

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

CNPJ: 34.508.923/0001-70

**Demonstrações contábeis no exercício findo em
31 de dezembro de 2021 e 2020.**

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário(“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa 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 CF2 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021 , o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração dos imóveis destinados a venda

O Fundo possui investimentos em imóveis destinados a venda, classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 13.096 mil, representando 16,10% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao fato de a determinação do valor dos imóveis destinados a venda estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da existência dos imóveis para a venda, via matrículas e contrato de compra e venda dos imóveis, realizamos uma análise de perda por impairment sobre os imóveis de modo a entender se não houve alguma divergência entre o valor apresentado do custo de aquisição e o valor realizável líquido. Adicionalmente, analisamos as informações que pudessem contradizer às premissas mais significativas e às metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração dos imóveis destinados a venda, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas no que se referem à avaliação da mensuração dos imóveis destinados a venda são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação de determinação do ajuste de equivalência patrimonial das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 5, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico ("SPEs") totalizam R\$ 28.642 mil, são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, reperformance do cálculo de equivalência patrimonial, confirmação externa das quantidades de ações detidas e participação no capital social, realização de procedimentos substantivos nos saldos das informações financeiras das holdings e obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas das empresas investidas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de sociedade de propósito específico, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela

Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora 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 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 Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- 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 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.

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

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

São Paulo, 29 de março de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

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

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Ativo	Qtde	31.12.2021	% sobre o PL	Qtde	31.12.2020	% sobre o PL
Ativo circulante		58.789	72,26		42.454	63,79
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)		45.693	56,16		7.656	11,50
Cotas de fundos						
Fundo de Investimento renda fixa	5.985.402	35.417	43,53	416.054	2.377	3,57
Fundo de Investimento Imobiliário	113.112	10.276	12,63	47.612	5.279	7,93
Estoques (Nota 6)		13.096	16,10		34.798	52,29
Imóveis destinados à venda		13.096	16,10		34.798	52,29
Ativo não circulante		28.642	35,20		25.373	38,13
Investimentos (Nota 5)						
Sociedade de propósito específico -SPEs		28.642	35,20		25.373	38,13
Total do ativo		87.431	107,45		67.827	101,92
Passivo						
Passivo circulante		1.114	1,36		285	0,42
Encargos a pagar		1.114	1,36		285	0,42
Taxa de performance (Nota 14.6)		919	1,13		-	-
Taxa de gestão (Nota 14.a)		140	0,17		123	0,18
Auditoria externa		35	0,04		35	0,05
Taxa de administração (Nota 14.a)		20	0,02		18	0,03
IR sobre Ativos		-	-		109	0,16
Passivo não circulante		4.951	6,08		1.000	1,50
Adiantamento de clientes (Nota 15)		4.951	6,08		1.000	1,50
Total do passivo		6.065	7,45		1.285	1,92
Patrimônio líquido (Nota 9)		81.366	100,00		66.542	100,00
Integralização de cotas		75.681	93,01		66.221	99,52
Lucros Acumulados		5.685	6,99		321	0,48
Total do passivo e patrimônio líquido		87.431	107,45		67.827	101,92

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	31.12.2021	31.12.2020
Imóveis em estoque	11.461	(539)
Receita de venda de imóveis (Nota 6.a)	11.766	-
Receita de juros de mora	130	-
Despesas com manutenção e conservação	(227)	(317)
Condomínio	(208)	(222)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	124	3.396
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	113	2.917
Dividendos Recebidos de FII	11	479
Outros ativos financeiros	1.019	87
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	1.019	87
Participações societárias		
Resultado com equivalência patrimonial	-	(13)
Outras despesas	(4.477)	(2.328)
Despesa com comissões	(1.534)	-
Despesa com taxa de gestão (Nota 14.a)	(1.478)	(1.234)
Despesa com taxa de performance (Nota 14.b)	(919)	-
Despesa de taxa de administração (Nota 14.a)	(221)	(210)
Despesas tributárias	(112)	(560)
Despesa com consultoria Jurídica	(82)	(79)
Despesa com auditoria	(59)	(35)
Despesas cartorárias	(18)	(105)
Taxa de fiscalização CVM	(17)	(15)
Outras despesas	(37)	(90)
Resultado Líquido do exercício	8.127	603

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>18.620</u>	<u>(282)</u>	<u>18.338</u>
Integralização de cotas no exercício (Nota 11.a)	47.601	-	47.601
Resultado do exercício	-	603	603
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>66.221</u>	<u>321</u>	<u>66.542</u>
Integralização de cotas no exercício (Nota 11.a)	9.460	-	9.460
Distribuição de resultados (Nota 12.a)	-	(2.763)	(2.763)
Resultado do exercício	-	8.127	8.127
Saldo em 31 de dezembro de 2021	<u>75.681</u>	<u>5.685</u>	<u>81.366</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais)

	31.12.2021	31.12.2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	8.127	603
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	(1.019)	(87)
Resultado com cotas de fundos imobiliário	(113)	(2.917)
Resultado com equivalencia patrimonial	-	(13)
Total	6.995	(2.414)
Variação de ativos		
Estoque - Imóveis destinados à venda	21.702	(32.978)
Fundos de Investimento renda fixa	(32.021)	3.297
Fundos de Investimento Imobiliário	(4.884)	(2.362)
Outras contas a receber	-	4
Variação de passivos		
Taxa de performance	919	
Taxa de gestão	17	51
Auditoria externa	-	35
Taxa de administração	2	(1)
IR sobre Ativos	(109)	108
Adiantamento de clientes	3.951	1.000
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.428)	(33.260)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Sociedade de propósito específico -SPEs	(3.269)	(14.341)
Caixa líquido das atividades de investimento	(3.269)	(14.341)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas no exercício	9.460	47.601
Distribuição de rendimento para os cotistas	(2.763)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	6.697	47.601
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	-	-
Variação de Caixa e equivalentes de caixa	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

1. Contexto operacional

O 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 de duração de 5 anos, sendo os três primeiros anos de período de investimento, e os dois anos subsequentes de desinvestimento, podendo ser prorrogado o período de desinvestimento, e portanto o prazo do Fundo, em 1 ano a exclusivo critério do gestor e sendo eventuais prorrogações realizadas mediante aprovação em assembleia geral de cotistas.

O Fundo destina-se aos cotistas, investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

O Fundo tem por objetivo 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, pela gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

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.

c) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d) Investimentos

Cotas de Sociedades de Propósito Específico “SPE”

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

e) 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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

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

Os 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.

g) 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).

h) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa o Fundo utiliza o método indireto.

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

4. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento em renda fixa.

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. O fundo classificado como “Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

Em 31 de dezembro de 2021

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FIC de FI RF Ref DI Federal Plus	5.985.402	35.417	35.417

Em 31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos de renda fixa	Quantidade	Valor de Custo	Valor Contábil
Bradesco FIC de FI RF Ref DI Federal Plus	416.054	2.377	2.377

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundos de investimento imobiliários.

Os fundos de investimentos imobiliários, por força regulamentar e legal, são constituídos sob a forma de condomínios fechados e possuem como objetivo geral investimento em empreendimentos imobiliários que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento.

Em 31 de dezembro de 2021

Cotas de Fundos	Quantidade	Valor de custo	Valor Contábil
BRCR11 - FII BTG Pactual Corp. Office Fund	18.418	1.481	1.339
AIEC11 - FII Autonomy Edifícios Corporativos	12.366	997	909
ALMI11 - FII Torre Almirante	421	484	463
FCFL11 - FII Campus Faria Lima	8.835	985	945
HGPO11 - FII CSHG Prime Offices	4.486	988	1.082
JSRE11 - FII JS Real Estate Multigestão	24.020	1.998	1.989
PATC11 - FII Pátria Edifícios Corporativos	22.601	1.483	1.462
PVBI11 - FII VBI Prime Properties	21.965	2.000	2.087

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Total	113.112	10.416	10.276
Em 31 de dezembro de 2020			

Cotas de Fundos	Quantidade	Valor de custo	Valor Contábil
BRCR11- FII BTG Pactual Corp. Office Fund	10.695	907	949
BTLG11- FII BTG Pactual Logística	5.435	502	606
HGRU11- FII SHG Renda Urbana	6.189	631	801
LVBI11- FII VBI Logístico	8.017	880	961
RBRP11- FII RBR Properties	7.378	499	701
VILG11 - FII Vinci Logística	9.898	1.129	1.261
Total	47.612	4.548	5.279

5. Investimentos

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possui os seguintes investimentos:

Sociedade de propósito específico	Notas	Valor Contábil 2020	Integralização	Devolução de investimento	Valor Contábil 2021
Ipê Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a)	14.191	6.112	-	20.303
CI 003 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	11.182	6.974	(9.817)	8.339
Total		25.373	13.086	(9.817)	28.642

(a) Em 15 de dezembro o fundo adquiriu 50% das cotas da Ipê Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda que tem como objetivo social o propósito específico de planejamento, gestão, promoção, incorporação, implementação, realização da alienação e entrega das unidades imobiliárias, e tudo o mais que se fizer necessário para atingir o propósito específico do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido, nos moldes da Lei Federal n. 4.591/1964 ou sob qualquer outra modalidade, no imóvel objeto da matrícula 192.400 do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimento").

(b) O Fundo é detentor de 100% das cotas da CI 003 Empreendimentos Imobiliários Ltda, que tem por objetivo a participação em empreendimentos imobiliários prontos ou em desenvolvimentos, sob o formato de incorporação, loteamento, compra e venda de unidades imobiliárias e locação de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar como socia de outras sociedades de propósito específico imobiliário.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 16 de dezembro de 2020 foi aprovado a redução de capital social no valor de R\$ 4.319, com o cancelamento de

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

4.319 cotas, com a posterior devolução ao único cotista, e a devolução do adiantamento para futuro aumento de capital no valor de R\$ 1.572.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

6. Estoques

a) Imóveis destinados à venda em estoque

Os estoques de imóveis destinados à venda, sendo que o registro contábil destes imóveis é pelo menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, estão assim representados:

Imóvel	Data de aquisição	Saldos em 31.12.2020	Valor de Compra	Incorporação de Custos	Valor de venda	Ganho na venda	Saldos em 31.12.2021
Aptos Londrina (a)	03.09.2020	6.944	-	2	-		6.946
Hípica Max Garden (b)	24.12.2021	-	6.150	-	-		6.150
Apartamento Sarutaia (c)	30.03.2020	11.889	-	-	(16.800)	4.911	-
Apartamento Vitra 201 (d)	29.06.2020	9.785	-	-	(12.406)	2.621	-
Casa Ibirapuera (e)	26.08.2020	6.180	-	-	(10.414)	4.234	-
Total		34.798	6.150	2	(39.620)	11.766	13.096

Imóvel	Data de aquisição	Saldos em 31.12.2019	Valor de Compra	Incorporação de Custos	Compra distratada	Saldos em 31.12.2020
Jardim Everest (f)	22.10.2019	9.000	-	-	(9.000)	-
Apartamento Sarutaia (c)	30.03.2020	-	11.553	336	-	11.889
Apartamento Vitra 201 (d)	29.06.2020	-	9.500	285	-	9.785
Casa Ibirapuera (e)	26.08.2020	-	6.000	180	-	6.180
Aptos Londrina (a)	03.09.2020	-	6.782	162	-	6.944
Total		9.000	33.835	963	(9.000)	34.798

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(a) Aptos Londrina

Em 03 de setembro de 2020 o Fundo adquiriu os imóveis situados na Gleba 05, do Ribeirão Esperança, na Fazenda Palhano, em Londrina. O Valor acordado na transação foi de R\$ 6.782.

(b) Hípica Max Garden

Em 24 de dezembro de 2021 o Fundo adquiriu o empreendimento situado à Rua Manoel Ribeiro da Cruz, São Paulo/SP, o qual será constituído por 18 casas residenciais, tendo como área de terreno total de 634,28m² e fração ideal de terreno de 6,70%. A conclusão das obras do condomínio e entrega física de suas unidades está prevista para dezembro de 2022. O valor total da compra foi de R\$ 6.150.

(c) Apartamento Sarutaia

Em 30 de março de 2020 o Fundo arrematou via leilão um apartamento duplex de cobertura nº 241, localizado no 24º e 25º pavimentos do Edifício Murano, situado na Alameda Sarutaia nº 392, no Jardim Paulista em São Paulo, com área privativa de 825,73m², área comum de 528,64m², área total de 1.354,37m² e a fração ideal no terreno de 7,3508%, cabendo-lhe o direito a utilização de 7 vagas para automóveis pelo montante de R\$ 11.889.

Em 05 de maio de 2021 o Fundo assinou o instrumento particular de compra e venda do apartamento nº 241, pelo preço global, certo e ajustado de R\$ 16.800.

(d) Apartamento Vitra 201

O Fundo adquiriu em 29 de junho de 2020 um apartamento localizado no 1º andar do Edifício Vitra, situado na Avenida Horácio Lafer, nº 500, Jardim Paulista, com área privativa de 616,72 m² (incluindo direito a 06 vagas de garagem localizadas no subsolo), perfazendo área total de 1.072.249 m². O valor de compra foi de R\$ 9.500

Em 15 de junho de 2021 o Fundo assinou o instrumento particular de compra e venda do Apartamento nº 201, pelo preço global, certo e ajustado de R\$ 12.406.

(e) Casa Ibirapuera

Em 26 de agosto de 2020 o fundo adquiriu um prédio e respectivo terreno situado na Rua Comandante Ismael Guilherme nº 537, lote 6 da quadra V, em Indianópolis, com área medindo de 20,00 m na linha dos fundos, encerrando a área de 600,00 m². O valor acordado na transação foi de R\$ 6.000.

Em 15 de junho de 2021 o Fundo assinou o instrumento particular de compra e venda do prédio e respectivo terreno, pelo preço global, certo e ajustado de R\$ 10.414.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

(f) Jardim Everest

Em 22 de outubro de 2019 o fundo arrematou via leilão um terreno contendo 12 prédios, sendo 1 prédio com frente para a R. Raulino de Oliveira, nº 49, 6 prédios com frente para a Av. Lopes de Azevedo, nºs 376, 394, 408, 360, 434, 460, e 5 prédios com frente para a R. Gália, nºs 100, 110, 120, 190 e 230, constituído pelos lotes 29 a 40 e 44 a 49 da quadra 83, situados no Jardim Everest, 13º Subdistrito Butantã com área total de terreno de 8.180,02m² e área construída de 7.888m².

O imóvel, que estava sob negociação judicial, foi adquirido em leilão pelo valor de R\$ 9.000, sendo pago no ato o montante de R\$ 1.820 a título de sinal de arremate.

Em janeiro de 2020, a operação de compra do imóvel foi indeferida e o valor pago de R\$ 1.820 a título de sinal do arremate foi devolvido ao Fundo.

(*) Em 31 de dezembro de 2021 e 2021 não foi identificado pela administração evidências de perda no valor recuperável desses ativos.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

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

Crédito

Os outros ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais outros ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Liquidez

Os FIIs 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, 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.

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.

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 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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.

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. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, inicialmente, em classe única, 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 cotas.

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

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 75.680,00 (2020 – 66.220,00) cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 1.075,134241 (2020 – 1.004,866161), totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foram a seguinte:

Período	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Cota teórica	Patrimônio líquido médio
Em 31.12.2021	10,89%	1.075,134241	1.114,279085	75.926
Em 31.12.2020	11,10%	1.004,866161	1.004,866161	50.596

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

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

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 pelo administrador, desde que observado o montante mínimo acima. Para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das cotas será de R\$ 1 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve integralizações de 9.460,00 cotas (2020 – 47.600,00) no montante de R\$ 9.460 (2020 - R\$ 47.600).

b) Amortizações e resgates de cotas

O Fundo é constituído sob forma de condomínio fechado, de modo que não haverá resgate de cotas, a não ser pela liquidação antecipada, previsto no regulamento.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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 pelo administrador. 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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não houve amortização de cotas.

c) Negociação de cotas

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.

12. 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.

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	2021		2020	
	Contábil	Financeiro	Contábil	Financeiro
Estoques:				
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	11.766	5.316	-	
(-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(305)	(78)	(539)	(539)
(=) Resultado líquido de imóveis em estoque	11.461	5.238	(539)	(539)
Propriedades para investimento:				
(-) Equivalência patrimonial	-	-	(13)	(13)
(=) Resultado líquido de imóveis para renda				
Ativos imobiliários representados por ("TVM"):				
(+) Cotas de fundos imobiliários	113	4.619	2.917	-
(+) dividendos	11	11	479	479
Resultado líquido de ativos imobiliários	124	4.630	3.396	479
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez				
(+) Cotas de fundos de renda fixa	1.019	1.013	87	87
(=) Resultado líquido dos recursos para liquidez	1.019	1.013	87	87
Outras receitas/despesas				
(-) Despesa com comissões	(1.534)	(1.094)	-	-
(-) Despesa de taxa de administração e gestão	(1.699)	(1.683)	(1.444)	(1.303)
(-) Despesa de taxa de performance	(919)	-	-	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(129)	(242)	(575)	(575)
(-) Despesas jurídicas	(82)	(82)	(79)	(79)
(-) Auditoria independente	(59)	(46)	(35)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(18)	(12)	(105)	(105)
(+/-) Outras receitas/despesas	(37)	625	(90)	(90)
(=) Total de outras receitas/despesas	(4.477)	(2.534)	(2.328)	(2.152)
(=) Resultado contábil/financeiro líquido	8.127	8.347	603	(2.125)
Rendimentos pagos		(2.763)		-
Div. declarados e pagos até o 15º dia do mês subs		(5.386)		-
Total distribuído		(8.149)		-
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa		98%		0%

Rendimento distribuído por cota

Data	Valor distribuído	Qtde cotas	Valor do provento por cota
30.06.2021	2.763	75.680,00	36,51

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

13. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Catuai 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.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

14. Encargos do Fundo

a) 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:
 - (i) 1,00% ao ano calculado sobre o capital comprometido; e
 - (ii) 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, somente caso os percentuais indicados resultarem em uma remuneração inferior que a remuneração mensal mínima, acrescido de R\$ 2 a ser destinado ao escriturador e R\$ 1 a ser destinado ao banco liquidante do Fundo, caso seja necessária à sua contratação. O valor da taxa de administração mínima mensal será reajustado

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 221 e R\$ 1.478 (2020 – R\$ 210 e R\$ 1.234), respectivamente.

b) Taxa de Performance

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a despesa com taxa de performance foi de R\$ 919. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve despesa de taxa de performance).

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída do Fundo.

c) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 75.926 (2020 – 50.596) foram os seguintes:

Despesas	31.12.2021		31.12.2020	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesa com comissões	(1.534)	2,02%	-	-
Despesa com taxa de gestão	(1.478)	1,95%	(1.234)	2,44%
Despesa com taxa de performance	(919)	1,21%	-	-
Despesa de taxa de administração	(221)	0,29%	(210)	0,42%
Despesas tributárias	(112)	0,15%	(560)	1,11%
Despesa com consultoria Jurídica	(82)	0,11%	(79)	0,16%
Despesa com auditoria	(59)	0,08%	(35)	0,07%
Despesas Cartorárias	(18)	0,02%	(105)	0,21%
Taxa de fiscalização CVM	(17)	0,02%	(15)	0,03%

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

Outras despesas	(37)	0,05%	(90)	0,18%
Total	(4.477)	5,90%	(2.328)	4,60%

15. Adiantamento de clientes

O saldo de R\$ 4.951(2020 - R\$ 1.000) apresentados no passivo, refere-se aos adiantamentos recebidos pelas vendas dos imóveis que se encontram em fase final de construção e/ou vistoria.

16. Alterações no regulamento

A Consulta Formal aos Cotistas apurado em 07 de agosto de 2021 aprovou as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, devidamente auditadas.

A Assembleia Geral de Cotistas realizada em 08 de maio de 2020 foi deliberado e aprovado os seguintes assuntos:

- ✓ A Listagem do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e admissão à negociação na B3 das cotas do Fundo, com a autorização para que o administrador e o gestor do Fundo tomem as medidas necessárias para a listagem do Fundo e admissão das cotas do Fundo à negociação na B3;
- ✓ Alteração do público-alvo do Fundo passando de investidor profissional para investidor qualificado;
- ✓ promover adequações ao regulamento do Fundo para apresentação dos pedidos de listagem para a B3;
- ✓ Ajuste na redação do inciso I do Parágrafo 2º do Artigo 7º do Regulamento, a fim de esclarecer que o percentual da remuneração do Administrador é calculado com base no patrimônio líquido do Fundo; e
- ✓ A consolidação do regulamento do Fundo de modo que passe a prever as alterações ora deliberadas e aprovadas.

17. Política de divulgação de informações

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

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

18. Legislação Tributária

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

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

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

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

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

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

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

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

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

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

20. Demandas judiciais

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

21. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro 2021 e 2020 não havia saldo em conta corrente.

22. Outros Assuntos

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

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

de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

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

23. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

24. Diretor e Contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

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

* * *