

www.pwc.com.br

CF2 Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 34.508.923/0001-70)

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

Demonstrações contábeis em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações dos resultados, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

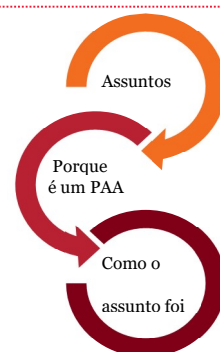
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





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

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos imóveis mantidos para a venda (notas 3 g (ii) e 7)

O Fundo possuía em 31 de dezembro de 2024, imóveis classificados como destinados para venda representando 70,94% do seu patrimônio líquido nessa data.

Esses imóveis são avaliados pelo menor valor entre o custo de aquisição ou valor realizável líquido. A Administração do Fundo, avalia a existência de indicativos de redução do valor realizável líquido desses imóveis de maneira regular por meio das transações recém ocorridas de compra e venda de imóveis com as mesmas características.

Dado à relevância do saldo dessa rubrica em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i) Inspeção dos contratos de compra e venda e matrículas dos imóveis, ii) Avaliação do valor realizável líquido dos imóveis com base nas informações das transações de compra e venda ocorridas no período e iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo;

Consideramos que a mensuração dos imóveis mantidos para a venda está consistente e alinhada com as informações analisadas em nossos trabalhos de auditoria.

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos investimentos em sociedades de propósito específico – SPE (notas 3 g (i) e 6)

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantinha investimentos em sociedades de propósito específico – SPE representando 23,17% do seu patrimônio líquido nessa data.

Esses investimentos são registrados inicialmente pelo custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras auditadas das investidas. Dado à relevância do saldo dessa rubrica em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto como um dos principais assuntos de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: i) análise da adequação do valor registrado do investimento, através da validação do cálculo de equivalência patrimonial; ii) Inspeção dos contratos sociais e avaliação da constituição das sociedades de propósito específico – SPE validando os percentuais de participação do Fundo nas investidas; iii) revisão dos papéis de trabalho da auditoria da investida na data base de 31 de dezembro de 2024; e iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Consideramos que a mensuração desses investimentos está consistente e alinhada com as informações analisadas em nossa auditoria.



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

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria datado de 29 de março de 2024, sem modificações.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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



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

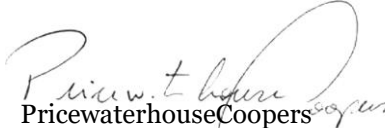
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

Curitiba, 31 de março de 2025


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-6

Desenvolvido por
Leticia Basso-Júnior Pires
Signed By: Carlos Alexandre Peres 11081400845
CPF: 11081400845
Signing Time: 31 de março de 2025 (21:42 BRT)
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A1
C: BR
Serial: AC SynguardID Multipla


Carlos Alexandre Peres
Contador CRC 1SP198156/O-7

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

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

	NE	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		54.800	92,28	823	1,38
Caixa e equivalentes de caixa	4	91	0,15	108	0,18
Disponibilidades		91	0,15	108	0,18
Depósitos bancários - outros bancos		67	0,11	-	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx		24	0,04	108	0,18
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	5	12.583	21,19	715	1,20
Cotas de fundos de investimento		12.583	21,19	715	1,20
Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Simples Automático		7.928	13,35	-	-
Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra		4.655	7,84	715	1,20
Estoque		42.126	70,94	45.034	75,55
Estoque		42.126	70,94	45.034	75,55
Imóveis mantidos para venda	7	42.126	70,94	45.034	75,55
Não circulante		13.757	23,17	14.270	23,94
Ativos financeiros de natureza imobiliária		13.757	23,17	14.270	23,94
Investimentos em SPE	6	13.757	23,17	14.270	23,94
Participações Societárias		13.757	23,17	14.270	23,94
Total do ativo		68.557	115,44	60.127	100,87
Passivo					
Circulante		9.170	15,44	519	0,29
Valores a pagar		9.170	15,44	519	0,29
Adiantamento de clientes	23	7.917	13,33	-	-
Dividendos a distribuir		1.051	1,77	345	0,58
Taxa de gestão	16	78	0,13	71	0,12
Serviços de auditoria		65	0,11	51	0,09
Taxa de performance		35	0,06	30	0,05
Taxa de administração	16	22	0,04	20	0,03
Taxa de escrituração		2	-	2	-
Total do passivo		9.170	15,44	519	0,29
Patrimônio líquido		59.387	100,00	59.608	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		68.557	115,44	60.127	100,29

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

Composição do resultado do exercício	NE	N	31/12/2024	31/12/2023
Resultados			19.634	2.787
Imóveis em estoque			(931)	(401)
Resultado na venda de imóveis			172	615
Despesas com manutenção e conservação			(90)	(2)
Condomínio			(1.013)	(1.014)
Resultado com ativos de natureza não imobiliária			265	127
Cotas de Fundos de investimento	5		265	127
Resultado com Participações Societárias			20.300	2.917
Resultado com equivalência patrimonial	6		3.079	2.917
Resultado na liquidação de participações societárias	6		17.221	-
Outras receitas			-	144
Reversão de exercícios anteriores			-	99
Receitas diversas			-	45
Despesas			(2.061)	(1.799)
Despesas com ativos de natureza imobiliária			(347)	(455)
Despesas tributárias			(340)	(455)
Água e energia elétrica			(7)	-
Despesas de serviços técnicos especializados			(434)	(70)
Marketing			(128)	-
Comissões e corretagens			(125)	-
Auditoria			(72)	(55)
Serviços de avaliação			(34)	-
Consultoria			(27)	-
Escrituração			(24)	-
Seguros			(14)	-
Consultoria jurídica			(9)	(15)
Correspondências			(1)	-
Despesas da Administração e Gestão			(1.190)	(1.229)
Gestão	15		(936)	(966)
Administração	15		(249)	(239)
Performance	15		(5)	(24)
Demais despesas			(90)	(45)
Outras despesas			(58)	-
Taxa de fiscalização CVM			(13)	(13)
Taxa B3			(13)	-
Despesas com sistema financeiro			(3)	-
Taxa ANBIMA			(2)	-
Despesas com cartório			(1)	(32)
Resultado líquido no exercício			17.573	988

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

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	63.392	2.873	66.265
(-) Amortização de cotas	(7.300)	-	(7.300)
(-) Dividendos distribuídos	-	(345)	(345)
(+) Lucro líquido do exercício	-	988	988
Em 31 de dezembro de 2023	56.092	3.516	59.608
(-) Dividendos distribuídos	-	(17.794)	(17.794)
(+) Lucro líquido do exercício	-	17.573	17.573
Em 31 de dezembro de 2024	63.392	3.295	59.387

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	17.573	988
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com equivalência patrimonial	(3.079)	(2.917)
(-) Resultado na venda de participações societárias	(17.221)	
(-) Resultado na venda de imóveis	(172)	-
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	(265)	127
Resultado líquido ajustado	(3.164)	(1.802)
Variação de Ativos e Passivos		
(+) Adiantamento a clientes	7.917	(1.000)
(-) Venda de imóveis	3.080	442
(-) Cotas de fundos de investimento	(11.603)	(382)
(+) Auditoria externa	14	1
(-) Taxa de gestão	7	(23)
(-) Taxa de performance	5	(98)
(-) Taxa de administração	2	-
(-) Outras contas a receber	-	350
(+) IR S/Ativos	-	(4)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(3.742)	(2.516)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento de dividendos	20.813	9.933
Caixa líquido das atividades de investimento	20.813	9.933
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+/-) Integralização de cotas no exercício	-	-
(-) Amortização de cotas	-	(7.300)
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(17.088)	(16)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(17.088)	(7.316)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(17)	101
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	108	7
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	91	108
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(17)	101

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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 determinado de duração cinco anos, sendo os 2 anos e 9 meses primeiros anos de Período de Investimento e 2 anos e 3 meses subsequentes de período de desinvestimento, podendo ser prorrogado o Período de Desinvestimento e, portanto, o prazo de duração do Fundo em um ano a exclusivo critério da Gestora e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. Destina-se a receber aplicações de investidores qualificados, nos termos da resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 com as alterações introduzidas pela resolução CVM nº 162/22.

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

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

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

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

3. Principais práticas contábeis

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

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

c) Reconhecimento de receitas e despesas

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Caixa e equivalente de caixa

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

f) Cotas de fundos de investimentos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos 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 cotas de fundos”.

g) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Investimentos em 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.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

(ii) Propriedades mantidas para 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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 34.508.923/0001-70
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

h) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo 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, conforme especificado no item “e”.

i) Outros passivos

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

	2024
Ativos - sem vencimento	Valor Justo
Disponibilidades	91
Total	91
	2023
Ativos - sem vencimento	Valor Justo
Disponibilidades	108
Total	108

5. Títulos e valores mobiliários
a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária – Cotas de Fundos de Investimento

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

2024			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos de investimento	6.025.379,77	12.583	Sem vencimento

2023			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Cotas de fundos de investimento	96.608,63	715	Sem vencimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu resultado positivo no valor de R\$ 265 com cotas de fundos de investimento (Em 2023, R\$ 127).

- **Fundo de Investimento - Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Simples Automático**

O Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Simples Automático iniciou suas atividades em 31 de março de 2006, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se ao público em geral que busque rentabilidade que acompanhe as variações das taxas do CDI e tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas rentabilidades que busque acompanhar as variações das taxas de juros CDI e/ou SELIC, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. A rentabilidade do Fundo varia conforme o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado sendo também impactada pelos custos e despesas do Fundo e pela taxa de administração. O Fundo pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento. O Fundo pode concentrar 100% de seu patrimônio líquido em cotas de um mesmo fundo de investimento e em cotas de fundos do Administrador, da Gestora, ou empresas a eles ligadas. O Fundo somente pode investir em cotas de fundos de investimentos cuja utilização de instrumentos financeiros derivativos tenha por objetivo a proteção das posições detidas à vista, limitado a uma vez o valor de seu patrimônio líquido, sendo vedado o posicionamento e alavancagem.

O Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Simples Automático seu exercício social encerrado em 29 de fevereiro de 2024, e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

- **Fundo de Investimento - Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra**

O Bradesco Corporate FIC de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou suas atividades em 10 de agosto de 2003, e foi constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a clientes pessoa jurídica, conforme segmentação de clientes definida pelo Bradesco, ou que sejam enquadrados na hierarquia da segmentação estabelecida pelo Grupo Bradesco e tem por objetivo proporcionar aos seus

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

cotistas, rentabilidade que busque acompanhar as variações das taxas de juros praticadas pelo Certificado de Depósitos Interbancários - CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica. O Fundo pretende atingir seu objetivo através da aplicação em cotas de fundos de investimento. O Fundo pode concentrar 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido em cotas de um mesmo fundo de investimento e em cotas de fundos de investimento do Administrador, da Gestora ou empresas a eles ligadas. O Fundo somente pode investir em cotas de fundos cuja utilização de instrumentos financeiros derivativos tenha por objetivo a proteção das posições detidas à vista, limitado a uma vez seu patrimônio líquido, sendo vedado o uso para posicionamento ou alavancagem.

O Bradesco Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Simples Automático seu exercício social encerrado em 31 de julho de 2024, e teve suas demonstrações contábeis publicadas sem modificação de opinião.

6. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Resultado na liquidação de participações societárias	Saldo em 31/12/2024
Ipê Aroeira (a)	14.213	(3.535)	3.079	-	13.757
CI 003 Empreendimentos (b)	57	(17.278)	-	17.221	-

Investimentos	Saldo em 31/12/2022	Aportes	Recebimento de dividendos	Resultado com equivalência patrimonial	Saldo em 31/12/2023
Ipê Aroeira (a)	17.520	-	(6.225)	2.918	14.213
CI 003 Empreendimentos (b)	3.766	57	(3.765)	(1)	57

(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”).

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu o resultado de equivalência patrimonial relacionado a Companhia Ipê Aroeira no montante de R\$ 3.079 e recebeu um total de 3.535 de recebimento de dividendos;

(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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 34.508.923/0001-70
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

unidades imobiliárias e locação de empreendimentos imobiliários próprios, podendo participar como socia de outras sociedades de propósito específico imobiliário. Em

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu um total de R\$ 17.278 de distribuição de dividendos e a CI003 foi extinta (distrato do contrato social) no dia 30 de abril de 2024.

7. 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 31.12.2023	Incorporação de Custos	Valor de Venda	Ganho na Venda	Saldos em 31.12.2024
Hípica Max Garden (b)	24.12.2021	6.335	-	-	-	6.335
Evolution (c)	25.03.2022	17.325	-	(3.078)	172	14.418
Parque da Cidade (d)	25.03.2022	21.374	-	-	-	21.374
Total		45.034	-	(3.078)	172	42.127

Imóvel	Data de aquisição	Saldos em 31.12.2022	Incorporação de Custos	Valor de Venda	Ganho na Venda	Saldos em 31.12.2023
Aptos Londrina (a)	03.09.2020	627	-	(1.242)	615	-
Hípica Max Garden (b)	24.12.2021	6.150	185	-	-	6.335
Evolution (c)	25.03.2022	17.325	-	-	-	17.325
Parque da Cidade (d)	25.03.2022	21.374	-	-	-	21.374
Total		45.476	185	(1.242)	615	45.034

(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.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui mais apartamentos 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)

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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 obra foi concluída em janeiro de 2024.

Em 15 de janeiro de 2025 o CF2 recebeu a última parcela referente à venda do ativo Hípica Max Garden, totalizando R\$6.850, apurando um lucro caixa na operação de R\$515.

(c) 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 nºs 174.697, 174.698, 174.699, 174.700, 174.705 e 174.706, do Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP. O Vendedor poderá recomprar o domínio útil dos Imóveis, no prazo de até 27 meses, contados da presente data, nos termos estabelecidos.

Em 05 de setembro de 2024 foi firmado um contrato de compra e venda da unidade 1101, com o fundo recebendo a última parcela em outubro de 2024, com um ganho na venda de R\$ 172.

(d) Parque da 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.

8. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento Renda Fixa	12.583	-	-	12.583
Total do ativo:	12.583	-	-	12.583

9. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

10. Patrimônio líquido

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 94.600,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 632,58624038 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 59.843 (Em 2023, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 94.600,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 630,10661681 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 59.608).

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 34.508.923/0001-70
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota	Valor da cota teórica	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31.12.2024	627,7669671	-	0,37%	60.095
Exercício findo em 31.12.2023	630,1066168	712,919214	1,78%	62.228

b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio Líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	59.608	630,1066	-	-
31/01/24	58.737	620,8955	(1,46)	(1,46)
29/02/24	60.919	643,9674	3,72	2,20
31/03/24	60.715	641,8116	(0,33)	1,86
30/04/24	60.459	639,0983	(0,42)	1,43
31/05/24	60.172	636,0642	(0,47)	0,95
30/06/24	59.977	634,0101	(0,32)	0,62
31/07/24	60.334	637,7792	0,59	1,22
31/08/24	60.136	635,6837	(0,33)	0,89
30/09/24	59.873	632,9092	(0,44)	0,44
31/10/24	61.121	646,0963	2,08	2,54
30/11/24	60.882	643,5743	(0,39)	2,14
31/12/24	59.843	632,5862	(0,37)	0,37

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

12. Gerenciamento de riscos

a) Tipos de risco

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (a) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (b) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (c) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

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

Riscos do Fundo:

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

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os FIs 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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a 20 tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

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

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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

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

(x) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93 estabelece que a receita operacional dos 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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

(xiv) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

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

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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

(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 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.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

(xxiv) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo, o Administrador ou o Gestor não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade aos Cotistas, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Referentes à Primeira Emissão:

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

Outros Riscos

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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

b) Controles relacionados aos riscos

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações.

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo administrador e pelo gestor na implantação da política de investimento descrita no regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor logístico, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do Fundo.

13. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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

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

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na assembleia geral de cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve emissão de cotas.

b) Resgate de cotas e amortizações

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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve amortização de cotas (Em 2023, houve amortização de cotas no valor de R\$ 7.300).

c) Negociação das cotas

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

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

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

14. Prestação de serviços e custódia

- a)** Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b)** Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Catuaí Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c)** As cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

15. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

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

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 249 (R\$ 239 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Remuneração da administração".

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$936 (R\$966 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de "Taxa de gestão".

• 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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, houve despesa com taxa de performance no montante de R\$ 5 (Em 2023 – R\$ 24).

• Demais taxas

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

16. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

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

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 24, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 78. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 22. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 15.

17. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

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

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

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 50 cotistas.

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

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

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 34.508.923/0001-70
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

	2024	2023
Estoques:		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	171	-
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(1.251)	(551)
Resultado líquido de imóveis em estoque	(1.080)	(551)
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(305)	-
Resultado líquido de imóveis para renda	(305)	-
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	20.819	1.493
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	20.819	1.493
	-	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários	19.434	1.493
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	140	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	64	89
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	205	89
	-	-
Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos	-	-
	-	-
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(1.177)	(599)
(-) Auditoria independente	(57)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(93)	(2)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas	(0)	(5)
(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII	(14)	-
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(27)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(1)	(27)
(+/-) Outras receitas/despesas	(200)	(50)
Total de outras receitas/despesas	(1.573)	(1.440)
	-	-
Resultado financeiro no exercício	18.066	347
Rendimentos declarados	17.794	345
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	16.744	-
(-) Rendimentos a pagar subsequente	1.051	345
Rendimento líquido a pagar remanescente	1.051	345
% de distribuição sobre o resultado financeiro	98,49%	99,18%

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

19. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

20. Demandas judiciais

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

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

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

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

22. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

23. Adiantamento de clientes

A transferência do ativo é finalizada na última parcela do acordo de venda, até o recebimento completo e transferência da escritura todos os valores recebidos referem-se a adiantamento de clientes.

Na rubrica de adiantamento de clientes, temos registrado os valores recebidos sobre os imóveis ainda não transferidos, a transferência se dá somente no recebimento integral do contrato firmado entre as partes, sendo neste momento escriturado ao comprador. Na data base de 31 de dezembro de 2024 havia neste saldo o montante de R\$ 7.917 (em 2023 não havia saldo).

24. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

25. Outros assuntos

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024. Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes. Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

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

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0D72F94E-2C86-408E-B300-078345A47F23		Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: Demonstrações Financeiras CF2 2024.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 34	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 2	Rubrica: 0	Luis Parron
Assinatura guiada: Ativado		Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		São Paulo, São Paulo 04538-132
		luis.parron@pwc.com
		Endereço IP: 201.56.164.188

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Luis Parron	Local: DocuSign
31 de março de 2025 21:38	luis.parron@pwc.com	
Status: Original	Portador: CEDOC Brasil	Local: DocuSign
31 de março de 2025 21:42	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Carlos Alexandre Peres carlos.peres@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital	DocuSigned by: FDD4145B88A8490...	Enviado: 31 de março de 2025 21:41 Visualizado: 31 de março de 2025 21:41 Assinado: 31 de março de 2025 21:42
Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC SyngularID Multipla	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 134.238.160.201	
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da Docusign		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Luis Parron luis.parron@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 31 de março de 2025 21:42 Visualizado: 31 de março de 2025 21:42 Assinado: 31 de março de 2025 21:42
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da Docusign		
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	31 de março de 2025 21:41
Entrega certificada	Segurança verificada	31 de março de 2025 21:41
Assinatura concluída	Segurança verificada	31 de março de 2025 21:42
Concluído	Segurança verificada	31 de março de 2025 21:42
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora