

# VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada CNPJ nº 34.895.894/0001-47

(Administrado pela Rio BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S/A. – CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do  
auditor independente em 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262PU-130-PB



# Índice

|                                                                                                             | <b>Página</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                          | 3             |
| Demonstrações contábeis                                                                                     | 7             |
| Notas explicativas às demonstrações contábeis<br>para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 | 11            |

# Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

---

**Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -  
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)  
Brasil  
T +55 11 3886-5100  
[www.grantthornton.com.br](http://www.grantthornton.com.br)

Aos Cotistas e à Administradora do

**VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**  
**(anteriormente denominado VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário)**  
**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.)**

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), que compreendem a demonstração do balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, 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 as principais políticas contábeis 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 - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário) em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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 (PAA)

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.

## Propriedade para investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedade para investimentos)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivos o investimento em propriedades para renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de ativos imobiliários prontos para posterior locação e/ou alienação, os quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 94.114 mil, o equivalente a 95,93% do Patrimônio Líquido do Fundo. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Por esse motivo em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo dos investimentos como assuntos relevantes para a nossa auditoria.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** exame da liquidação financeira para os valores realizados durante o exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

## Responsabilidade da administração sobre as demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

## Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações 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 administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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; e
- 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 a 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, 24 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Bragatto  
Contador CRC 1SP-234.100/O-4

VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

| Ativo                                 | Nota  | 31/12/2025 | % PL     | 31/12/2024 | % PL     |
|---------------------------------------|-------|------------|----------|------------|----------|
| Circulante                            |       |            |          |            |          |
| Caixas e equivalentes de caixa        |       | 1.616      | 1,65%    | 2.897      | 2,77%    |
| Disponibilidades                      | 5     | 2          | 0,00%    | 2          | 0,00%    |
| Cotas de fundo de renda fixa          | 5     | 1.614      | 1,65%    | 2.895      | 2,77%    |
| Outros ativos                         |       | 3.037      | 3,10%    | 3.410      | 3,26%    |
| Aluguéis a receber                    | 6 e 8 | 3.037      | 3,10%    | 3.410      | 3,26%    |
| Não Circulante                        |       |            |          |            |          |
| Investimento                          |       |            |          |            |          |
| Propriedades para Investimento        |       | 94.114     | 95,93%   | 98.912     | 94,52%   |
| Imóveis acabados                      | 7     | 91.031     | 92,79%   | 89.854     | 85,87%   |
| Ajuste de avaliação ao valor justo    | 7.2   | 3.083      | 3,14%    | 9.058      | 8,66%    |
| Total do ativo                        |       | 98.767     | 100,67%  | 105.219    | 100,55%  |
| Passivo                               | Nota  | 31/12/2025 | % PL     | 31/12/2024 | % PL     |
| Circulante                            |       |            |          |            |          |
| Valores a pagar                       |       | 661        | 0,67%    | 574        | 0,55%    |
| Rendimentos a distribuir              | 13    | 527        | 0,54%    | 448        | 0,43%    |
| Taxa de administração e gestão        |       | 92         | 0,09%    | 86         | 0,08%    |
| Auditoria e custódia                  |       | 42         | 0,04%    | 40         | 0,04%    |
| Total do passivo                      |       | 661        | 0,67%    | 574        | 0,55%    |
| Patrimônio líquido                    |       |            |          |            |          |
| Cotas integralizadas                  |       | 100.556    | 102,50%  | 100.556    | 96,09%   |
| Cotas de investimento a integralizar  |       | (991)      | (1,01%)  | (991)      | (0,95%)  |
| Distribuição de rendimentos           |       | (16.752)   | (17,08%) | (10.485)   | (10,02%) |
| Gastos com colocação de cotas         |       | (4.113)    | (4,19%)  | (4.113)    | (3,93%)  |
| Lucros acumulados                     |       | 19.406     | 19,78%   | 19.678     | 18,80%   |
| Total do patrimônio líquido           | 10    | 98.106     | 100,00%  | 104.645    | 100,00%  |
| Total do passivo e patrimônio líquido |       | 98.767     | 100,67%  | 105.219    | 100,55%  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado VBI Office Fund II - Fundo De Investimento Imobiliario)

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 2025 e 2024

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

|                                                            | Nota    | 31/12/2025     | 31/12/2024     |
|------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| <b>Receitas de propriedades para Investimento</b>          |         |                |                |
| Receitas de aluguéis                                       | 8       | 7.899          | 6.648          |
| Ajuste de linearização de aluguéis                         | 8       | (653)          | (869)          |
|                                                            |         | <b>7.246</b>   | <b>5.779</b>   |
| <b>Propriedades para investimento</b>                      |         |                |                |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento    | 7.2     | (5.976)        | 1.223          |
|                                                            |         | <b>(5.976)</b> | <b>1.223</b>   |
| <b>Despesas de propriedades para Investimento</b>          |         |                |                |
| Despesas de tributos municipais e federais                 | 15      | (21)           | (18)           |
| Despesas de condomínio                                     | 15      | (3)            | (13)           |
|                                                            |         | <b>(24)</b>    | <b>(31)</b>    |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b> |         | <b>1.246</b>   | <b>6.971</b>   |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                           |         |                |                |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa                   | 5       | 351            | 302            |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa     | 15      | (79)           | (68)           |
|                                                            |         | <b>272</b>     | <b>234</b>     |
| <b>Receitas (despesas) operacionais</b>                    |         |                |                |
| Despesa de consultoria                                     | 15      | (625)          | (320)          |
| Despesas de auditoria e custódia                           | 15      | (42)           | (40)           |
| Taxa de administração e gestão                             | 12 e 15 | (1.043)        | (1.043)        |
| Taxa de fiscalização da CVM                                | 15      | (20)           | (20)           |
| Outras receitas (despesas) operacionais                    | 15      | (60)           | (36)           |
|                                                            |         | <b>(1.790)</b> | <b>(1.459)</b> |
| <b>Lucro/(prejuízo) líquido do exercício</b>               |         | <b>(272)</b>   | <b>5.746</b>   |
| <b>Quantidade de cotas em circulação</b>                   |         | <b>994.814</b> | <b>994.814</b> |
| <b>Lucro por cota - R\$</b>                                |         | <b>(0,27)</b>  | <b>5,78</b>    |
| <b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>                     |         | <b>98,62</b>   | <b>105,19</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado VBI Office Fund II - Fundo De Investimento Imobiliario)

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 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                  | Nota      | Cotas<br>integralizadas | Gastos com colocação<br>de cotas | Amortização de<br>cotas a efetuar | Distribuição de<br>rendimentos | Lucros<br>acumulados | Total          |
|----------------------------------|-----------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Em 31 de dezembro de 2023</b> |           | <b>99.565</b>           | <b>(4.113)</b>                   | <b>(267)</b>                      | <b>(5.162)</b>                 | <b>13.972</b>        | <b>103.995</b> |
| Amortização de cotas a efetuar   |           | -                       | -                                | 267                               | -                              | -                    | 267            |
| Distribuição de rendimentos      | 13        | -                       | -                                | -                                 | (5.323)                        | -                    | (5.323)        |
| Ajustes de exercícios anteriores |           | -                       | -                                | -                                 | -                              | (40)                 | (40)           |
| Resultado do exercício           |           | -                       | -                                | -                                 | -                              | 5.746                | 5.746          |
| <b>Em 31 de dezembro de 2024</b> | <b>10</b> | <b>99.565</b>           | <b>(4.113)</b>                   | <b>-</b>                          | <b>(10.485)</b>                | <b>19.678</b>        | <b>104.645</b> |
| Distribuição de rendimentos      | 13        | -                       | -                                | -                                 | (6.267)                        | -                    | (6.267)        |
| Resultado do exercício           |           | -                       | -                                | -                                 | -                              | (272)                | (272)          |
| <b>Em 31 de dezembro de 2025</b> | <b>10</b> | <b>99.565</b>           | <b>(4.113)</b>                   | <b>-</b>                          | <b>(16.752)</b>                | <b>19.406</b>        | <b>98.106</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada**

(anteriormente denominado 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 2025 e 2024**

Em milhares de reais

|                                                                               | <b>31/12/2025</b> | <b>31/12/2024</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                             |                   |                   |
| Recebimento de receitas de aluguéis                                           | 7.619             | 6.612             |
| Rendimentos de renda fixa                                                     | 351               | 302               |
| Pagamento de despesas de consultoria                                          | (625)             | (320)             |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão                       | (1.037)           | (1.067)           |
| Pagamento de despesas de condomínio                                           | (3)               | (13)              |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia                                 | (40)              | (58)              |
| Pagamento de tributos municipais e federais                                   | (21)              | (18)              |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM                                      | (20)              | (20)              |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa             | (79)              | (68)              |
| Pagamentos (recebimentos) diversos                                            | (60)              | (62)              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                              | <b>6.085</b>      | <b>5.288</b>      |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                          |                   |                   |
| Custos incrementais de imóveis para renda                                     | (1.178)           | -                 |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                           | <b>(1.178)</b>    | <b>-</b>          |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                         |                   |                   |
| Rendimentos pagos                                                             | (6.188)           | (5.303)           |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                          | <b>(6.188)</b>    | <b>(5.303)</b>    |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                      | <b>(1.281)</b>    | <b>(15)</b>       |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício                           | 2.897             | 2.912             |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício                              | 1.616             | 2.897             |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                      | <b>(1.281)</b>    | <b>(15)</b>       |
| <b>Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais</b> |                   |                   |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                             | <b>(272)</b>      | <b>5.746</b>      |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                       | 5.976             | (1.223)           |
| Variações de contas ativas relacionadas com receitas                          | 373               | 807               |
| Variações de contas passivas relacionadas com despesas                        | 8                 | (42)              |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                              | <b>6.085</b>      | <b>5.288</b>      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

## **1. Contexto operacional**

O **VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), (anteriormente denominado VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário), 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 o teve prazo de duração alterado para 8 (oito) anos contados do encerramento da primeira emissão, prorrogável por 2 (dois) anos por deliberação da assembleia geral.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de imóveis comerciais, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis comerciais, inclusive aqueles gravados com ônus reais, que atendam a política de investimento do fundo ("ativos imobiliários") prontos para posterior locação e/ou alienação.

O Fundo deve investir, em até 3 (três) meses contados do encerramento da primeira emissão, no mínimo, 67% 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 175/22, 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.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

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

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BLMO11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 31 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 90,00 (expressos em reais), e em 31 de dezembro de 2024 de 74,48 (expressos em reais).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

## **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.

Na elaboração destas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas estende-se ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

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

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 24 de março de 2026.

## **3. Principais das principais práticas contábeis**

### **3.1 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;

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

(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.

## **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:

# VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

---

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.

#### 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo não possui obrigações decorrentes da aquisição de imóveis.

#### 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.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

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.

## **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 não requerem divulgação.

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

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

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

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

### **Riscos referentes ao ambiente macroeconômico**

O governo federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas. O governo federal frequentemente intervém na economia do país e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo governo federal para controlar a inflação, além de outras 50 políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do governo federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das cotas.

Fatores macroeconômicos relevantes: o Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador, o gestor, o escriturador e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

**Riscos de flutuações de preço:** existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países de economia emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os ativos imobiliários terão seus valores atualizados, geralmente, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos ativos imobiliários. Como consequência, o valor de mercado das cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

#### **Riscos referentes à primeira emissão**

**Riscos de não distribuição do montante total da primeira emissão:** existe a possibilidade de que não sejam subscritas todas as cotas ofertadas pelo Fundo na primeira emissão, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo alcance um patrimônio menor que o originalmente planejado. Esse fato poderá reduzir os planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de rentabilidade do Fundo. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das cotas objeto da oferta, desde que respeitado o montante mínimo da primeira emissão, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada aos ativos imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da primeira emissão, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

**Riscos de não distribuição do montante mínimo da primeira emissão:** existe a possibilidade de que não sejam subscritas as cotas em montante equivalente ao montante mínimo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo não inicie suas atividades. Caso isso ocorra o Fundo será liquidado de forma antecipada.

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

Risco de bloqueio à negociação de cotas: as cotas objeto da primeira emissão somente serão liberadas para negociações no mercado secundário após o seu encerramento. Desta forma, o cotista que adquirir cotas do Fundo no âmbito da primeira emissão, estará sujeito a esta restrição de negociação, o que dificulta a sua saída do Fundo até que a oferta da primeira emissão seja encerrada.

#### **Riscos referentes ao Fundo**

Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: os fundos de investimento imobiliários representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas cotas em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros e dos ativos imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal dos ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do investimento: o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo gestor quando da aquisição de qualquer ativo imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos ativos imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

Risco relativo ao procedimento de aquisição ou alienação de ativos imobiliários: o sucesso do Fundo depende da aquisição dos ativos imobiliários. O processo de aquisição dos ativos imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pelo gestor, o procedimento de diligência realizado pelo administrador e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo poderá não conseguir adquirir ativos imobiliários, ou então não poderá adquirir ativos imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos, caso credores dos antigos proprietários venham a propor execução e eles não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Por outro lado, o Fundo poderá encontrar dificuldades em ter os ativos imobiliários alienados, em decorrência de sua eventual baixa liquidez e/ou dos procedimentos inerentes à transferência de imóveis acima indicados. Tais circunstâncias podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco da carteira e da sua concentração: o Fundo não possui objetivo de investir em um ativo imobiliário específico, sendo caracterizado como Fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, iniciado o Fundo, os ativos imobiliários que deverão compor a carteira do Fundo ainda deverão ser selecionados pelo gestor, ao seu exclusivo critério e desde que observados os termos do regulamento, podendo o gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em ativos imobiliários em até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observadas as regras de concentração estabelecidas no regulamento. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas. Além disso, no caso de desenquadramento da carteira o Fundo poderá ter que alienar ativos imobiliários caso assim deliberado pela assembleia geral de cotistas. Adicionalmente, pela política de investimento, os ativos imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de desenvolvimento residencial. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

Risco tributário: as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

Adicionalmente, existe a possibilidade de que a secretaria da receita federal tenha uma interpretação quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, pis, COFINS, contribuição social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo ou os cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos aos cotistas, previstos na lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não deverá ser titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos cotistas desenquadrados.

Risco de concentração de propriedade de cotas por um mesmo cotista: conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e consequentemente a rentabilidade dos cotistas

Risco de governança: determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e devotação de tais assembleias.

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.

Ademais, não podem votar nas assembleias gerais de cotistas: (a) o administrador e/ou gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do administrador e/ou do gestor; (c) empresas ligadas ao administrador e/ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas manifestada na própria assembleia geral de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da lei nº 6.404/76, conforme a instrução cvm nº 175/22. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir cotas.

Risco decorrente da entrega dos ativos imobiliários aos cotistas: o regulamento estabelece as hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas em regime de condomínio civil. Nesse caso: (i) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de conflito de interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses, entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da instrução cvm nº 175/22. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Risco de diluição: na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

Risco do investimento nos ativos financeiros: o Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos ativos financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

**Risco de mercado dos ativos financeiros:** os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos ativos financeiros, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

**Risco de crédito dos ativos financeiros:** as obrigações decorrentes dos ativos financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores de cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

**Risco jurídico:** a estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** o Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais cotistas que não subscreverem e integralizarem as novas cotas poderão ser diluídos em sua participação.

**Risco regulatório:** a legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 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.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

Risco decorrente de alterações do regulamento: o regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da cvm, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da cvm ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Riscos do uso de derivativos: o Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do administrador, do gestor ou do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo garantidor de crédito - FGC de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Cobrança dos ativos do Fundo, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral. O fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco relativo à não substituição do administrador, do gestor ou do custodiante: durante a vigência do Fundo, o gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o administrador ou o custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento.

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Propriedade das cotas e não dos ativos imobiliários: apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por ativos imobiliários, a propriedade das cotas não confere aos cotistas a propriedade direta sobre os ativos imobiliários. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.

#### **Riscos referentes ao setor de atuação do Fundo**

Risco de desapropriação e de sinistro: dado que o Fundo investe em ativos imobiliários que correspondem a imóveis, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos ativos imobiliários poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os ativos imobiliários. Adicionalmente, ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis poderá afetar adversamente e de maneira relevante o Fundo, sua situação financeira e resultados. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis, 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, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, consequentemente, para a rentabilidade das cotas. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor ao valor dos imóveis vinculados aos ativos imobiliários, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro, se houver, dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco relacionado ao sucesso do implemento da política de investimento: o Fundo poderá ter dificuldade de alugar e/ou de realizar a venda dos imóveis conforme originalmente planejado. O sucesso da política de investimentos do Fundo depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para o Fundo realizarem a locação e/ou a venda dos imóveis conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

# VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

Risco de contingências: na qualidade de proprietários dos imóveis o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros: na qualidade de proprietários dos imóveis o Fundo poderá responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Integra dos fatores de risco: a totalidade dos fatores de risco que o Fundo e/ou a Classe única estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a regulamentação aplicável, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

## 5. Caixa e equivalente de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, caixa e equivalentes de caixa são compostos por:

### 31 de dezembro de 2025

|                                                   | <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 FIF CIC (a) | Itaú Unibanco         | 1.614                   | 1,65%             |
|                                                   |                       | <b>1.616</b>            | <b>1,65%</b>      |

### 31 de dezembro de 2024

|                                                   | <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 FIF CIC (a) | Itaú Unibanco         | 2.895                   | 2,77%             |
|                                                   |                       | <b>2.897</b>            | <b>2,77%</b>      |

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

- (a) O **Itaú Corp Federal Plus Renda Fixa Curto Prazo Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada, CNPJ: 03.557.198/0001-05**, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., CNPJ do administrador: 60.701.190/0001-04, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 11/08/2000 e destina-se a classes de fundos de investimento e de pessoas jurídicas, clientes do administrador, do gestor ou de controladas, direta ou indiretamente, pelo Itaú Unibanco Holding SA. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como 'renda fixa - curto prazo', as 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 dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 dias.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 12 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 351(R\$ 302 em 2024), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa".

### **6. Aluguéis a receber**

Em 31 de dezembro de 2025, os valores que compõem o saldo de contas a receber no montante de R\$ 3.037 (R\$ 3.410 em 2024) compreendem ajustes de linearização e aluguéis (vincendos relativos às áreas ocupadas). A abertura dos valores se encontra apresentada na nota explicativa nº 8.

### **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.

# VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

| 2025                                    |                     |                      |                          |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Imóveis Acabados                        |                     |                      |                          |                     |
| Descrições dos imóveis                  | Saldo<br>31/12/2024 | Custos<br>Incorridos | Ajuste ao valor<br>justo | Saldo<br>31/12/2025 |
| Centro Empresarial Nações Unidas (CENU) | 98.912              | 1.178                | (5.976)                  | 94.114              |

  

| 2024                                    |                     |                      |                          |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|---------------------|
| Imóveis Acabados                        |                     |                      |                          |                     |
| Descrições dos imóveis                  | Saldo<br>31/12/2023 | Custos<br>Incorridos | Ajuste ao valor<br>justo | Saldo<br>31/12/2024 |
| Centro Empresarial Nações Unidas (CENU) | 97.663              | 26                   | 1.223                    | 98.912              |

## 7.2 Determinação do valor

Em 31 de dezembro de 2025, o valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação elaborados pela empresa Binswanger com data base de setembro de 2025 e formalmente aprovados pela administradora em dezembro de 2025.

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 2025

| Empreendimento                          | Taxa de<br>vacância | Período de<br>análise | Taxa de<br>desconto | Taxa de<br>capitalização |
|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Centro Empresarial Nações Unidas (CENU) | -                   | 10 anos               | 9,25%               | 9,00%                    |

#### Exercício social findo em 31 de dezembro de 2024

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

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.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

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.

## **8. Receitas de aluguéis**

Em 31 de dezembro de 2025 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 7.899 (R\$ 6.648 em 2024). 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 2025, as ajuste de linearização de aluguéis totalizaram R\$ 653 (R\$ 869 em 2024).

Em 31 de dezembro de 2025, há R\$ 855 (R\$ 575 em 2024) a receber vinculados a aluguéis e R\$ 2.182 (R\$ 2.835 em 2024) atinente a linearização originada dos prazos contemplados nos contratos de aluguéis, nos quais o Fundo figura como locador, totalizando o valor de R\$ 3.037 (R\$ 3.410 em 2024).

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. Instrumentos financeiros derivativos**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

## **10. Patrimônio líquido**

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no Anexo I do regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 994.814 (994.814 em 2024) cotas com valor de R\$ 98,62 (R\$ 105,19 em 2024), totalmente integralizadas no valor líquido de R\$ 98.106 (R\$ 104.645 em 2024).

## **11. 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.

Na primeira emissão de cotas do Fundo, foram subscritas 2.558 (duas mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Cotas, no valor de R\$ 26 cada, totalizando o montante de R\$67.062 ("patrimônio inicial"), na data de emissão, em 27 de dezembro de 2019, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de cotas do Fundo.

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**

As cotas do Fundo em cada emissão deverão ser subscritas para integralização em moeda corrente nacional nos prazos fixados no respectivo suplemento, sendo certo que a eventual Assembleia de Cotistas que venha a aprovar a realização de uma nova distribuição pública das cotas poderá autorizar que seja realizada a integralização das novas Cotas em Ativos Imobiliários, desde que essa integralização seja feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com a regulamentação aplicável, bem como de acordo com os documentos da respectiva distribuição pública 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.

A assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve integralização de cotas.

#### **Resgate e amortização 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.

A administradora promoverá, conforme instrução da gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas do Fundo, a qualquer momento durante o prazo de duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do fundo, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

A amortização parcial das cotas do Fundo para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve o pagamento de amortização de cotas.

## **12. Remuneração da administração**

#### **Taxa de administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, escrituração, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa global de administração, equivalente a 1,25% ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$25, valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA-IBGE"), ou outro índice que venha a substituí-los, calculada diariamente.

Na hipótese de emissão pública de cotas registrada sob o rito ordinário de distribuição, a parcela da taxa de administração destinada a administradora será acrescida de 0,05% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, ou o mínimo mensal de R\$ 5, considerando o maior entre os valores.

A segregação da taxa de administração em taxa de administração e taxa de gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website:

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

(anteriormente denominado 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**

#### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

<https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>.

Adicionalmente, a administradora fez jus a um custo de implementação do Fundo no montante equivalente a R\$ 85.

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.

Adicionalmente, a gestora fará jus a uma taxa de performance, observado o disposto abaixo:

- (i) Até que cada cota pague ou distribua o valor que corresponda a 100% do valor integralizado correspondente à quantidade de cotas subscritas e integralizadas, corrigido pelo IPCA e acrescido pela taxa de juros real (yield) do índice ANBIMA IMA-B, conforme disponibilizado pela ANBIMA, o qual deverá ser apurado na data da primeira integralização de cotas, pro rata temporis, por meio de amortização de Cotas ("valor preferencial"), nenhuma taxa de performance será devida; e
- (ii) Após o pagamento aos cotistas do valor preferencial, quaisquer montantes adicionais resultantes de amortização de cotas pelo Fundo deverão observar a seguinte proporção na sua distribuição: (a) 100% serão pagos diretamente à Gestora à título de Taxa de Performance até que a Gestora tenha 15% do ganho total distribuído pelo Fundo; e (b) a partir do momento que o total de ganho seja distribuído na proporção de 85% (oitenta por cento) para os Cotistas e 15% (quinze por cento) a Gestora, as demais distribuições do Fundo serão feitas na proporção 85% (oitenta por cento) aos cotistas, a título de pagamento de amortização de Cotas, e 15% (quinze por cento) a título de taxa de performance

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio do Fundo, conforme for deliberado em assembleia de cotistas. Não haverá taxa de saída.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecido no exercício de 2025, foi de R\$ 1.043 (R\$ 1.043 em 2024). O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não incorreram despesas com taxa de performance.

## VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

#### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 13. 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 2025 e 2024 houve distribuição de rendimentos a cotistas conforme demonstrado no quadro a seguir:

| <b>Rendimentos</b>                                                            | <b>2025</b>    | <b>2024</b>    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Lucro/(prejuízo) líquido do exercício                                         | (272)          | 5.746          |
| Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento                       | 5.976          | (1.223)        |
| Aluguéis a receber                                                            | 373            | 833            |
| Despesas operacionais não transitadas pelo caixa                              | 8              | (98)           |
| <b>Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b> | <b>6.085</b>   | <b>5.258</b>   |
| Rendimentos retidos no exercício                                              | 182            | 65             |
| <b>(-) Parcela dos rendimentos retidos</b>                                    | <b>182</b>     | <b>65</b>      |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                | <b>6.267</b>   | <b>5.323</b>   |
| Rendimentos a distribuir                                                      | (527)          | (448)          |
| Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício                         | 448            | 428            |
| <b>Rendimentos líquidos pagos no exercício</b>                                | <b>6.188</b>   | <b>5.303</b>   |
| <b>% do resultado do exercício distribuído nos termos da lei 8668/93</b>      | <b>102,99%</b> | <b>101,24%</b> |
| Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados                    | 182            | 65             |

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 6,30 (R\$ 5,35 em 2024).

### 14. 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 0,25% (em 2024 foi positiva em 5,38%).

### 15. Encargos debitados ao Fundo

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

## VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

#### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

|                                                        | 31/12/2025     |                | 31/12/2024     |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                        | Valores        | Percentual     | Valores        | Percentual     |
| Taxa de administração e gestão                         | (1.043)        | (1,00%)        | (1.043)        | (1,00%)        |
| Despesa de consultoria                                 | (625)          | (0,60%)        | (320)          | (0,31%)        |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | (79)           | (0,08%)        | (68)           | (0,07%)        |
| Despesas de auditoria e custódia                       | (42)           | (0,04%)        | (40)           | (0,04%)        |
| Taxa de fiscalização da CVM                            | (20)           | (0,02%)        | (20)           | (0,02%)        |
| Despesas de tributos municipais e federais             | (21)           | (0,02%)        | (18)           | (0,02%)        |
| Despesas de condomínio                                 | (3)            | (0,00%)        | (13)           | (0,01%)        |
| Outras receitas (despesas) operacionais                | (60)           | (0,06%)        | (36)           | (0,03%)        |
|                                                        | <u>(1.893)</u> | <u>(1,82%)</u> | <u>(1.558)</u> | <u>(1,50%)</u> |

O patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 104.290 (R\$ 103.868 em 2024).

## 16. Tributação

### Da Carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

### Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) Isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do Fundo, desde que o Fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

- (ii) Imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a 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.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

## **17. Demandas judiciais**

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

## **18. 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.

## VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

#### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

### 19. 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 | 31/12/2025 |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                | Administradora | 36         |
| Taxa de gestão        | Pátria - VBI Asset Management LTDA | Gestora        | 56         |

| Despesas              | Instituição                        | Relacionamento | 31/12/2025 |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                | Administradora | 405        |
| Taxa de gestão        | Pátria - VBI Asset Management LTDA | Gestora        | 638        |

| Valores a pagar       | Instituição                        | Relacionamento | 31/12/2024 |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                | Administradora | 33         |
| Taxa de gestão        | Pátria - VBI Asset Management LTDA | Gestora        | 53         |

| Despesas              | Instituição                        | Relacionamento | 31/12/2024 |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A.                | Administradora | 385        |
| Taxa de gestão        | Pátria - VBI Asset Management LTDA | Gestora        | 658        |

### 20. 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.

## VBI Office Fund II - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado 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

#### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 2025:

| 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                                  | -        | 1.614        | -             | 1.614         |
| Propriedades para investimento                                 | -        | -            | 94.114        | 94.114        |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b> | <b>1.614</b> | <b>94.114</b> | <b>95.728</b> |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

| 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                                  | -        | 2.895        | -             | 2.895          |
| Propriedades para investimento                                 | -        | -            | 98.912        | 98.912         |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b>-</b> | <b>2.895</b> | <b>98.912</b> | <b>101.807</b> |

## 21. Divulgação de informações

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

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
  - as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
  - o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

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

(anteriormente denominado 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**

### **Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

## **22. Alterações estatutárias**

Em 12 de novembro de 2025, por meio do instrumento particular de retificação e ratificação, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) A identificação de erro material na cláusula 5.1 do anexo I do regulamento, na qual constou, de forma equivocada, a taxa de administração equivalente a 1,30% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, quando o correto seria 1,25% ao ano, também sobre o patrimônio líquido do Fundo, ressaltando-se que o acréscimo de 0,05% seria aplicável apenas na hipótese de realização de oferta pública sob o rito ordinário, dessa forma, retifica-se a cláusula 5.1 do anexo I do regulamento; e
- (ii) A ratificação de todas as demais cláusulas constantes no instrumento particular de alteração e no regulamento, de modo que o regulamento passa a vigorar com a redação do anexo I ao presente Instrumento de retificação e ratificação.

Em 04 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação de alteração do regulamento, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) A adaptação do regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o anexo normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com classe única de cotas, regido pelo novo regulamento e seu anexo I; e
- (ii) A instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da classe única do Fundo, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação do Fundo para "VBI Office Fund II – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada".

Em 05 de maio de 2025, por meio do termo de apuração da consulta formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

## **23. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

A administradora, não contratou serviços dos auditores independentes 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.

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

(anteriormente denominado 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**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

---

## **24. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Roger Vicente Lima**

Contador  
CRC 1SP342522

**Luiz Carlos Nimi**

Diretor Responsável

\* \* \*