

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

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no
exercício findo em 31 de dezembro
de 2020 e período de 07 de
outubro (data de início das
operações do Fundo) a 31 de
dezembro de 2019.

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Balanço Patrimonial	7
Demonstração do Resultado	8
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	9
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data e para o período de 07 de outubro de 2019 (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CF2 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data e para o período de 07 de outubro de 2019 a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração dos imóveis destinados a venda

O Fundo possui investimentos em imóveis destinados a venda, classificados na categoria de estoque de imóveis, que são mensurados através do menor valor entre o valor de custo e o valor realizável líquido, conforme artigo 11, da Instrução da CVM 516/11 no montante de R\$ 34.798 mil, representando 52,29% do patrimônio líquido do Fundo. Devido ao fato de a determinação do valor dos imóveis destinados a venda estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria tratou esse assunto

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

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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



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

São Paulo, 16 de abril de 2021.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is written over the printed name and title.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

BALANÇO PATRIMONIAL
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

(Saldos em milhares de reais)

ATIVO	Em 31.12.2020	% do PL	Em 31.12.2019	% do PL	PASSIVO	Em 31.12.2019	% do PL	Em 31.12.2019	% do PL
Ativo circulante	42.454	63,79	14.591	79,57	Passivo circulante	1.284	1,92	7.271	39,64
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	2.377	3,57	5.591	30,49	Passivos financeiros de natureza imobiliária	1.000	1,50	7.180	39,15
Títulos e valores mobiliários					Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	7.180	39,15
Cotas de fundos					Adiantamento de Clientes	1.000	1,50	-	-
Fundo de Investimento Renda Fixa	2.377	3,57	5.587	30,47	Passivos financeiros de natureza não imobiliária	284	0,42	91	0,49
Outras Contas a Receber	-	0,00	4	0,02	Taxa de Administração a Pagar	18	0,03	15	0,08
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5.279	7,93	-	-	Taxa de Gestão a Pagar	123	0,18	72	0,39
Títulos e valores mobiliários					Taxa de Escrituração a Pagar	-	0,00	4	0,02
Cotas de fundos					Auditoria a Pagar	35	0,05	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário	5.279	7,93	-	-	IR sobre Ativos	108	0,16	-	-
Estoques	34.798	52,29	9.000	49	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	66.542	100,00	18.338	100,00
Imóveis Destinados a Venda	34.798	52,29	9.000	49,08	Capital Social	66.221	99,52	18.620	101,54
Ativo não circulante	25.373	38,13	11.019	60,07	Lucros Acumulados	321	0,48	(282)	(1,54)
Investimentos					TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO	67.826	101,92	25.609	139,64
Cotas de sociedade de propósito específico -SPEs	25.373	38,13	11.019	60,07					
TOTAL DO ATIVO	67.827	101,92	25.610	139,64					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

QUADRO 2**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**EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E PERÍODO DE 07 DE OUTUBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)****A 31 DE DEZEMBRO DE 2019.**

	De 01.01.2020 a 31.12.2020	De 07.10.2019 a 31.12.2019
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO		
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária	87	41
Resultado com cotas de fundos de Renda Fixa	87	41
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	3.396	-
Resultado com cotas de fundos Imobiliários	2.917	-
Dividendos Recebidos de FII	479	-
Resultado com participações societárias		
Resultado com equivalência patrimonial	(13)	-
Resultado com Imóveis em Estoque	(539)	-
Despesa com Condomínio	(222)	-
Despesa com água e energia	(1)	-
Despesa com Manutenção e Conservação	(316)	-
Despesas	(2.328)	(323)
Despesa de taxa de administração	(190)	(45)
Despesa com taxa de gestão	(1.234)	(180)
Despesa com taxa de escrituração e distribuição	(20)	(36)
Despesa com auditoria	(35)	-
Despesa com consultoria Jurídica	(79)	(19)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	-
Despesas Tributárias	(560)	-
Despesas Cartorárias	(105)	-
Outras despesas/Receitas	(90)	(43)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	603	(282)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E PERÍODO DE 07 DE OUTUBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

	<u>Capital Social</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
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>
Integralização de cotas no período	47.601	-	47.601
Resultado do período	-	603	603
Saldo em 31 de dezembro de 2020	<u>66.221</u>	<u>321</u>	<u>66.542</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E PERÍODO DE 07 DE OUTUBRO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
A 31 DE DEZEMBRO DE 2019.

	De 01.01.2020 a 31.12.2020	De 07.10.2019 a 31.12.2019
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Prejuízo Líquido do período	603	(282)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com Aplicação de contas de fundos	3.004	(41)
Resultado com Equivalencia Patrimonial	(13)	-
	3.594	(323)
Varição de ativos		
Cotas de fundos	(5.073)	(5.546)
Outras Contas a Receber	4	(3)
Estoque - Imóveis a Comercializar	(32.978)	(1.820)
Varição de passivos		
Taxa de Administração a Pagar	3	15
Taxa de Gestão a Pagar	51	72
Taxa de Escrituração a Pagar	(4)	4
Auditoria a Pagar	35	-
IR sobre Ativos	108	-
Adiantamento de Clientes	1.000	-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(33.260)	(7.601)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Cotas de sociedade de propósito específico -SPEs	(14.341)	(11.019)
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(14.341)	(11.019)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Integralização de cotas no período	47.601	18.620
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	47.601	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	-	-
Varição 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

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 qualificados, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio, prioritariamente, de aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo. O Fundo não poderá investir mais do que R\$ 30.000 ou 15% do Capital Comprometido pelos Cotistas, o que for maior, em um único Ativo Imobiliário, salvo durante o Período de Desinvestimento em que o Fundo poderá deter até 100% do Capital Comprometido pelos Cotistas e/ou do Patrimônio Líquido em um único Ativo Imobiliário. Não estão incluídas neste percentual eventuais despesas e emolumentos referentes à aquisição do Ativo Imobiliário.

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.

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 conseqüentemente, 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

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

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

Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

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

Essas demonstrações contábeis estão sendo apresentadas para o período de 07 de outubro (data de início das operações do Fundo) a 31 de dezembro de 2019, pois o Fundo possuía menos de 90 dias em operação, estando dispensado de ter suas demonstrações contábeis auditadas, comparadas com o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

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.

e. Estoques

Imóveis destinados à venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinados à venda são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Redução ao valor recuperável (impairment)

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

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

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez.

A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

f. 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.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

CF2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 34.508.923/0001-70

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

Em 31 de dezembro de 2020

Cotas de fundos de Renda Fixa:	Quantidade	Valor Contábil
Bradesco FI RF Referenciado DI Federal Extra	416.054	2.377
Cotas de fundos Imobiliários:		
BRCR11- FII BTG Pactual Corp. Office Fund (a)	10.695	949
BTLG11- FII BTG Pactual Logística (b)	5.435	606
HGRU11- FII SHG Renda Urbana (c)	6.189	801
LVBI11- FII VBI Logístico (d)	8.017	961
RBRP11- FII RBR Properties (e)	7.378	701
VILG11 - FII Vinci Logística (f)	9.898	1.261
TOTAL	47.612	5.279

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	584.497	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.

(a) O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado, e iniciou de suas atividades em 21 de junho de 2007. O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos

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

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

empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

(b) O Fundo BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e teve sua primeira integralização de cotas em 3 de agosto de 2010. O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para posterior alienação ou locação por meio de contrato típico ou "atípico", na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991, conforme alterada ("Lei 8.245/91"), ou ainda arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ("Ativos-Alvo").

(c) O CHSG Renda Urbana foi constituído em 27 de abril de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e teve sua primeira integralização de cotas em 14 de fevereiro de 2018. O objetivo do fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento desde que atendam aos critérios de enquadramento e a política de investimentos do fundo, sendo certo que o fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

(d) O Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e iniciou de suas atividades em novembro de 2018. O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de fundos imobiliários e cotas

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

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

de fundos de Investimento em participações.

(e) O Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 11 de novembro de 2014, com prazo de duração indeterminado, tendo seu início de atividades em 26 de março de 2015. O Fundo tem por objetivo investir, direta ou indiretamente, em direitos reais sobre bens imóveis, notadamente em empreendimentos imobiliários comerciais com qualquer destinação exclusivamente para locação, localizados preponderantemente nos Estados de São Paulo e do Rio de Janeiro, podendo, no entanto, investir em outros Estados e regiões do Brasil, assim como em outros ativos e ativos de liquidez, observadas as definições e a política de investimentos dispostas no regulamento do fundo.

(f) O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário, constituído em 13 de maio de 2016 e tendo realizado sua primeira integralização de cotas em 10 de dezembro de 2018. O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis ou dos ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5 Investimentos

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição		Valor Contábil 2020	Valor Contábil 2019
CI 003 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	11.182	11.019
Ipê Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	(b)	14.191	-
	TOTAL	25.373	11.019

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

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

(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 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”).

6 Estoques

a. Imóveis destinados à venda em estoque

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

(*) Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 não foi identificado pela Administração evidências de perda no valor recuperável desses ativos.

Imóvel	Data de aquisição	Saldos em 31/12/2019	Valor de Compra	Incorporação de Custos	Compra distratada	Saldos em 31/12/2020
Jardim Everest (a)	22/10/2019	9.000	-	-	(9.000)	-
Apartamento Sarutaia (b)	30/03/2020	-	11.553	336	-	11.889
Apartamento Vitra 201 (c)	29/06/2020	-	9.500	285	-	9.785
Casa Ibirapuera (d)	26/08/2020	-	6.000	180	-	6.180

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

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

Aptos Londrina (e)	03/09/2020	-	6.782	162	-	6.944
Totais		9.000	33.835	963	(9.000)	34.798

(a) 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.

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

Em 23 de dezembro de 2020 o fundo assinou o instrumento particular de compra e venda do Apartamento duplex de cobertura nº 241, localizado nos 24º e 25º pavimentos do edifício murano, situado na Alameda Sarutaia, nº 392, no 28º Subdistrito – Jardim paulista O preço global, certo e ajustado para a transação é de R\$ 16.000.

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

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

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

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

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

7 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

b. 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

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

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

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 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

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

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

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.

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.

c. 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

8 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

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

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

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

9 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 66.220 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 1.004,86 em 31 de dezembro de 2020.

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

<u>Período/ Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2020	11,10%	50.596
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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

10 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as despesas com taxa de administração e gestão correspondem a R\$ 1.424 (R\$ 225 em 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.

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve provisão de taxa de performance a pagar.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, houve integralizações no montante de R\$ 47.600 (R\$ 18.620 em 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

Notas explicativas às demonstrações contábeis

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

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.

12 Legislação Tributária

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

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

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

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

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

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa

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

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

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.

13 Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir aos 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. Abaixo apresentamos o demonstrativo de distribuição de dividendos, cujo objetivo é ajustar o lucro contábil pelos efeitos não transitados pelo caixa do Fundo.

No exercício, não houve distribuição de dividendos.

<u>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(+) Receitas apurados no período segundo o regime de competência	3.483	41
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	<u>(2.880)</u>	<u>(323)</u>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<u>603</u>	<u>(282)</u>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(2.917)	-

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

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

(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	176	91
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	-	-
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(91)	-
(-) Prejuízo de Exercícios Anteriores	(282)	-
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<u>(2.511)</u>	<u>(191)</u>
Dividendos distribuídos no exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

14 Alterações estatutárias

Conforme assembleia no dia 08 de maio de 2020 foi aprovado a Listagem do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e admissão à negociação na B3 das cotas do Fundo, com a autorização para que o Administrador e o Gestor do Fundo tomem as medidas necessárias para a listagem do Fundo e admissão das cotas do Fundo à negociação na B3; alteração do público-alvo do Fundo passando de investidor profissional para investidor qualificado

15 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. No exercício/período, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, 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.

16 Política de divulgação de informações

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

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

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

17 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.

18 Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

19 Eventos subsequentes

Em 26 de janeiro de 2021 houve distrato da venda do Apartamento duplex de cobertura nº 241 (item b na Nota explicativa nº 6) em função da não aprovação de financiamento para pagamento das parcelas intermediárias. Sendo assim, o comprador manifestou a necessidade de desistir da aquisição do imóvel.

20 Outros Assuntos

Iniciado em dezembro de 2019 e com seus impactos perdurando até a data da emissão deste relatório, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

21 Diretor e Contador

Ernane Alves
Diretor

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

* * *