

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

Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de
2022 e 2021

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	1
Balanço Patrimonial	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

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 a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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 2022 o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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 os assuntos 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 pela auditoria das 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 à venda

O Fundo possui investimentos em imóveis destinados à 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\$ 45.476 mil, representando 68,63% 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 7, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico ("SPEs") totalizam R\$ 21.286 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.

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 em Direitos Creditórios 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.

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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 planejados, do alcance e da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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.

São Paulo, 31 de março de 2023.

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



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

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Ativo	Qtde	31.12.2022	% sobre o PL	31.12.2021	% sobre o PL
Ativo circulante		46.293	69,86	58.789	72,25
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)					
Disponibilidades		7	0,01	-	-
Ativos Financeiros de natureza não imobiliária		460	0,69	35.417	43,52
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos					
Fundo de Investimento renda fixa (Nota 5.a)	69.633	460	0,69	35.417	43,52
Ativos Financeiros de natureza imobiliária		-	-	10.276	12,63
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos					
Fundo de Investimento Imobiliário (Nota 6.a)	-	-	-	10.276	12,63
Estoques (Nota 8)		45.476	68,63	13.096	16,10
Imóveis destinados à venda		45.476	68,63	13.096	16,10
Valores a receber		350	0,53	-	-
Ativo não circulante		21.286	32,12	28.642	35,20
Investimentos (Nota 7)					
Sociedade de propósito específico -SPEs		21.286	32,12	28.642	35,20
Total do ativo		67.579	101,98	87.431	107,45
Passivo					
Passivo circulante		314	0,47	1.114	1,36
Encargos a pagar		314	0,47	1.114	1,36
Taxa de performance (Nota 17.b)		128	0,19	919	1,13
Taxa de gestão (Nota 17.a)		94	0,14	140	0,17
Auditoria externa		50	0,08	35	0,04
Taxa de administração (Nota 17.a)		22	0,03	20	0,02
Dividendos a pagar		16	0,02	-	-
IR sobre Ativos		4	0,01	-	-
Passivo não circulante		1.000	1,51	4.951	6,08
Adiantamento de clientes		1.000	1,51	4.951	6,08
Patrimônio líquido (Nota 12)		66.265	100,00	81.366	100,00
Integralização de cotas		63.392	95,66	75.681	93,01
Lucros Acumulados		2.873	4,34	5.685	6,99
Total do passivo e patrimônio líquido		67.579	101,98	87.431	107,45

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

Demonstrações dos Resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

Composição dos Resultados dos exercícios	31.12.2022	31.12.2021
Imóveis em estoque	4.969	11.461
Receita de venda de imóveis (Nota 8.a)	5.732	11.766
Receita de juros de mora	-	130
Despesas com manutenção e conservação	(82)	(227)
Condomínio	(681)	(208)
Ativos financeiros de natureza imobiliária	223	124
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	223	124
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.100	1.019
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	1.100	1.019
Participações societárias		
Resultado com equivalência patrimonial	2.760	-
Recuperação de despesas- Exercícios Anteriores	828	-
Outras despesas	(2.615)	(4.477)
Despesa com Comissões	(307)	(1.534)
Despesa com taxa de Gestão (Nota 17.a)	(1.373)	(1.478)
Despesa com taxa de Performance (Nota 17.b)	(35)	(919)
Despesa de taxa de Administração (Nota 17.a)	(256)	(221)
Despesas tributárias	(264)	(112)
Despesa com consultoria Jurídica	(38)	(82)
Despesa com auditoria	(66)	(59)
Despesas cartorárias	(182)	(18)
Taxa de fiscalização CVM	(22)	(17)
Outras despesas	(72)	(37)
Resultado Líquido dos exercícios	7.265	8.127

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

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Lucros Acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2020	66.221	321	66.542
Integralização de cotas no exercício (Nota 14.a)	9.460	-	9.460
Distribuição de resultados (Nota 15.a)	-	(2.763)	(2.763)
Resultado do exercício	-	8.127	8.127
Saldo em 31 de dezembro de 2021	75.681	5.685	81.366
Integralização de cotas no exercício (Nota 14.a)	18.920	-	18.920
(-) Amortização de cotas (Nota 14.b)	(31.209)	(112)	(31.321)
Distribuição de resultados (Nota 15.a)	-	(9.965)	(9.965)
Resultado do exercício	-	7.265	7.265
Saldo em 31 de dezembro de 2022	63.392	2.873	66.265

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

Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

	31.12.2022	31.12.2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido dos exercícios	7.265	8.127
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Resultado com cotas de fundos de renda fixa	1.100	(1.019)
Resultado com cotas de fundos imobiliário	223	(124)
Resultado com equivalência patrimonial	(2.760)	-
Total	5.828	6.984
Variação de ativos		
Estoque - Imóveis destinados à venda	(32.380)	21.702
Fundos de Investimento renda fixa	33.857	(32.021)
Fundos de Investimento Imobiliário	10.053	(4.873)
Outras contas a receber	(350)	-
Variação de passivos		
Taxa de performance	(791)	919
Taxa de gestão	(46)	17
Auditoria externa	15	-
Taxa de administração	2	2
IR sobre Ativos	4	(109)
Adiantamento de clientes	(3.951)	3.951
Caixa líquido das atividades operacionais	12.241	(3.428)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Sociedade de propósito específico -SPEs	10.116	(3.269)
Caixa líquido das atividades de investimento	10.116	(3.269)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas no exercício	18.920	9.460
Amortização de cotas	(31.321)	-
Distribuição de rendimento para os cotistas	(9.949)	(2.763)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(22.350)	6.697
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	7	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	7	-
Variação de Caixa e equivalentes de caixa	7	-

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 2022 e 2021

(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. O prazo de duração do Fundo é de 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 do Gestor e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

O Fundo destina-se aos Cotistas, 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 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.

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 2022 e 2021

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

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.

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.

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 2022 e 2021

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

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 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).

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 2022 e 2021

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

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 imediat

3.1 Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos	Esta Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo mantinha R\$ 7 depositados em conta corrente junto ao banco da Vórtx.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a. Cotas de Fundos de Renda Fixa

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.

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 2022 e 2021

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

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 2022

Cotas de fundos de renda fixa	<u>Quantidade</u>	<u>Valor de Custo</u>	<u>Valor Contábil</u>
Bradesco FIC de FI RF Ref DI Federal Plus	69.633	460	460

Em 31 de dezembro de 2021

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

6. Ativos financeiros de natureza imobiliária

a. Cotas de Fundos Imobiliários

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 2022 o Fundo não detém investimento em cotas de Fundos 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 2022 e 2021

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

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
Total	113.112	10.416	10.276

7. Investimentos

a. Investimento em Sociedade de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui os seguintes investimentos:

Sociedade de propósito específico	Notas	31.12.2021	Integralização	Distribuição de Dividendos	Ajuste por Equivalência Patrimonial	31.12.2022
Ipê Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a)	20.303	2.490	(8.078)	2.805	17.520
CI 003 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(b)	8.339	1.596	(6.124)	(45)	3.766
Total		28.642	4.086	(14.202)	2.760	21.286

- (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,

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 2022 e 2021

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

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 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.

8. 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	Saldo em 31.12.2021	Valor de Compra	Incorporação de Custos	Valor de venda	Ganho na venda	Saldo em 31.12.2022
Aptos Londrina (a)	03.09.2020	6.946	-	-	(12.051)	5.732	627
Hípica Max Garden (b)	24.12.2021	6.150	-	-	-	-	6.150
Aptos Evolution (f)	25.03.2022	-	16.500	825	-	-	17.325
Aptos Parque Cidade (g)	25.03.2022	-	20.752	622	-	-	21.374
Total		13.096	37.252	1.447	(12.051)	5.732	45.476

Imóvel	Data de aquisição	Saldo em 31.12.2020	Valor de Compra	Incorporação de Custos	Valor de venda	Ganho na venda	Saldo 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

(a) Aptos Londrina

Em 03 de setembro de 2020 o Fundo adquiriu 10 apartamentos dos Edifícios Epic Gleba Palhano e Lumini Gleba Palhano situados na Gleba 05, do Ribeirão Esperança, na Fazenda Palhano, em Londrina. O Valor acordado na transação foi de R\$ 6.944. Em 31

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 2022 e 2021

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

de dezembro de 2022 o Fundo só possui 1 apartamento do Lumini Gleba Palhano.

(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 privativa total de 861,12 m², sendo 515,20 m² de área privativa coberta (inclui garagem – 6 vagas) e 345,92 m² de área privativa descoberta, área de uso comum de 82,71 m², área total de 943,82 m² coeficiente de proporcionalidade 5,4212%. Conterá ainda, área de terreno de uso exclusivo de 521,01 m², área de terreno comum de 113,27m², área de terreno total de 634,28 m² e fração ideal de terreno de 6,6907%. A expectativa de conclusão das obras do condomínio e entrega física de suas unidades está prevista para abril de 2023. 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 dúplex 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 20,00m de frente, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, igualmente 20,00m na linha dos fundos, encerrando a área de 600,00 m². O valor

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 2022 e 2021

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

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.

(f) Aptos Evolution

Em 25 de março de 2022 o Fundo adquiriu o domínio útil das unidades autônomas n.ºs 901, 902, 903 e 904, localizadas no 9º pavimento, e das unidades autônomas n.ºs 1101 e 1102, localizadas no 11º pavimento, todas pertencentes ao empreendimento denominado “Condomínio Evolution Corporate”, situado na Alameda Xingú, nº 512, do “Alphaville – Centro Industrial e Empresarial”, integrante do quinhão 03, da propriedade denominada “Sítio Tamboré”, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, do Estado de São Paulo, objetos das Matrículas n.ºs 174.697, 174.698, 174.699, 174.700, 174.705 e 174.706, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP. O Fundo efetuou o pagamento no valor de R\$ 16.500 para aquisição dos Imóveis. O Vendedor poderá recomprar o domínio útil dos Imóveis, no prazo de até 27 meses, contados da presente data, nos termos estabelecidos.

(g) Aptos Parque Cidade

Em 25 de março de 2022 o Fundo adquiriu os apartamentos nº 31, 32 e 33 do empreendimento denominado “Condomínio Parque da Cidade”, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, Rua José Vicente Cavalheiro, Rua João Peixoto dos Santos e Rua Antonio de Oliveira, no lugar denominado Chácara Santo Antonio, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, Município e Estado de São Paulo. O valor total da compra foi de R\$ 20.752.

9. Adiantamento de clientes

O saldo de R\$ 1.000 (R\$ 4.951 em 2021) apresentados no passivo, refere-se aos adiantamentos recebidos pelas vendas dos imóveis que se encontram em fase final de construção e/ou vistoria.

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 2022 e 2021

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

10. Gerenciamento e controles relacionados aos 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 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.

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 2022 e 2021

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

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 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

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 2022 e 2021

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

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 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 estejam em fase de construção ou a

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 2022 e 2021

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

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 FIIs 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 FIIs 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.

21

(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 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

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 2022 e 2021

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

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 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

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 2022 e 2021

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

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

(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 execução com o objetivo de anular a

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 2022 e 2021

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

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.

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 2022 e 2021

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

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.

(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.

11. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

12. 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.

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 2022 e 2021

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

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 94.600,00 cotas escriturais, cujo valor unitário é de R\$ 700,475226, totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas.

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

13. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Rentabilidade (%)	Valor da cota	Cota teórica	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2022	8,73%	700,47522674	1.169,029067	79.790
Exercício findo em 31.12.2021	10,89%	1.075,134241	1.114,279085	75.926

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

14. 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

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 2022 e 2021

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

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 2022, houve integralizações de 18.920,00 cotas no montante de R\$18.920.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve integralizações de 9.460,00 cotas no montante de R\$ 9.460.

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.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve amortização de cotas no montante de R\$ 31.321. Em 31 de dezembro de 2021 não houve amortização de cotas.

c) Negociação de cotas

As Cotas da 1º 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 pelo Administrador 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

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 2022 e 2021

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 as cotas não foram negociadas no mercado secundário.

15. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

a) Demonstrativo do cálculo dos rendimentos

	2022	2021
	Financeiro	Financeiro
Estoques:		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	5.732	5.316
(-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(1.004)	(78)
(=)Resultado Líquido de imóveis em estoque	4.721	5.238
Ativos imobiliários representados por ("TVM"):		
(+) Cotas de fundos imobiliários	80	4.630
Resultado Líquido de ativos imobiliários	80	4.630
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Cotas de fundos de renda fixa	2.157	1.013
(=) Resultado Líquido dos recursos para liquidez	2.157	1.013
Outras receitas/despesas		
(-) Despesa com comissões	(307)	(1.094)
(-) Despesa de taxa de Administração e gestão	(1.673)	(1.683)

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 2022 e 2021

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

(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(53)	(242)
(-) Despesas jurídicas	(38)	(82)
(-) Auditoria independente	(50)	(46)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(182)	(12)
(-) Outras despesas/receitas	(76)	625
(=) Total de outras receitas/despesas	(2.379)	(2.534)
 (=) Resultado contábil/financeiro líquido	 4.579	 8.347
Rendimentos pagos em 2022 referente a 2021	(5.386)	
Rendimentos pagos em 2022 referente a 2022	(4.579)	(2.763)
Dividendos declarados e pagos até o 15º dia do mês subs	-	(5.386)
Total distribuído	(9.965)	(8.149)
% distribuído atendendo aos 95% de lucro caixa	100,00%	97,63%

b) Rendimento distribuído por cota

Data	Valor distribuído	Qtde cotas	Valor do provento por cota
19.12.2022	1.652	94.200,00	17,54
14.07.2022	2.927	94.200,00	31,07
31.12.2021	5.386	75.680,00	71,17
30.06.2021	2.763	75.680,00	36,51

16. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

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

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.

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 2022 e 2021

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

17. 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 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 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 256 e R\$ 1.373 (Em 2021 as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 221 e R\$ 1.478, 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.

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 2022 e 2021

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

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 2022 a despesa com taxa de performance foi de 35 (R\$ 919 em 2021).

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\$ 79.776 (2021 – 75.926) foram os seguintes:

Despesas	31.12.2022		31.12.2021	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesa com Comissões	(307)	0,38%	(1.534)	2,02%
Despesa com taxa de Gestão	(1.373)	1,72%	(1.478)	1,95%
Despesa com taxa de Performance	(35)	0,04%	(919)	1,21%
Despesa de taxa de Administração	(256)	0,32%	(221)	0,29%
Despesas tributárias	(264)	0,33%	(112)	0,15%
Despesa com consultoria Jurídica	(38)	0,05%	(82)	0,11%
Despesa com auditoria	(66)	0,08%	(59)	0,08%
Despesas cartorárias	(182)	0,23%	(18)	0,02%
Taxa de fiscalização CVM	(22)	0,03%	(17)	0,02%
Outras despesas	(72)	0,09%	(37)	0,05%
Total	(2.615)	3,28%	(4.477)	5,90%

18. Alterações no regulamento

A Consulta Formal aos Cotistas apurado em 05 de maio de 2022 aprovou as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, devidamente auditadas.

A Consulta Formal aos Cotistas apurada em 29 de abril de 2022 aprovou a alteração do

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 2022 e 2021

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

prazo de período de desinvestimento do Fundo para que seja antecipado e inicie em 15 de junho de 2022; a aprovação da alteração do Regulamento do Fundo a fim de prever os ajustes necessários relativos a alteração do período de desinvestimento; a aprovação da autorização à Administradora e à Gestora, conforme o caso, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do Dia.

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.

19. 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.

20. 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.

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 2022 e 2021

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

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%.

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.

21. 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

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 2022 e 2021

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

deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

22. 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.

23. 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 17, 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 de 2022 o saldo em conta corrente é de R\$ 7. Em 31 de dezembro 2021 não havia saldo em conta corrente.

24. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações contábeis.

25. Diretor e Contador

Eric Hayashida
Diretor

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

* * *