será reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M/FGV no período.

A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente na base 1/252 sobre o valor do capital comprometido e/ou do patrimônio líquido do dia útil anterior e será paga mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente.

No período findo em 19 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 253 (R\$ 249 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Administração".

No período findo em 19 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$395 (R\$936 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de "Gestão".

• **Taxa de performance**

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

O Fundo pagará uma taxa de performance que remunerará somente o gestor. A taxa de performance corresponderá a 20% do valor que exceder a variação do CDI do período, já deduzidas todas as demais despesas do fundo, inclusive a taxa de administração.

A taxa de performance será calculada e provisionada diariamente e o pagamento da taxa de performance será realizado quando da ocorrência dos seguintes eventos (i) liquidação do fundo; (ii) término do prazo de duração do fundo ou da prorrogação aprovada pela assembleia geral de cotistas; e/ou (iii) substituição ou destituição do gestor, observado o regulamento. a taxa de performance será devida ainda que ocorra a entrega de ativos imobiliários aos cotistas.

No período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025, houve despesa com taxa de performance no montante de R\$ 1.291 (R\$ 5 em 2024).

• **Demais taxas**

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

11. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Catuaí Gestora de Recursos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

- a) Em 19 de dezembro de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 17, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 19 de dezembro de 2025, o Fundo não possui o saldo a pagar de taxa de gestão. A despesa registrada no período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 11.
- c) Em 19 de dezembro de 2025, o Fundo não possui o saldo a pagar de taxa de administração. A despesa registrada no período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 11.

12. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

13. 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.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

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 da administradora, 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.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	19/12/2025	31/12/2024
Estoques:		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	3.978	171
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(970)	(1.251)
Resultado líquido de imóveis em estoque	3.008	(1.080)
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	887	(305)
Resultado líquido de imóveis para renda	887	(305)
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	3.324	20.819
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	3.324	20.819
Resultado líquido dos ativos imobiliários	7.219	19.434
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	550	140
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		64
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	550	205
Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(774)	(1.177)
(-) Taxa de performance	(1.326)	
(-) Auditoria independente	(65)	(57)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incl. a CVM)	(14)	(93)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas	(9)	(0)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		(14)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias		(27)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		(1)
(+/-) Outras receitas/despesas	(63)	(200)
Total de outras receitas/despesas	(2.251)	(1.573)
Resultado financeiro no exercício	5.518	18.066
Rendimentos declarados	5.867	17.794

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

(-) Rendimentos pagos antecipadamente	5.867	17.088
(-) Rendimentos a pagar subsequente		1.051
Rendimento líquido a pagar remanescente		1.051
% de distribuição sobre o resultado financeiro	106,32%	100,40%

14. Política de divulgação de informações

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

15. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do Fundo.

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

17. Alterações estatutárias

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (Anteriormente denominada: CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o período de 31 de dezembro de 2024 a 19 de dezembro de 2025 (Encerramento das atividades)

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

O termo de encerramento realizado em 23 de dezembro de 2025, declarou, considerando o Termo de Apuração referente à Consulta Formal, na qual foi aprovada a prorrogação do prazo de duração do Fundo até 21/12/2025, para viabilizar a alienação dos ativos do Fundo, que, em 19 de dezembro de 2025, foi concluído o pagamento aos cotistas do Fundo no montante de sua liquidação, sendo esta a data da última cota e do encerramento do Fundo.

O instrumento particular realizado em 23 de junho de 2025, deliberou pela alteração do regulamento do Fundo, adaptando aos termos da ICVM 175/22, alterando, ainda, a denominação social do Fundo, no qual a ser denominado CF2 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

18. Eventos subsequentes

Em 12 de dezembro de 2025, a Administradora reteve o montante de R\$ 16 para pagamento das despesas que constavam em aberto com liquidação subsequente. Apresentamos abaixo a relação das despesas pagas posteriormente ao encerramento do Fundo:

Despesa	Valores
Amortização a Pagar	6
Auditoria	3
Valores a pagar	4
Tarifas bancárias	3
Total	16

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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