

## **Demonstrações Financeiras**

### **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários S/A. - CNPJ:  
13.486.793/0001-42)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2023  
e Relatório do Auditor Independente



São Paulo Corporate Towers  
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909  
Vila Nova Conceição  
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000  
ey.com.br

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 período 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 cada 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 pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de

auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

#### Existência e mensuração de propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía Propriedades para Investimento mensurados a valor justo no montante de R\$ 97.663 mil, que representa 93,91% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento foi considerada um dos principais assuntos de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na sua valorização, conforme descrito na nota explicativa nº 7 às demonstrações financeiras.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para a revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliarmos a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo e realizamos análise das matrículas, em base de teste, para verificação da existência das unidades utilizadas na avaliação do imóvel.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas de valor justo adotados pela Administradora do Fundo são adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota

explicativa nº 11 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas 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 Investimentos Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

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

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

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza

relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem o principal assunto 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, 28 de março de 2024.

Ernst & Young  
Auditores Independentes S/S Ltda.  
CRC SP-034519/O



Gilberto Bizerra De Souza  
Contador CRC-RJ076328/O

**VBI OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.895.894/0001-47

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Balanco Patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	<b>5</b>	5	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	2.907	2,80%	2.420	1,91%
Contas a receber					
Aluguéis a receber	<b>6 e 8</b>	4.243	4,08%	4.277	3,38%
Depósitos judiciais		40	0,04%	40	0,03%
Outros valores a receber		-	0,00%	2	0,00%
		<b>7.195</b>	<b>6,92%</b>	<b>6.741</b>	<b>5,32%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para Investimento</b>					
Imóveis acabados	<b>7</b>	89.828	86,38%	89.828	70,95%
Ajuste de avaliação ao valor justo	<b>7.2</b>	7.835	7,53%	30.472	24,07%
		<b>97.663</b>	<b>93,91%</b>	<b>120.300</b>	<b>95,02%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>104.858</b>	<b>100,83%</b>	<b>127.041</b>	<b>100,34%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	<b>11</b>	428	0,41%	137	0,11%
Amortização de cotas a pagar	<b>9</b>	267	0,26%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão		110	0,11%	279	0,22%
Auditoria e custódia		58	0,06%	18	0,01%
Provisões e contas a pagar		-	0,00%	1	0,00%
		<b>863</b>	<b>0,83%</b>	<b>435</b>	<b>0,34%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>863</b>	<b>0,83%</b>	<b>435</b>	<b>0,34%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		100.556	96,69%	99.565	78,64%
Cotas de investimento a integralizar		(991)	(0,95%)	-	0,00%
Amortização de cotas a efetuar		(267)	(0,26%)	-	0,00%
Distribuição de rendimentos		(5.162)	(4,96%)	(1.055)	(0,83%)
Gastos com colocação de cotas		(4.113)	(3,95%)	(4.113)	(3,25%)
Lucros acumulados		13.972	13,44%	32.209	25,44%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>12</b>	<b>103.995</b>	<b>100,00%</b>	<b>126.606</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>104.858</b>	<b>100,83%</b>	<b>127.041</b>	<b>100,34%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.895.894/0001-47

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração do Resultado do Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<b>Nota</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	<b>8</b>	6.067	2.962
Receitas de linearização de aluguéis		(342)	1.942
		<b>5.725</b>	<b>4.904</b>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	<b>7.2</b>	(22.637)	14.196
		<b>(22.637)</b>	<b>14.196</b>
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de tributos municipais e federais	<b>14</b>	(25)	(28)
Despesas de condomínio	<b>14</b>	(21)	-
Despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis		-	(16)
		<b>(46)</b>	<b>(44)</b>
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(16.958)</b>	<b>19.056</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	<b>5</b>	338	223
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(73)	(47)
		<b>265</b>	<b>176</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa de consultoria	<b>14</b>	(86)	(408)
Despesas de auditoria e custódia	<b>14</b>	(93)	(19)
Taxa de administração e gestão	<b>10 e 14</b>	(1.318)	(1.331)
Taxa de fiscalização da CVM	<b>14</b>	(20)	(20)
Outras receitas (despesas) operacionais	<b>14</b>	(27)	(37)
		<b>(1.544)</b>	<b>(1.815)</b>
<b>Lucro/(prejuízo) líquido do exercício</b>		<b>(18.237)</b>	<b>17.417</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<b>994.814</b>	<b>3.797</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>(18,33)</b>	<b>4.587,04</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>		<b>104,54</b>	<b>33.343,69</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.895.894/0001-47

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas a efetuar	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>12</b>	<b>99.565</b>	<b>(4.113)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.792</b>	<b>110.244</b>
Resultado do exercício		-	-	-	-	17.417	17.417
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(1.055)	-	(1.055)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>12</b>	<b>99.565</b>	<b>(4.113)</b>	<b>-</b>	<b>(1.055)</b>	<b>32.209</b>	<b>126.606</b>
Resultado do exercício		-	-	-	-	(18.237)	(18.237)
Amortização de cotas a efetuar		-	-	(267)	-	-	(267)
Distribuição de rendimentos		-	-	-	(4.107)	-	(4.107)
<b>Em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>12</b>	<b>99.565</b>	<b>(4.113)</b>	<b>(267)</b>	<b>(5.162)</b>	<b>13.972</b>	<b>103.995</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**VBI OFFICE FUND II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ: 34.895.894/0001-47

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Demonstração dos Fluxos de Caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

Em milhares de reais

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	5.759	2.824
Rendimentos de renda fixa	338	223
Pagamento de despesas de consultoria	(86)	(436)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(1.487)	(1.313)
Pagamento de despesas de reparos, manutenção e conservação de imóveis	-	(16)
Pagamento de despesas de condomínio	(21)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(53)	(30)
Pagamento de tributos municipais e federais	(25)	(28)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(20)	(20)
Pagamento de honorários advocatícios	(9)	(23)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(73)	(47)
Pagamento de despesas bancárias	(2)	(2)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(15)	(18)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>4.306</b></u>	<u><b>1.114</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Custos incrementais	-	(2.804)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>(2.804)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos pagos	(3.816)	(918)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<u><b>(3.816)</b></u>	<u><b>(918)</b></u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>490</b>	<b>(2.608)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício</b>	<b>2.422</b>	<b>5.030</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício</b>	<u><b>2.912</b></u>	<u><b>2.422</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ: 34.895.894/0001-47)**

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Office Fund II - Fundo De Investimento Imobiliário ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 11 de setembro de 2019 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 27 de dezembro de 2019.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de ativos imobiliários prontos para posterior locação e/ou alienação. Conforme nota explicativa nº 21 o prazo de duração do Fundo foi alterado para 8 (oito) anos contados do encerramento da primeira emissão, prorrogável por 2 (dois) anos por deliberação da assembleia geral.

O Fundo deve investir, em até 3 (três) meses contados do encerramento da primeira emissão, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido nos ativos imobiliários.

O Fundo não terá qualquer requisito de concentração nos ativos imobiliários. O Fundo pode adquirir os imóveis que estejam localizados em todo o território da República Federativa do Brasil. A aquisição dos ativos imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente, e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo administrador, pelo gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Instrução CVM nº 175/222, caso aplicável.

Adicionalmente, a aquisição de imóveis, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do gestor em conjunto com o administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Fundo poderá adquirir ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas ao gestor e/ou do administrador, desde que aprovado em assembleia geral de cotistas, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 175/22.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas

# **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ: 34.895.894/0001-47)**

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

### **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoantes às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável e pela Instrução CVM nº 175, de 23 de outubro de 2022.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### **Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

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

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### 3.2. Instrumentos financeiros

#### a) Classificação dos instrumentos financeiros

##### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

##### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

##### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

### VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada, quando aplicável.

#### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

#### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

## II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

## III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### 3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### 3.4. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota

# **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ: 34.895.894/0001-47)**

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

### **3.5. Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

### **3.6. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

### **3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

### **3.8. Lucro por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o

# **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ: 34.895.894/0001-47)**

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

lucro (prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

### **3.9. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

## **4. Riscos associados ao Fundo**

### **Riscos de mercado**

#### **Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **Fatores macroeconômicos relevantes**

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;



# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

### Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

### Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

### Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### Riscos relativos ao mercado imobiliário

#### Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável ao regulamento do Fundo. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

#### Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

### Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo

# **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ: 34.895.894/0001-47)**

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os

aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade, dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

### **Risco de alterações na lei do inquilinato**

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

### **Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

# **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ: 34.895.894/0001-47)**

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### **Riscos relativos ao Fundo**

#### **Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

## 5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

### 31 de dezembro de 2023

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		4	0,00%
Saldo em conta cobrança	Itaú Unibanco	1	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	2.907	2,80%
		<b>2.912</b>	<b>2,80%</b>

### 31 de dezembro de 2022

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% sobre PL</u>
Depósitos bancários à vista		1	0,00%
Saldo em conta cobrança	Itaú Unibanco	1	0,00%
Itaú Corp Federal Plus RF Curto Prazo FICFI	Itaú Unibanco	2.420	1,91%
		<b>2.422</b>	<b>1,91%</b>

O Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo – Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento tem como objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - curto prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias, observado que a rentabilidade do Fundo é impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Os investimentos em cotas de Fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 338 (R\$ 223 em 2022), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

#### 6. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2023, os valores que compõem o saldo de contas a receber no montante de R\$ 4.243 (R\$ 4.277 em 2022) compreendem aluguéis e estacionamento, vincendos relativos às áreas ocupadas.

#### 7. Propriedades para investimentos

##### Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)

Corresponde a 100% de 13 conjuntos com uma área total de 7.983 m<sup>2</sup>, equivalente a 25.7% da área de escritórios da Torre Oeste, localizado na Avenida das Nações Unidas, 12901, Cidade das monções- São Paulo - SP.

A Torre Oeste possui 15 elevadores, incluindo elevadores com capacidade para 20 pessoas para acesso aos andares de escritório e para acesso controlado ao estacionamento. Além das torres de escritório, o complexo inclui o hotel Hilton e um shopping center integrado às torres, oferecendo um pacote completo de serviços como correios, lotérica, papelaria e diversos restaurantes. Em relação a sustentabilidade, no complexo há espaços destinados à coleta seletiva de lixo e para tratamento de água recuperada para reuso.

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, está descrita a seguir:

2023				
Imóveis Acabados				
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2022	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2023
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)	120.300	-	(22.637)	97.633

2022				
Imóveis Acabados				
Descrições dos imóveis	Saldo 31/12/2021	Custos Incorridos	Ajuste ao Valor justo	Saldo 31/12/2022
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)	103.300	2.804	14.196	120.300

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 7.2 Determinação do valor

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger com data base de dezembro de 2023 e formalmente aprovados pela administradora em dezembro de 2023.

O método utilizado para estas avaliações para obtenção do valor justo foi o método comparativo direto de dados de mercado para valor de locação e capitalização de renda para valor de venda, pois trata-se de empreendimentos que geram renda através de locação.

As principais premissas utilizadas para determinação do valor justo foram as seguintes:

#### Exercício social findo em 31 de dezembro de 2023

Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)	-	10 anos	8,50%	8,00%

#### Exercício social findo em 31 de dezembro de 2022

Empreendimento	Taxa de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU)	-	10 anos	8,00%	7,25%

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

A Binswanger ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (Appraisal Institute e o Royal Institution of Chartered Surveyors) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Livro Vermelho, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

# **VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**(CNPJ: 34.895.894/0001-47)**

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
**(CNPJ: 13.486.793/0001-42)**

## **Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

### **Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

#### **8. Receitas de aluguéis**

Em 31 de dezembro de 2023 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 6.067 (R\$ 2.962 em 2022). As unidades de locações dos empreendimentos são lajes corporativas, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

Em 31 de dezembro de 2023 há R\$ 539 (R\$ 231 em 2022) a receber vinculados a aluguéis e R\$ 3.704 (R\$ 4.046 em 2022) atinente a linearização originada dos prazos de contemplados nos contratos de aluguéis, nos quais o Fundo figura como locador, totalizando o valor de R\$ 4.243 (R\$ 4.277 em 2022).

A provisão da linearização é o valor que realiza o ajuste linear da receita. Portanto, refere-se aos efeitos do período de carência no contrato de aluguel, apresentando-a corretamente para reconhecimento da receita por competência.

#### **9. Emissão, subscrição, integralização e resgate de cotas**

##### **Emissão**

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nas cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da data da 1ª integralização de cotas, deve ser utilizado o valor da cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao administrador após as 16h00 (dezesesseis horas), é utilizado o valor da cota do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

As cotas emitidas pelo Fundo podem ser registradas para negociação no SF - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

##### **Integralização**

A integralização das cotas deve ser feita (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto em cada boletim de subscrição. No ato da integralização, o cotista recebe comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo custodiante.



# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

Na integralização de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve integralização de cotas.

### Resgate de cotas

Não há resgate de cotas a não ser por liquidação do Fundo. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de cotas a não ser por liquidação do Fundo, deliberada por assembleia geral de cotista.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 houve a provisão de amortização de cotas a pagar no valor de R\$ 267.

## 10. Remuneração da administração

### Taxa de administração

A administradora recebe uma remuneração pelos seus serviços prestados de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), conforme tabela abaixo:

Faixa contábil de valor do PL ou valor de mercado	Remuneração do administrador
Até R\$ 250.000	0,225% a.a
Sobre o que exceder R\$ 250.001 até R\$ 500.000	0,20% a.a
Sobre o que exceder R\$ 500.001	0,19% a.a

Na hipótese de emissão pública de cotas a ser distribuída nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a remuneração do administrador prevista acima será acrescida de 0,05% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou o mínimo mensal de R\$ 5, considerando o maior entre os valores.

Remuneração do gestor: a totalidade do saldo remanescente da taxa de administração após o pagamento da remuneração do administrador.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao escriturador e não inclui valores

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo a outros prestadores de serviços contratados, se for o caso, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

A remuneração prevista acima deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da primeira integralização de cotas do Fundo.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2023 foi de R\$ 1.318 (R\$ 1.331 em 2022). O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

### 11. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. Os rendimentos auferidos nos semestres são distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios.

Nos exercícios de 2023 e 2022 houve distribuição de rendimentos a cotistas conforme demonstrado no quadro a seguir:

<b>Rendimentos</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	(18.237)	17.417
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	22.637	(14.196)
Aluguéis a receber	4.243	(2.079)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(176)	(25)
<b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>	<b>4.258</b>	<b>1.117</b>
Rendimentos retidos no exercício	(151)	(60)
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>	<b>(151)</b>	<b>(60)</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>4.107</b>	<b>1.057</b>
Rendimentos a distribuir	(428)	(137)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	137	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>	<b>3.816</b>	<b>920</b>
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	96,45%	94,63%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados		

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Em 31 de dezembro de 2023, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 1.033,99 (R\$ 242,30 em 2022).

### 12. Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo está dividido por 994.814 cotas (3.797 cotas em 2022), totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário atualizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 104,54 (R\$ 33.343,48 em 31 de dezembro de 2022).

Conforme nota explicativa nº 21, houve o desdobramento da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do mercado em 20 de dezembro de 2023, na proporção de 1:262, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota passará a ser representada por 262 (duzentas e sessenta e duas) novas cotas.

### 13. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi negativa em 14,34% (em 2022 foi positiva em 15,45%).

### 14. Encargos debitados ao fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	93	0,07%	19	0,02%
Despesas de condomínio	21	0,02%	-	0,00%
Despesas de reparos, manutenção e conservação	-	0,00%	16	0,01%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	73	0,06%	47	0,04%
Despesas de tributos municipais e federais	25	0,02%	28	0,03%
Taxa de administração e gestão	1.318	1,05%	1.331	1,21%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	20	0,02%
Despesa de consultoria	86	0,07%	408	0,37%
Outras receitas (despesas) operacionais	27	0,02%	37	0,03%
	<b>1.663</b>	<b>1,33%</b>	<b>1.906</b>	<b>1,73%</b>

Patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 124.956 (R\$ 109.825 em 2022).

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

### 15. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida instrução normativa, 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 alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585. investidores estrangeiros.

### 16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

### 17. Custódia dos ativos integrantes da carteira

Os títulos e valores mobiliários componentes da carteira do fundo de investimento estão registrados e custodiados na [B]<sup>3</sup> Brasil Bolsa e Balcão. As cotas de fundos de investimento são escriturais e o controle é mantido pelo Administrador do respectivo fundo.

### 18. Partes Relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	31
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestora	80
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	358
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestora	960

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	29
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestora	251

  

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	452
Taxa de gestão	Bluemacaw Gestora de Recursos LTDA	Gestora	879

### 19. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.907	-	2.907
Propriedades para investimento	-	-	97.663	97.663
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.907</b>	<b>97.663</b>	<b>100.570</b>

# VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras

### Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.420	-	2.420
Propriedades para investimento	-	-	120.300	120.300
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.420</b>	<b>120.300</b>	<b>122.720</b>

### 20. Divulgação de informações.

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 21. Alterações estatutárias

Em 15 de dezembro de 2023 por meio Assembleia Geral de Cotistas foi aprovado os seguintes assuntos:

- (i) o desdobramento da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do mercado em 20 de dezembro de 2023, na proporção de 1:262, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota passará a ser representada por 262 (duzentas e sessenta e duas) novas cotas;
- (ii) Alteração o artigo 11 do regulamento do Fundo, de modo a prever o aumento do prazo de duração do Fundo de 4 para 8 anos;
- (iii) Alteração do artigo 54 do regulamento do Fundo, estipulando uma nova data de pagamento dos rendimentos auferidos pelo Fundo, bem como excluir o seu parágrafo terceiro.

Por meio de uma assembleia geral ordinária de cotistas realizada em 05 de maio de 2023, houve deliberação e aprovação das demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

### 22. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

De acordo com a Instrução CVM nº 162/22, registre-se que a administração, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

### 23. Outras informações

- I. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a

**VBI OFFICE FUND II – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(CNPJ: 34.895.894/0001-47)

**Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.**  
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

---

divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

- II. Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:
- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
  - b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

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

**24. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis  
Contador CRC-1SP214011/O-5

Danilo Christófaró Barbieri  
Diretor responsável

\* \* \*