

VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 32.527.552/0001-49

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

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo De Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) à 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo De Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) à 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis".

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

(Conforme Nota Explicativa nº 4, “Ativos financeiros de natureza imobiliária”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e destinado a investidores profissionais, tendo como objetivo principal a obtenção de renda e ganho de capital a ser obtido mediante a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliários ou a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários por meio da incorporação, construção ou aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação. Em 30 de junho de 2020 o Fundo possuía o montante de R\$ 2.590 mil, o equivalente a 85,88% de seu Patrimônio Líquido aplicados em cotas de Fundos de Investimento, as quais estão avaliadas pelo seu valor de aquisição, atualizados diariamente pelos respectivos valores das cotas e avaliados pelo valor divulgados pelos administradores. Desta forma, entendemos que o risco mais significativo é na avaliação do valor justo, existência e realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: **(i)** conciliação da carteira; **(ii)** obtenção do valor da cota do Fundo investido na CVM, divulgado pelo administrador na nossa data-base; **(iii)** validação da existência das cotas de fundos de investimento através da posição de investimento enviados pelo custodiante do fundo investido; **(iv)** realizamos a auditoria do RB Capital Desenvolvimento Residencial III FII na data base de 30 de junho de 2020; **(v)** liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o período; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para determinação do valor justo dos investimentos foram adequados no contexto das demonstrações contábeis do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pelo administrador;
- 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

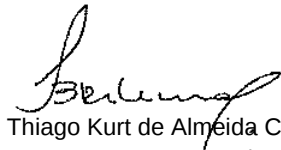
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de outubro de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 32.527.552/0001-49)
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

	30/06/2020	
	Nota	% sobre o PL
Ativos		
Disponibilidades	483	15,87%
Plural S.A. Banco Múltiplo	483	15,87%
Cotas de Fundos Imobiliários	2.590	85,11%
RB Capital Desenvolvimento Residencial III FII	2.590	85,11%
Total do ativo	3.073	100,98%
Passivo	30	0,98%
Taxa de administração	25	0,82%
Taxa de custódia	5	0,16%
Total do passivo	30	0,98%
Patrimônio líquido	3.043	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido	3.073	100,98%

As notas explicativas da administração são partes integrante das demonstrações contábeis.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 32.527.552/0001-49)
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstração do resultado para o
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

	Nota	Período de 17/03/2020 a 30/06/2020
Composição do resultado do exercício		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		(554)
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários		(554)
Outras Receitas/ Despesas		(237)
Taxa de Administração	11	(199)
Taxa de fiscalização CVM		(1)
Despesa com serviços do sistema financeiro		(11)
Outras receitas/ despesas		(26)
Resultado do exercício pertence aos detentores de cotas classificadas no PL		<u>(791)</u>
Quantidade de Cotas		3.845
Resultado Líquido por Cota - R\$		(206)

As notas explicativas da administração são partes integrante das demonstrações contábeis.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 32.527.552/0001-49)
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstração das mutações no patrimônio líquido para o Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

	Notas	Cotas Integralizadas	Prejuízos Acumulados	Período de 17/03/2020 a 30/06/2020
Integralização de Cotas no período		3845	-	3.845
Custos relacionados à emissão de cotas		(38)	-	(38)
Resultado Líquido no período	9	-	(791)	(791)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020		3.807	(791)	3.016

As notas explicativas da administração são partes integrante das demonstrações contábeis.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 20/21 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 32.527.552/0001-49)
(Administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto para o
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020**

(Em milhares de Reais)

	Período de 17/03/2020 a 30/06/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários	(3.144)
Pagamento da taxa de administração e gestão	(142)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(1)
Demais recebimentos e pagamentos	(37)
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.324)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	3.845
Custos relacionados à emissão de cotas	(38)
Caixa líquido das atividades de financiamento	3.807
Total de Fluxos de Caixa	483
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	483
Variação no caixa e equivalência de caixa	483

As notas explicativas da administração são partes integrante das demonstrações contábeis.

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

1. Contexto operacional

O VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Plural S.A. Banco Múltiplo (“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 das instruções normativas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“ICVM nº 472/08”), nº 516, de 29 de dezembro de 2011 (“ICVM nº 516/11”) 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 no artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539/13, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, mediante negociação no mercado secundário. Adicionalmente, as Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 128, I da Instrução CVM nº 555/14.

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 Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08, 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.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 27 de outubro de 2020.

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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: (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

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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. 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."). 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", desde que tenham sido negociados pelo menos uma vez nos últimos 90 dias.
- II. 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.

g. Moeda funcional e de apresentação

- I. 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

- I. 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 imobiliária

Composição em 30 de junho de 2020:

Títulos para negociação	Quantidade	2020	
		Valor de custo	Valor de mercado
Sem vencimento			
Cotas de fundos de investimento (i)	2.286	3.144	2.590
		3.144	2.590
(i) RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Oliveira Trust DTVM S.A., (RSPD11).			

5. Gerenciamento de riscos

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

- a. **Risco de Mercado** – O valor dos ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. A queda ou aumento nos preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo podem ser temporários, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.
- b. **Risco de Liquidez** - As aplicações do Fundo em ações sem cotação de mercado apresentam peculiaridades em relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimentos brasileiros, em razão das características de prazo e duração do mesmo. Caso o Fundo precise alienar parte dessas ações, o valor poderá ser reduzido devido à baixa liquidez, causando perdas ao Fundo.
- c. **Risco de Sistêmico** - As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado, resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos em geral. Tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Embora seja mantido sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

6. 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 período de 17 de março de 2020 a 30 de junho de 2020.

7. Negociação de cotas do Fundo

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

8. 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 20/21 FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ: 32.527.552/0001-49)**

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (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.

No período findo em 30 de junho de 2020, não houveram distribuição do resultado.

A reconciliação entre o lucro contábil (regime de competência) e o lucro caixa-base para a distribuição dos rendimentos mínimos a distribuir pelo Fundo está demonstrada a seguir:

	Período de 17/03/2020 a 30/06/2020
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	259
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(1.050)
(=) Lucro <u>Prejuízo</u> contábil apurado no período segundo o regime de competência	(791)
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	-
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	611
(=) <u>Prejuízo</u> Lucro ajustado - base para cálculo da distribuição	(180)
Rendimento distribuído	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0,00%
Rendimento pago no exercício referente ao exercício anterior	-
Rendimento pago do exercício	-
Rendimentos do exercício a distribuir no exercício seguinte	-

9. 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:

Período de	PL médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade (%)
17 de março de 2020 a 30 de junho de 2020	2.889	784,4068	3.845	(21,56)

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

10. 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

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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. Até 30 de junho de 2020, foram subscritas 19.665 cotas, perfazendo um total de R\$19.665 e integralizadas 3.845 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 período de 17 de março de 2020 a 30 de junho de 2020, 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.

11. Serviços contratados

O Administrador contratou os seguintes serviços:

Administrador:	Plural S.A. Banco Múltiplo
Gestor:	CFO Administração de Recursos Ltda.
Distribuidor:	Plural S.A. Banco Múltiplo
Custodiante:	Plural S.A. Banco Múltiplo
Controladoria, processamento e tesouraria:	Plural S.A. Banco Múltiplo

12. Remuneração da Administradora

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, gestão, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como pelos serviços de custódia e escrituração das cotas do Fundo é cobrada pela Administradora do Fundo, mensalmente, uma taxa de administração equivalente a a Taxa de Administração ao ano, observado o valor mínimo mensal de (a) R\$26,5 no 1º (primeiro) mês; (b) R\$11,5 do 2º ao 6º mês; (c) R\$14,5 a partir do 7º mês, contados da data de início do Fundo, calculada sobre o (i) Capital Comprometido durante o Período de Investimento; e (ii) sobre o Patrimônio Líquido durante o Período de Desinvestimento.

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente sobre o valor diário do patrimônio líquido do Fundo, na base de 252 dias, e é paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo.

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):

$$TP = \text{Percentual da Cota} * [Va - (\sum i \text{ Corrigido} - \sum p \text{ Corrigido})] - TPpg$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que está sendo distribuído (i) aos Cotistas a título de (a) transferência de dividendos pagos pelas Sociedades Investidas, Companhias Investidas e/ou pela Companhia de Reinvestimento ao Fundo ou diretamente aos Cotistas, conforme permitido nos termos deste Regulamento; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate de Cotas, por ocasião da liquidação do Fundo; e (ii) ao Gestor a título de pagamento da Taxa de Performance;

$\sum i$ Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos Cotistas a título de integralização de Cotas, corrigidos pela Rentabilidade Alvo desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento; $\sum p$ Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente feitos pelo Fundo a título de (i) amortização de Cotas; (ii) resgate de Cotas por ocasião da liquidação do Fundo; e (iii) valores de Taxas de Performance anteriormente pagas; pagamentos esses devidamente corrigidos pela Rentabilidade Alvo desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento; e TPpg = valores de Taxas de Performance anteriormente pagos, pagamentos esses devidamente corrigidos pela Rentabilidade Alvo desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento.

b. Taxas de Ingresso e saída

Não há taxa de ingresso e saída no Fundo.

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

13. 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.

14. Tributação

De acordo com a Lei nº 8.668/93, alterada pela Lei nº 9.779/99: (i) os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, quando distribuídos a qualquer beneficiário, sujeitam-se à incidência de imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%; (ii) os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação de cotas também sujeitam-se à incidência de imposto de renda à alíquota de 20%; e (iii) o Fundo que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas do Fundo, não contará com o regime diferenciado, estando sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

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

15. Operações com partes relacionadas

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

No exercício findo em 30 de junho de 2020, o total de despesa e o passivo com taxa de administração, estão demonstrados a seguir:

Despesa	Exercício findo em 30/06/2020
Taxa de administração	199
Passivo	Exercício findo em 30/06/2020
Taxa de administração a pagar	57

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de
junho de 2020 (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

16. 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 Grant Thornton 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.

17. Demandas Judiciais

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

18. Eventos Subsequentes

Em Assembleia Geral de Extraordinária de 24 de julho de 2020, foi aprovada a liberação dos investidores que não integralizaram no prazo devido a primeira chama de capital do Fundo da obrigação de pagamento de quaisquer encargos, multas e/ou penalidades no compromisso do investimento.

19. Informações adicionais

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo.

O Administrador e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações contábeis em 30 de junho de 2020, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor
CPF: 023.406.007-74

Gabrielle Oliveira
Contadora
CRC RJ 097090/O-4