

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(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 20/21 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 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 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 20/21 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\$ 72.452 mil, equivalente a 97,42% do seu patrimônio líquido (R\$ 78.581 mil, equivalente a 96,83% 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 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, 29 de setembro de 2025.

Crowe Macro Auditores Independentes
CRC 2SP033508/O-1



Fábio Debiaze Pino
Contador - CRC1SP251154/O-9

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(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
Ativos					
Disponibilidades		111	0,15	14	0,02
Banco Genial S.A		111	0,15	14	0,02
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária					
Cotas de Fundos Imobiliários	5	72.452	97,42	78.581	96,83
RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário		22.774	30,62	24.087	29,68
Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário		18.263	24,56	20.645	25,44
Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário		6.501	8,74	14.422	17,77
FII Hire Residencial I - Fundo de Investimento Imobiliário		6.475	8,71	6.907	8,51
Panorama Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário		7.602	10,22	7.133	8,79
BRM Fundo de Investimento Imobiliário II		9.942	13,37	4.809	5,93
Panorama Last Mile SBC Fundo de Investimento Imobiliário		895	1,20	578	0,71
Ações de companhia	5	1.195	1,61	1.000	1,23
JBFO Jardim Europa SPE S.A.		1.195	1,61	1.000	1,23
Ativos Financeiros de Natureza Não-Imobiliária					
Renda Fixa		1.443	1,94	1.931	2,39
Letras Financeiras do Tesouro	4	1.443	1,94	1.931	2,39
Valores a receber		1.082	1,45	292	0,36
Dividendos a receber	6	1.082	1,45	292	0,36
Outros créditos		16	0,02	10	0,01
Despesas antecipadas		16	0,02	10	0,01
Total do ativo		76.299	102,59	81.828	100,84
Passivo		1.933	2,60	679	0,83
Ações a integralizar	5	-	-	320	0,39
Rendimentos a distribuir	10	1.834	2,47	261	0,32
Taxa de administração	17	99	0,13	98	0,12
Total do passivo		1.933	2,60	679	0,83
Patrimônio líquido		74.366	99,99	81.149	100,01
Total do passivo e patrimônio líquido		76.299	102,59	81.828	100,84

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(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>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Composição do resultado do exercício			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		988	8.666
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários		473	8.666
Ajuste a valor justo companhia fechada		515	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		521	495
Rendas de títulos de renda fixa		-	66
Valorização/desvalorização a valor justo		521	429
Outras Receitas/ Despesas		(1.049)	(1.206)
Taxa de Administração	14.a / 17	(1.167)	(1.171)
Taxa de fiscalização CVM		(14)	(13)
Despesa com serviços do sistema financeiro		(13)	(13)
Auditoria e Custódia		(21)	(15)
Receita de rebate		294	127
Publicações e correspondências		(3)	(2)
Outras receitas/ despesas		(125)	(119)
Resultado do exercício pertence aos detentores de cotas classificadas no PL		460	7.955
Quantidade de Cotas		94.603	91.541
Resultado Líquido por Cota - R\$		4,86	86,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(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	460	7.955
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	460	7.955

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(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</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Prejuízos</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		<u>75.452</u>	<u>(1.394)</u>	<u>74.058</u>
Integralização de Cotas no período		8.109	-	8.109
Custos relacionados à emissão de cotas		(11)	-	(11)
Amortização de cotas		(1.826)	-	(1.826)
Distribuição de rendimentos		-	(7.136)	(7.136)
Resultado Líquido no exercício		-	7.955	7.955
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2024		<u>81.724</u>	<u>(575)</u>	<u>81.149</u>
Integralização de Cotas no período		3.062	-	3.062
Custos relacionados à emissão de cotas		(1)	-	(1)
Distribuição de rendimentos		-	(10.304)	(10.304)
Resultado Líquido no exercício		-	460	460
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025		<u>84.785</u>	<u>(10.419)</u>	<u>74.366</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(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	(5.720)	(4.750)
Rendimentos de fundos imobiliários	11.531	8.209
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.166)	(1.171)
Pagamento de serviços de auditoria e custódia	(21)	(12)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(19)	(13)
Recebimento de rebate	294	128
Demais recebimentos e pagamentos	(142)	(19)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.757	2.372
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de títulos de renda fixa	(15.167)	(16.944)
Venda de títulos de renda fixa	16.177	15.093
Caixa líquido das atividades de investimento	1.010	(1.851)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(8.731)	(6.874)
Amortização de Cotas	-	(1.826)
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	3.062	8.109
Custos relacionados à emissão de cotas	(1)	(11)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.670)	(602)
Total de Fluxos de Caixa	97	(81)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	14	95
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	111	14
Variação no caixa e equivalência de caixa	97	(81)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos 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 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A (“Administrador”), foi constituído em 11 de julho de 2018 e iniciou suas operações em 17 de março de 2020 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de 10 anos nos termos da Resolução 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 de Títulos e Valores Mobiliários - Gestão Ativa”.

O Fundo 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 na instrução da CVM nº 30/2011, e (b) investidores qualificados, conforme definidos na instrução 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 a 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 29 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

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

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: (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.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

c. Caixa e equivalentes de caixa

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

- III. Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:
- IV. 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.
- V. 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").
- VI. 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.
- VII. 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.

I. Propriedades para investimento e sociedades investidas

Inicialmente os imóveis e as sociedades investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis e sociedades investida destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo também engloba os gastos incorridos para que o imóvel ou a sociedade investida esteja em condições normais de venda. Entende-se por custo dos imóveis em construção todos os gastos diretamente relacionados à unidade em construção, tais como materiais, mão-de-obra e serviços técnicos especializados e, para as sociedades investidas com ativos em desenvolvimento, consideram-se aportes adicionais realizados nelas.

Os imóveis e as companhias investidas classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis e sociedades investidas que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis e sociedades investidas adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

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.

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)	87	1.443	-
Total	87	1.443	-
Descrição	30/06/2024		
	Quantidade	Valor Justo	Vencimento
Títulos públicos federais:			
Letras Financeiras do Tesouro (LTF)	130	1.931	-
Total	130	1.931	-

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Composição em 30 de junho de 2025:

Títulos para negociação	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	2025	
				Valor de custo	Valor de mercado
Sem vencimento					
Cotas de Fundos Imobiliários					
RB Capital Desenvolvimento Residencial III FII	21.742	149.011	14,59	25.791	22.774
Brio Real Estate III FII	22.687	215.475	10,53	20.791	18.263
Bluecap Desenvolvimento Logístico I FII	100.302	406.521	24,67	10.882	6.501
FII Hire Residencial I FII	50.208	468.241	10,72	5.836	6.475
Panorama Desenvolvimento Logístico FII	7.163	144.332	4,96	8.567	7.602
BRM II FII	100.651	197.516	50,96	10.000	9.942
Panorama Last Mile SBC FII	9.058	217.376	4,17	1.013	895
				82.880	72.452
Ações de companhia					
Ações (i)	1.000.000	34.080	2,93	680	1.195
				83.560	73.647

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Composição em 30 de junho de 2024:

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					
RB Capital Desenvolvimento Residencial III FII	21.742	149.011	14,59	25.791	24.087
Bluecap Desenvolvimento Logístico I FII	100.302	406.522	24,67	10.882	14.422
FII Hire Residencial I – FII	50.208	468.242	10,72	5.836	6.907
BRM Fundo de Investimento Imobiliário II	53.138	106.276	50,00	5.249	4.809
Brio Real Estate III FII	22.687	215.475	10,53	21.423	20.645
Panorama Last Mile SBC FII	5.769	138.452	4,17	630	578
Panorama Desenvolvimento Logístico FII	6.711	135.216.000	0,01	7.981	7.133
				77.792	78.581
Ações de companhia					
Ações (i)	1.000.000	34.079.999	2,93	1.000	1.000
Ações a integralizar	-				(320)
				78.792	79.261

(i) 1.000.000 ações ordinárias da JBFO Jardim Europa SPE S.A., representativas de 2,93% do capital social referente à parcela das ações ordinárias da Companhia (R\$ 29.080), adquiridas por meio de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, datado de 24 de fevereiro de 2021, com o valor total de R\$ 1.000, ainda a integralizar pelo Fundo.

A JBFO Jardim Europa SPE S.A. tem como objeto a participação como sócia em outra sociedade que, por sua vez, investirá em sociedade que desenvolverá um empreendimento imobiliário residencial no imóvel objeto da matrícula nº 198.318 do 4 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, por meio da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 ("Empreendimento").

Em abril de 2024, as obras do empreendimento imobiliário foram concluídas, com a participação do Fundo sendo finalizada com o valor que havia sido integralizado em exercício anterior. Em 30 de junho de 2024 não havia ocorrido atos societários para o cancelamento das ações a integralizar se mantendo em 320.

Durante o exercício de 2024 o empreendimento foi concluído com sucesso e todo o capital investido devolvido. Ao todo, o projeto desenvolvido distribuiu para a JBFO Jardim Europa SPE S.A o montante de R\$ 21.684, o que representa 183% do capital investido pelo veículo JBFO Jardim Europa SPE.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a SPE encontra-se em processo de liquidação, onde o Fundo detém 2,93% de participação e receberá as distribuições referentes ao seu percentual.

6. Dividendos a receber

Descrição	30/06/2025	30/06/2024
RB Capital Desenvolvimento Residencial III FII	1.082	292
Total	1.082	292

7. 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.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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.

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.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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.

8. 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 nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024.

9. 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 teve negociação no ambiente B3.

10. 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.

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 10.304 (R\$ 7.136 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para os semestres findos em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, pode ser assim demonstrada:

	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	156	112
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	6.559	4.961
Total de outras receitas/despesas	(309)	(633)
Resultado pelo regime de caixa	6.406	4.440
Rendimento distribuído	6.086	4.218
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95%	95%
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	4.252	-
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	1.834	4.218

No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 7.136 (R\$ 3.773 no exercício findo em 30 de junho de 2023).

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	-	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	5.168	3.730
Total de outras receitas/despesas	(847)	(616)
Resultado pelo regime de caixa	4.321	3.113
Rendimento distribuído	4.105	3.030
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95%	97%
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	3.844	330
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	261	2.700

11. 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	PL médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade (%)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	84.448	786,0945	94.603	(11,32)
Exercício findo em 30 de junho de 2024	79.270	886,4886	91.541	(0,13)

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

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

12. 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.

A distribuição inicial de cotas do Fundo, nos termos da, iniciada em 28 de fevereiro de 2020, ainda em aberto em 30 de junho de 2020, foi de, no mínimo, 30.000 cotas, e, no máximo 300.000 cotas, ao valor unitário de R\$1.000,00.

Em 30 de junho de 2025, o capital comprometido do Fundo era de R\$ 94.603 (R\$ 91.541 em 30 de junho de 2024).

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foram integralizadas 3.062 cotas, perfazendo um saldo de 94.603 cotas. No exercício findo em 30 de junho de 2024, foram integralizadas 8.109 cotas, perfazendo um saldo de 91.541 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, não houve amortização de cotas (R\$1.826 no exercício findo em 30 de junho de 2024).

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.

13. 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.

14. Remuneração da Administradora

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração do Fundo será devida ao Administrador a Taxa de Administração calculada sobre o patrimônio líquido da classe 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\$ 11.600,00 (onze mil e seiscentos)

No exercício findo em 30 de junho de 2025 a taxa de administração apurada foi de R\$1.167 (R\$1.171 em 2024).

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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):

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve taxa de performance apurada.

c. Taxas de gestão

Pelos serviços de administração do Fundo será devida ao Gestor a uma remuneração pelos serviços de gestão, no valor correspondente à Taxa de Administração Global subtraída do valor pago à título de Taxa de Administração, limitada ao percentual de 1,025% (um inteiro e vinte e cinco milésimos por cento).

d. Taxas de Ingresso e saída

Não há taxa de ingresso e saída no Fundo.

15. 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.

16. 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).

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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 lhe 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.

17. 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:

Despesa	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Taxa de administração	1.167	1.171

Passivo	Exercício findo em 30/06/2025	Exercício findo em 30/06/2024
Taxa de administração a pagar	99	98

18. 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 e Consultores, 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.

19. Demandas Judiciais

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

20. Demonstrativo ao valor justo

Conforme mencionado na Nota 3, o Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para aplicações financeiras e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo valor nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento	-	72.452	-	72.452
Participações Societárias	-	-	1.195	1.195
Total do ativo	-	72.452	1.195	73.647

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento	-	78.581	-	78.581
Participações Societárias	-	-	680	680
Total do ativo	-	78.581	680	79.261

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. Alterações estatutárias

Em instrumento particular do administrador e gestor, realizado em 20 de maio de 2025, em virtude da entrada em vigor da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e respectivo Anexo Normativo III – que passou a disciplinar, a partir de 2 de outubro de 2023, os fundos de investimento imobiliário e revogou a Instrução CVM nº 472/2008 –, o Regulamento do Fundo foi alterado por meio de instrumento particular celebrado entre o Administrador e o Gestor, agora considerados Prestadores de Serviços Essenciais nos termos da nova regulamentação.

As alterações promovidas visam à adequação formal do regulamento vigente às exigências da RCVM 175, incluindo a reestruturação temática, ajustes de linguagem e atualização de conceitos, conforme o novo modelo regulatório. Tais modificações foram dispensadas de deliberação dos cotistas, nos termos da própria RCVM 175, por não implicarem alterações nos direitos ou deveres dos cotistas.

22. Informações adicionais

a. Regulamentação CVM

A Comissão de Valores Mobiliários (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 472, destacando-se, entre outros: (i) a regulamentação da responsabilidade limitada dos cotistas; (ii) a possibilidade de criação pelos fundos de classes com patrimônio segregado e subclasses; (iii) a maior flexibilização para investimentos no exterior pelos fundos; e a (iv) segregação das responsabilidades do Gestor e do Administrador dos fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrariam em vigor a partir de 03 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 a CVM publicou a Resolução 184 com a inserção de diversos Anexos Normativos e ajustes pontuais à Resolução CVM nº 175. Como data inicial da vigência, foi sugerido 2 de outubro de 2023, mesma data em que a Resolução CVM 175 entrará em vigor. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pelo Administrador.

Em 12 de março de 2024, foi publicada a Resolução CVM 200, que prorrogou o prazo da indústria de fundos para se adequar à Resolução 175, passando os prazos para: (i) 1 de outubro de 2024: implementação da estrutura de classes e subclasses e do art. 99 que trata do acordo de remuneração entre classes investidas e investidoras; (ii) 1 de outubro de 2024: adoção da segregação de taxas entre os prestadores de serviços; (iii) 29 de novembro de 2024: prazo para adaptação do estoque de FIDCs; (iv) 30 de junho de 2025: prazo para adaptação do estoque dos demais fundos em funcionamento quando da publicação da regra. O Anexo Normativo III da 175 também foi pontualmente alterado para permitir a constituição de ônus reais sobre os imóveis da classe de cotas.

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 32.527.552/0001-49)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

23. Eventos subsequentes

Em 14 de julho de 2025, o Fundo recebeu R\$ 1.081.489 a título de rendimentos provenientes do investimento no fundo de investimento imobiliário RB CAPITAL DESENVOLVIMENTO RES III FII.

O Fundo recebeu valores referentes à amortização de cotas do FII BRIO III, com entradas de R\$ 2.421.610 em 25 de julho de 2025 e R\$ 1.052.904 em 28 de agosto de 2025.

Em 21 de agosto de 2025 o Fundo recebeu o montante de R\$ 900.665 relativos a dividendos provenientes do investimento da JBFO Jardim Europa SPE S.A.

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