

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 34.508.923/0001-70

PERFIL DO FUNDO (02/09/2020)

Código de Negociação	de	CFHI	Código ISIN	BR045ECTF004
Local Atendimento Cotistas	de	São Paulo - SP	Jornal para publicações legais	N/A
Data Constituição Fundo	da	24/07/2019	Patrimônio Líquido (R\$)	R\$67.636.452,75
Quantidade de cotas inicialmente emitidas	de	44.408	Valor inicial da cota (R\$)	1.000,00
Data do registro na CVM		23/09/2019	Código CVM	0319057

1.1.1.1.1 Administrador

Nome: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, São Paulo/SP
E-mail: admfundos@vortex.com.br
Telefone/Fax: (11) 3030-7177

1.1.1.1.2 Diretor Responsável

Nome: Marcos Wanderley Pereira
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, São Paulo/SP
E-mail: mw@vortex.com.br
Telefone/Fax: (11) 3030-7177

1.1.1.1.3 Características do Fundo:

O CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, podendo ser prorrogado mediante deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

O prazo de duração é de 5 anos, sendo os 3 primeiros anos de Período de Investimento e os 2 anos subsequentes de Período de Desinvestimento, podendo ser prorrogado o Período de Desinvestimento e, portanto, o prazo de duração do Fundo em 1 ano a exclusivo critério do Gestor e sendo eventuais prorrogações adicionais realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

1.1.1.1.4 Objetivo e Política de Investimento do Fundo:

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente por meio de investimentos nos Ativos Imobiliários, conforme abaixo definidos. 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 pelo Regulamento do Fundo, pela lei e pela regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas prioritariamente na aquisição de ativos imobiliários, sendo eles ativos 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 FILs que invistam nos ativos listados acima (“Ativos Imobiliários”). Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais, (c) fundos de investimento que invistam preponderantemente em títulos públicos federais, e/ou (d) fundos de investimento imobiliário que invistam em títulos lastreados por ativos imobiliários (“Outros Ativos”) e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo.

Até 100% do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser investido em Ativos Imobiliários.

O Fundo não poderá investir mais do que R\$30.000.000,00 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. Não estão incluídas neste percentual eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário. Este limite de concentração deverá ser verificado pelo Administrador e/ou pelo Gestor antes de qualquer aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo.

O valor mínimo de investimento pelo Fundo em um Ativo Imobiliário é de R\$ 3.000.000,00, incluídas neste valor eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário, bem como reformas e

melhoramentos previstos na proposta de investimento apresentada e aprovada pelo Gestor.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário híbrido, sem um Ativo Imobiliário específico para investimento de seu patrimônio líquido, de forma que os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, por ordem do Gestor, à medida que este identifique Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo, sempre em observância à política de investimentos.

Para o atendimento à sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

O Fundo poderá co-investir com terceiros, incluindo, mas não se limitando à pessoas ligadas ao Gestor, clientes do Gestor, outros fundos de investimentos e/ou carteiras administradas geridas pelo Gestor, nos Ativos Imobiliários.

O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

A alteração da política de investimentos dependerá de alteração ao Regulamento e de aprovação dos cotistas.

Os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo não poderão ser vendidos ou permutados ao Gestor pelo Fundo, ou ainda com pessoas ligadas ao Gestor, exceto mediante aprovação expressa da Assembleia Geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas, observado o disposto no Artigo 17 do Regulamento;
- c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou pessoas a eles ligadas, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Gestor ou ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar

projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; (d) empresa especializada para prestar atividades de construção, reforma e/ou beneficiamento dos Ativos Imobiliários que integrem a carteira do Fundo; e (e) formador de mercado para as cotas do Fundo; e

e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a ele ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Parágrafo Único do Artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Gestor, do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Gestor, do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Gestor e/ou do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor do empreendimento imobiliário, desde que não seja pessoa ligada ao Gestor e ao Administrador.

As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 do Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração do Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

1.1.1.1.5 Da Política de Distribuição de Resultados:

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

O Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo poderá, a critério do Administrador, e conforme orientação do Gestor, 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 referam, 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.

Havendo resultado a ser distribuído aos cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota, observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3.

Farão jus aos rendimentos tratados acima, o titular de cotas do Fundo na data da divulgação acerca da distribuição de rendimentos pelo Administrador, de acordo com a conta de depósito mantida pelo Custodiante.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados e incluída a reserva de contingência, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Os pagamentos da amortização e dos rendimentos do Fundo serão realizados em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível - TED, crédito na conta corrente de titularidade de cada Cotista ou outros mecanismos de transferência de recursos autorizados pelo BACEN.

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