

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 34.508.923/0001-70

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no
período de 07 de outubro (data de
início das operações) a 31 de
dezembro de 2019

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Balanço Patrimonial	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	5
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	6
Notas explicativas às demonstrações contábeis	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

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	<u>Em 31.12.2019</u>	<u>% do PL</u>
Ativo circulante	<u>5.590</u>	<u>30,48</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>5.590</u>	<u>30,48</u>
Títulos e valores mobiliários		
Cotas de fundos		
Fundo de Investimento Renda Fixa	<u>5.587</u>	<u>30,47</u>
Outras Contas a Receber	<u>3</u>	<u>0,02</u>
Ativo não circulante	<u>20.019</u>	<u>109,16</u>
Investimentos		
Cotas de sociedade de propósito específico -SPEs	11.019	60,09
Propriedades para Investimento	9.000	49,07
TOTAL DO ATIVO	<u>25.609</u>	<u>139,64</u>

PASSIVO	<u>Em 31.12.2019</u>	<u>% do PL</u>
Passivo circulante	<u>7.271</u>	<u>39,64</u>
Passivos financeiros de natureza imobiliária	<u>7.180</u>	<u>39,15</u>
Obrigações por aquisição de imóveis	7.180	39,15
Passivos financeiros de natureza não imobiliária	<u>91</u>	<u>0,49</u>
Taxa de Administração a Pagar	15	0,08
Taxa de Gestão a Pagar	72	0,39
Taxa de Escrituração a Pagar	4	0,02
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>18.338</u>	<u>100,00</u>
Capital Social	18.620	101,54
Lucros Acumulados	(282)	(1,54)
TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>25.609</u>	<u>139,64</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PERÍODO DE 07 DE OUTUBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

	De 07.10.2019 a 31.12.2019
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	
Resultado com cotas de fundos	41
Despesas	(323)
Despesa de taxa de administração	(45)
Despesa com taxa de gestão	(180)
Despesa com taxa de escrituração e distribuição	(36)
Despesa com consultoria Jurídica	(19)
Outras despesas/Receitas	(43)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(282)

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

PERÍODO DE 07 DE OUTUBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Saldo em 07 de outubro de 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	18.620	-	18.620
Resultado do período	-	(282)	(282)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	<u>18.620</u>	<u>(282)</u>	<u>18.338</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**PERÍODO DE 07 DE OUTUBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES) A 31 DE DEZEMBRO DE 2019.**

	De 07.10.2019 a 31.12.2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Prejuízo Líquido do período	(282)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa	
Resultado com Aplicação de contas de fundos	(41)
	(323)
Variação de ativos	
Cotas de fundos	(5.546)
Outras Contas a Receber	(3)
Variação de passivos	
Taxa de Administração a Pagar	15
Taxa de Gestão a Pagar	72
Taxa de Escrituração a Pagar	4
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(5.781)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	
Cotas de sociedade de propósito específico -SPEs	(11.019)
Propriedades para Investimento	(1.820)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(12.839)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento	
Integralização de cotas no período	18.620
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	18.620
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período	-
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

1 Contexto operacional

O CF2 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), foi constituído em 24 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 07 de outubro de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo destina-se aos Cotistas, investidores profissionais, nos termos do Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de ativos Imobiliários prontos, para desenvolvimento, reforma ou retrofit, dentre os quais (a) lajes corporativas e salas comerciais, (b) apartamentos e casas residenciais, (c) terrenos, (d) edifícios comerciais e residenciais, (e) galpões, (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos, (g) imóveis rurais, (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico SPEs Imobiliárias ou sociedade por conta de participação SCP ou FIIs que invistam nos ativos listados acima. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante o aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (a) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, e (b) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, conforme permitido em Regulamento, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora 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

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Essas demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019, pois o Fundo possui menos de 90 dias em operação, estando dispensado de ter suas demonstrações contábeis auditadas.

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.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

Cotas de fundos

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.

Propriedades para investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

e. Passivos financeiros de natureza imobiliária ou de não natureza imobiliária

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

Os mencionados 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.

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31 de dezembro de 2019

Cotas de fundos:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	369.708	4.384
Bradesco RF Referenciado DI Federal	214.789	1.203
TOTAL		5.587

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. O Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra iniciou duas atividades em 2 de agosto de 1999, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo indeterminado de duração e tem por objetivo buscar a rentabilidade do CDI.

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

5 Investimentos

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição		Valor Contábil
CI 003 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	11.019
Imóvel Jardim Everest - São Paulo	(b)	<u>9.000</u>
TOTAL		20.019

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

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

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

Em janeiro de 2020, a operação de compra do imóvel foi indeferida e o valor pago de R\$ 1,820 a título de sinal do arremate foi devolvido ao Fundo.

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

6 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço 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

Demonstrações contábeis no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

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, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) 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.

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

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

depende 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.

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.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

7 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

8 Evolução do valor da cota e rentabilidade

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 neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

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

O patrimônio líquido está representado por 18.620 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 984,91298604 em 31 de dezembro de 2019.

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

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 07.10 a 31.12.2019	(0,64%)	15.550

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

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

9 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e gestão

Pela administração, gestão, custódia e escrituração de Cotas e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo pagará, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração Taxa de Administração 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, 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 a sua contratação. O valor da Taxa de Administração mínima mensal será reajustado anualmente, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M/FGV no período

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

No período, as despesas com taxa de administração e gestão corresponderam a R\$ 45 e R\$ 180, respectivamente.

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

b. Taxa de Performance

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

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

No período não houve provisão de taxa de performance a pagar.

10 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

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 em Regulamento referente à emissão de Cotas.

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

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, na(s) data(s) de liquidação será de R\$ 1 por Cota.

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

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

No período, houve integralizações no montante de R\$ 18.620.

b. Amortizações e resgates de cotas

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 dias após a conclusão da totalidade das vendas.

11 Legislação Tributária

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

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

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

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

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

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.

No período, não houve distribuição de dividendos.

12 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 9, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

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 no período de 07 de outubro (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2019.

13 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 primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

No período não ocorreram distribuição de lucro caixa.

14 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

15 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.

16 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/0

* * *