

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 43.951.875/0001-81)**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)**

Demonstrações financeiras

**Exercício findo
Em 30 de junho de 2025**

VIC DESENVOLVIMENTO – VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

30 DE JUNHO DE 2025

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações dos resultados abrangentes.....	9
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	10
Demonstrações dos fluxos de caixa	11
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos administradores e quotistas do

VIC Desenvolvimento – Vintage 22/23 Fundo de Investimento Imobiliário

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VIC Desenvolvimento – Vintage 22/23 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, do VIC Desenvolvimento – Vintage 22/23 Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Os principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Existência e Valorização das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliários

Conforme nota explicativa nº 5, em 30 de junho de 2025, o Fundo mantinha em sua carteira o montante de R\$ 26.842 mil, equivalente a 96,73% do seu patrimônio líquido (R\$ 15.433 mil, equivalente a 62,41% em 30 de junho de 2024), investido em cotas de fundos de investimento imobiliários. Devido à representatividade destes ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos fundos investidos incluíram, entre outros: (i) leitura e revisão das demonstrações financeiras auditadas mais recentes dos fundos investidos, com o objetivo de avaliar eventuais impactos contábeis e de divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo; (ii) teste de existência realizado por meio do confronto das posições da carteira do Fundo, na data-base com os correspondentes extratos emitidos pelas administradoras dos fundos investidos; e (iii) teste de valorização das cotas dos fundos investidos em aberto na carteira do Fundo, na data-base, por meio do recálculo do valor justo com base no valor das cotas divulgado pelas administradoras dos fundos investidos.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação à existência e a valorização das cotas dos fundos de investimento imobiliários investidos, que está consistente com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários

Conforme Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2025, o saldo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) foi integralmente reduzido a zero em virtude da constituição de Perdas Esperadas em Créditos de Liquidação Duvidosa (PECLD). Em 30 de junho de 2024, o Fundo mantinha CRIs em sua carteira no montante de R\$ 6.918 mil, equivalente a 27,97% do seu patrimônio líquido. Devido a materialidade e a relevância desses ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos este tema significativo em nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação da correta valorização dos investimentos por meio da precificação independente dos CRIs; (iii) verificação da existência dos ativos com base nas informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes das posições de títulos privados detidas pelo Fundo; (iv) verificação e análise das premissas adotadas para a constituição da PECLD; e (v) conferências da apresentação dessas informações registradas e sua divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados em relação à valorização e existência destes investimentos, que estão consistentes com a avaliação do Administrador do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 obtemos 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 práticas 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.

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

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

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos e 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 a lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos 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, 26 de setembro de 2025.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2025		30/06/2024	
		Valor Contábil	% sobre o PL	Valor Contábil	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		27.770	100,08	18.118	73,27
Disponibilidades		10	0,04	5	0,02
Banco Genial S.A		10	0,04	5	0,02
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária					
Cotas de Fundos Imobiliários	5	26.842	96,73	15.433	62,41
Brio Real Estate IV Fundo de Investimento Imobiliário		8.376	30,18	6.284	25,41
BRM Fundo de Investimento Imobiliário II		9.942	35,83	4.809	19,45
RBR Prime Offices - FII Responsabilidade Limitada		4.809	17,33	2.419	9,78
RBR Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário		3.715	13,39	1.921	7,77
Ativos Financeiros de Natureza Não-Imobiliária	4				
Renda Fixa		910	3,28	2.670	10,80
Letras Financeiras do Tesouro		910	3,28	2.670	10,80
Valores a receber		8	0,03	10	0,04
Despesas antecipadas		8	0,03	10	0,04
Não Circulante		-	-	6.918	27,97
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária					
PECLD - Certificado de Recebível Imobiliário		(9.526)	(34,33)	-	-
Certificado de Recebível Imobiliário	5	9.526	34,33	6.918	27,97
Total do ativo		27.770	100,08	25.036	101,24
Passivo		19	0,06	305	0,08
Rendimentos a distribuir	9	-	-	286	1,16
Taxa de administração	16	15	0,05	15	0,06
Taxa de custódia	16	4	0,01	4	0,02
Total do passivo		19	0,06	305	0,08
Patrimônio líquido		27.751	100,02	24.731	101,16
Total do passivo e patrimônio líquido		27.770	100,08	25.036	101,24

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**Demonstração do resultado do exercício
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

(Em milhares de Reais)

	<u>Nota</u>	<u>Exercício findo em 30/06/2025</u>	<u>Exercício findo em 30/06/2024</u>
Composição do resultado do exercício			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(9.240)	(541)
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários	5.a	233	(744)
Provisão para perda (PECLD)	5.a	(9.526)	-
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários		53	203
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		166	236
Rendas de títulos de renda fixa		166	236
Outras Receitas/ Despesas		(339)	(311)
Taxa de Administração	13 / 16	(181)	(174)
Taxa de fiscalização CVM		(11)	(6)
Auditoria e Custódia		(75)	(65)
Publicações e correspondências		(2)	(1)
Outras receitas/ despesas		(70)	(65)
Resultado do exercício pertence aos detentores de cotas classificadas no PL		(9.413)	(616)
Quantidade de Cotas		38.137	25.595
Resultado Líquido por Cota - R\$		(246,82)	(24,07)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**Demonstração dos resultados abrangentes
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

(Em milhares de Reais)

Descrição	30/06/2025	30/06/2024
Resultado líquido do exercício	(9.413)	(616)
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	(9.413)	(616)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**Demonstração das mutações no patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024**

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		13.653	99	13.751
Integralização de Cotas no exercício		11.897	-	11.897
Custos relacionados à emissão de cotas		(14)	-	(14)
Rendimentos distribuídos		-	(287)	(287)
Resultado Líquido no exercício		-	(616)	(616)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024		25.536	(804)	24.731
Integralização de Cotas no exercício		12.541	-	12.541
Custos relacionados à emissão de cotas		(108)	-	(108)
Resultado Líquido no exercício		-	(9.413)	(9.413)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025		37.969	(10.217)	27.751

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**
(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método Direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários	(11.357)	(8.698)
Rendimentos de fundos imobiliários	-	495
Pagamento de taxa de administração e gestão	(181)	(174)
Pagamento de serviços de auditoria e custódia	(74)	(55)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(8)	(9)
Demais recebimentos e pagamentos	(39)	(27)
Caixa líquido das atividades operacionais	(11.659)	(8.468)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamento para Aquisição de CRI	(2.375)	(2.375)
Compra de títulos de renda fixa	(8.425)	(12.404)
Venda de títulos de renda fixa	10.316	11.345
Caixa líquido das atividades de investimento	(484)	(3.434)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	12.542	11.897
Custos relacionados à emissão de cotas	(108)	(14)
Distribuição de rendimentos	(286)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	12.148	11.883
Total de Fluxos de Caixa	5	(19)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	5	24
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	10	5
Variação no caixa e equivalência de caixa	5	(19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O VIC Desenvolvimento – Vintage 22/23 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A (“Administrador”), foi constituído em 22 de setembro de 2021 e iniciou suas operações em 29 de julho de 2022 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de 10 anos do encerramento da Oferta Pública da Primeira Emissão, nos termos das instruções normativas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 175/2022, e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “FII Híbrido - Gestão Ativa - Residencial”.

A classe tem como objetivo principal a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ou a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários por meio da incorporação, construção ou aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação.

As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas somente por fundos de investimento, fundos de pensão entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores não residentes, bem como pessoas naturais ou jurídicas que sejam: (a) investidores profissionais, conforme definidos resolução da CVM nº 30/2011, e (b) investidores qualificados, conforme definidos na resolução da CVM nº 30/2011, única e exclusivamente na Instrução CVM nº 163/2022, mediante negociação no mercado secundário. Adicionalmente, as Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por sócios ou empregados do Gestor, conforme resolução CVM nº 175/2022.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as resolução CVM nº 175/2022, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 26 de setembro de 2025.

3. Descrição das principais práticas contábeis

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

a. Apuração do resultado

- I. É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

- (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.

c. Caixa e equivalentes de caixa

- I. Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

d. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

- I. 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 custo de aquisição acrescidos do custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.
- II. Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

- I. Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:
- II. Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.
- III. 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").
- IV. 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.
- V. Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

f. Ativos financeiros de natureza imobiliária

I. Cotas de fundos de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimento imobiliário (negociados em Bolsa) são registradas pelo custo de aquisição, incluindo corretagens e emolumentos, sendo valorizados pela última cotação diária de fechamento da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3 S.A."), desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.

A valorização e a desvalorização das cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas em "Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários". Caso não tenham sido negociadas nos últimos 90 dias, as cotas são ajustadas diariamente pela variação no valor das cotas informada pelos administradores dos respectivos fundos de investimento.

II. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

As práticas para marcação a mercado representam os melhores esforços possíveis para a estimativa do valor justo pelos qual estes ativos financeiros seriam efetivamente transacionados, maximizando o uso de dados observáveis relevantes, além de utilizar como fonte informações de preços obtidos por fontes independentes e transparentes. Dessa forma, estão em linha com os objetivos firmados com as Regras e Procedimentos ANBIMA para Apreçamento N° 01 da ANBIMA e os requisitos de precificação da CVM.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

g. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

h. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis 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 se estende 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.

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2025 e 2024 os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

Descrição	30/06/2025		
	Quantidade	Valor Justo	Vencimento
Títulos públicos federais:			
Letras Financeiras do Tesouro (LTF)	55	910	-
Total	55	910	-

Descrição	30/06/2024		
	Quantidade	Valor Justo	Vencimento
Títulos públicos federais:			
Letras Financeiras do Tesouro (LTF)	179	2.670	-
Total	179	2.670	-

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Composição em 30 de junho de 2025:

	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	2025	
				Valor de custo	Valor de mercado
Títulos para negociação					
Sem vencimento					
Cotas de Fundos Imobiliários					
BRM Fundo de Investimento Imobiliário II	100.651	197.516	50,96	10.000	9.942
Brio Real Estate IV Fundo de Investimento Imobiliário	8.690	110.439	7,87	8.690	8.376

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

RBR Prime Offices - FII Responsabilidade Limitada	48.332	1.589.089	3,04	4.833	4.809
RBR Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário	37.150	1.658.625	2,24	3.715	3.715
				27.238	26.842

Composição em 30 de junho de 2024:

				2024	
Títulos para negociação	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	Valor de custo	Valor de mercado
Sem vencimento					
Cotas de Fundos Imobiliários					
BRM Fundo de Investimento Imobiliário II	53.138	106.276	50,00	5.249	4.809
Brio Real Estate IV Fundo de Investimento Imobiliário	6.233	79.396	7,85	6.233	6.284
RBR Prime Offices - FII Responsabilidade Limitada	24.000	786.688	3,05	2.400	2.419
RBR Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário	20.000	892.956	2,24	2.000	1.921
				15.882	15.433

a. CERTIFICADO DE RECEBÍVEL IMOBILIÁRIO

Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

A provisão para perdas de 100% sobre a CRI foi realizada com base na deterioração do perfil de crédito da companhia devedora, agravada pelo cenário macroeconômico desafiador que afeta diretamente seu modelo de negócio. Dada a atual incapacidade da companhia devedora de gerar caixa suficiente para servir suas obrigações financeiras e o fato de que a operação está em processo de renegociação, sem garantia de capitalização ou reestruturação bem-sucedida, identificou-se risco elevado de continuidade da empresa, o que compromete substancialmente a possibilidade de recuperação do valor investido nesse papel.

Em 30 de junho de 2025, o saldo registrado em balanço é de zero (R\$ 6.918 em 30 de junho de 2024), em razão da constituição de Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa (PECLD) no montante de R\$ 9.526.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo registrou resultado positivo com CRIs de R\$ 233:

Emissor	Operação	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Rating de emissão (1)	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual	% PL
True Securitizadora	Landsol	4º (2)	22H1575281	01/09/2023	16/08/2032	-	0,1%	2.375	2.375	-	-
True Securitizadora	Landsol	4º (2)	22H1575281	29/09/2022	16/08/2032	-	0,1%	4.750	4.750	-	-
True Securitizadora	Landsol	4º (2)	22H1575281	29/09/2024	16/08/2032	-	0,1%	2.375	2.375	-	-

No exercício findo em 30 de junho de 2024, o Fundo registrou resultado negativo com CRIs de R\$ 744:

Emissor	Operação	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Rating de emissão (1)	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual	% PL
True Securitizadora	Landsol	4º (2)	22H1575281	01/09/2023	16/08/2032	-	0,1%	2.375	2.375	2.306	24,01
True Securitizadora	Landsol	4º (2)	22H1575281	29/09/2022	16/08/2032	-	0,1%	4.750	4.750	4.612	18,83

(1) Os ativos e seus garantidores não são avaliados por nenhuma agência classificadora de risco. A avaliação de crédito é realizada pelo Gestor, com acompanhamento periódico.

(2) Os CRIs são lastreados pela totalidade dos créditos imobiliários, representados pelas Debêntures.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Os créditos imobiliários originaram-se nas Debêntures, no montante total de R\$ 40.000.

As CRIs não contam com garantia real, no entanto, os créditos imobiliários, representados integralmente pelas Debêntures, contarão com as garantias de Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.

6. Gerenciamento de riscos

Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

Risco de Crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pelo Administrador, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como conseqüente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e conseqüentemente o bom desempenho da Classe.

Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e conseqüentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, com exposição de, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

8. Negociação de cotas do Fundo

As Cotas serão admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A., sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3 S.A.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve negociação no ambiente B3.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seu cotista, no mínimo, 95% dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento.

O resultado auferido em um determinado exercício será distribuído ao cotista, mensalmente, até o 10º dia do mês subsequente, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo gestor.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

O fundo não obteve resultado financeiro positivo para distribuição nos semestres findos em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, conforme demonstrado abaixo:

	Semestre findo em 30/06/2025	Semestre findo em 31/12/2024
Resultado líquido de imóveis em estoque	-	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	25	103
Total de outras receitas/despesas	(135)	(165)
Resultado pelo regime de caixa	(111)	(62)
Rendimento distribuído	-	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0%	0%
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	-	-
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	-	-
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	-	-

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para os semestres findos em 30 de junho de 2024 e 31 de dezembro de 2023, pode ser assim demonstrada:

	Semestre findo em 30/06/2024	Semestre findo em 31/12/2023
Resultado líquido de imóveis em estoque	-	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	455	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	(16)	-
Total de outras receitas/despesas	(138)	(171)
Resultado pelo regime de caixa	301	(171)
Rendimento distribuído	286	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95%	0%
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	-	-
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	-	-
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	286	-

10. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada pela variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em/Período de	PL médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade (%)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	34.306	741,64	38.137	(23,25)
Exercício findo em 30 de junho de 2024	20.576	966,31	25.595	(3,75)

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

11. Emissões, resgates e amortizações de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é dividido em uma única classe de cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

As Cotas garantem aos seus titulares idênticos direitos políticos e econômicos, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram integralizadas 12.541 cotas, perfazendo um saldo de 38.137 cotas.

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram integralizadas 11.897 cotas, perfazendo um saldo de 25.595 cotas.

No período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, foram integralizadas 13.698 cotas, perfazendo um saldo de 13.698 cotas.

As cotas são integralizadas à vista, mediante a realização de chamadas de capital, conforme previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

As cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 dias de seu recebimento pelo Fundo.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não foram realizadas amortizações.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo e não haverá resgate de cotas.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotista, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões.

12. Serviços contratados

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Administrador:	Banco Genial S.A.
Gestor:	Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda.
Distribuidor:	Banco Genial S.A.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

13. Remuneração da Administradora

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração do Fundo e de gestão da carteira, serão devidos ao Administrador e ao Gestor, as Taxas de Administração e de Gestão abaixo, observado o valor mínimo mensal da soma das Taxas de Administração e de Gestão de R\$ R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) nos primeiros 3 (três) meses, e após este período o valor mínimo mensal será de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) atualizado anualmente pelo IGPM ou índice que vier a substituí-lo, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

A proporção da Taxa Mínima de Administração e de Gestão devida a cada Prestador de Serviços Essenciais será de:

- (i) 100% (cem) da Taxa Mínima de Administração ao Administrador; e
- (ii) 0% (zero) da Taxa Mínima de Gestão ao Gestor.

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração do Fundo será devida ao Administrador a Taxa de Administração calculada sobre o patrimônio líquido da Subclasse nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa: 0,10 % (dez centésimos por cento) ao ano (base 252 dias)
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal.
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração
- (iv) Valor mínimo: R\$ 14.500,00 (catorze mil e quinhentos), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substituí-lo.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a taxa de administração apurada foi de R\$181 (R\$174 em 2024).

Taxa de Gestão

Pelos serviços de administração do Fundo será devida ao Gestor a Taxa de Gestão calculada sobre o patrimônio líquido da Subclasse nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa: 0% (ZERO por cento) ao ano (base 252 dias);
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal; e
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração.

Taxa Máxima de Administração e de Gestão

A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem, respectivamente, as taxas de administração e gestão cobradas no âmbito das classes de investimento em que a Classe investe.

Taxa de Custódia

A Taxa Máxima de Custódia, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe é fixada nos seguintes parâmetros:

- (i) Valor da Taxa: 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano (base 252 dias).
- (ii) Periodicidade de cobrança: mensal
- (iii) Data de Cobrança: 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da apuração
- (iv) Valor mínimo: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a taxa de apurada foi de R\$44 (R\$42 em 2024).

b. Taxa de performance

O Fundo terá, a partir da data de início do Fundo, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a um percentual da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a Rentabilidade Alvo. A Taxa de Performance será paga ao Gestor sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas, conforme definição de "Va" abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela Rentabilidade Alvo a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas Cotas. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

Não houve despesa com taxa de performance no exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

c. Taxas de Ingresso e saída

Não há taxa de ingresso e saída no Fundo.

14. Divulgação das Informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede do Administrador assim como junto à CVM e à B3 S.A.

15. Tributação

a) Fundo

Conforme da Lei no 8.668/93, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ("FIIs") ficam isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas. O imposto retido na fonte da carteira do FII poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos, proporcionalmente aos cotistas que estiverem sujeitos à incidência de imposto de renda.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário nos ativos Letras Hipotecárias, CRIs, Letras de Crédito Imobiliário e rendimentos distribuídos pelos FIIs e FIAGROs, relacionados nos incisos II e III do art. 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

b) Cotista

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação, na amortização ou no resgate de cotas de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (FIAGROs) sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos FIAGROs cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas (50 cotistas até 31/12/2023).

O referido benefício (i) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (ii) A partir de 01/01/2024, não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16. Operações com partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

O total de despesa e o passivo com taxa de administração, estão demonstrados a seguir:

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Despesa	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Taxa de administração	181	174
Taxa de custódia	44	42

Passivo	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Taxa de administração a pagar	15	15
Taxa de custódia a pagar	4	4

17. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução no 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Crowe Macro Auditores Independentes, relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

18. Demandas Judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desse contra a Administração do Fundo.

19. Alterações estatutárias

Em instrumento particular do administrado e gestor, resalizado em 16 de janeiro de 2025, foram realizadas as seguintes alterações:

- Reestruturação e atualização da redação do regulamento para adequação às disposições da Resolução CVM nº 175, contemplando aspectos como a definição dos prestadores de serviços essenciais (Administrador e Gestor) e a inclusão do sufixo "Responsabilidade Limitada" na denominação do fundo e suas classes;
- Limitação expressa das responsabilidades dos prestadores de serviços às suas atribuições regulamentares e contratuais;
- Modernização das regras para realização das assembleias de cotistas, que poderão ocorrer total ou parcialmente de forma eletrônica;
- Atualização dos encargos cobrados pelo fundo, conforme previsto na nova regulamentação;
- Reorganização e detalhamento dos fatores de risco, contemplando riscos gerais e específicos relacionados à carteira da classe única do fundo;
- Inclusão de disposições para criação de novas classes e subclasses, com patrimônio segregado e direitos distintos, conforme permitido pela regulamentação vigente.

Em assembleia geral extraordinária de cotista realizada em 17 de dezembro de 2024, foi aprovada as demonstrações financeiras do fundo de 30 de junho de 2024.

21. Informações adicionais

a. Regulamentação CVM

A CVM publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, em substituição à Instrução CVM 555. As alterações introduzidas pela nova resolução

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024

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

entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento prazo para adaptação integral até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 1º de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

b. Mudanças na tributação

A Lei nº 14.754 de 12 de dezembro de 2023, manteve a isenção de Imposto de Renda para rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento nas Cadeiras Produtivas Agroindustriais (FIAGROs), alterando a regra de isenção dos FIIs e dos FIAGROs de, no mínimo, 50 cotistas pessoas físicas para, no mínimo, 100 cotistas pessoas físicas. O fundo de investimento já constituído em 31 de dezembro de 2023 teve prazo até o dia 30 de junho de 2024 para enquadramento no novo mínimo estabelecido.

20. Eventos subsequentes

Em 04 de agosto de 2025, o Fundo adquiriu 4.750 cotas do RBR DESENV LOG I FII, ao valor unitário de R\$ 100 (cada), perfazendo o montante total investido de R\$ 475.000.

Além disto, o Administrador não tem conhecimento de outros eventos subsequentes para divulgação até a data de aprovação dessas demonstrações financeiras.

* * *

Rodrigo de Godoy

Diretor

CPF: 023.406.007-74

Gabrielle Oliveira

Contadora

CRC RJ 097090/O-4