Docusign Envelope ID: 017ADB4A-CCF5-84B2-830D-0843CA9D0817

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2026.

À
B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Superintendência de Listagem e Acompanhamento de Emissores
At.: Sra. Ana Lucia Pereira

C/c: Comissão de Valores Mobiliários – CVM | Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE

Ref.: Ofício nº 332/2026–SLE, de 29 de outubro de 2026 – Solicitação de esclarecimentos – VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CNPJ nº 43.951.875/0001-81)

Prezada Senhora,

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de administradora fiduciária do **VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.875/0001-81 ("Fundo"), vem, respeitosamente, em atenção ao Ofício nº 332/2026–SLE ("Ofício"), expedido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), prestar os esclarecimentos a seguir.

I. QUESTIONAMENTO DA B3

> *"Tendo em vista a ressalva apresentada pela Crowe Macro Auditores Independentes nas Demonstrações Financeiras do VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO referente ao exercício social de 2026 entregue em 28/09/2026, solicitamos informar as medidas a serem tomadas pela Administradora para endereçar a ressalva apontada, bem como o cronograma de implantação dessas medidas."*

II. MANIFESTAÇÃO DA ADMINISTRADORA

1. A opinião com ressalva emitida pela Crowe Macro Auditores Independentes ("Auditor") sobre as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2026 decorre exclusivamente de limitação de escopo relacionada ao investimento do Fundo em cotas do BRM Fundo de Investimento Imobiliário II ("Fundo Investido"). Conforme a Nota Explicativa nº 5, em 30 de junho de 2026, tal investimento totalizava R$ 13.499 mil, equivalentes a 38,21% do patrimônio líquido do Fundo. Segundo o Auditor, não houve acesso às demonstrações financeiras auditadas do Fundo Investido, tampouco foi possível avaliá-las por outros procedimentos de auditoria.

Docusign Envelope ID: 017ADB4A-CCF5-84B2-830D-0843CA9D0817

2. A Administradora esclarece que a ressalva não decorre de distorção identificada nas demonstrações financeiras do Fundo, nem de divergência quanto às práticas contábeis adotadas, mas da indisponibilidade, à época dos trabalhos de auditoria, de documentação de terceiro necessária à conclusão dos procedimentos sobre o Fundo Investido. As cotas do Fundo Investido foram avaliadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis, com base no valor da cota divulgado por seu administrador. Ademais, a ressalva não se estende aos demais ativos integrantes da carteira do Fundo.

A Administradora esclarece que, anteriormente à emissão das demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2026, foram realizadas reiteradas solicitações formais ao administrador fiduciário, ao gestor e aos auditores independentes do Fundo Investido, com o objetivo de obter tempestivamente as demonstrações financeiras auditadas e permitir a execução dos procedimentos de auditoria requeridos. Contudo, em razão da não conclusão dos trabalhos de auditoria do Fundo Investido dentro do prazo necessário para atendimento ao prazo regulatório aplicável ao Fundo, a documentação não esteve disponível quando do encerramento dos trabalhos de auditoria. Adicionalmente, até a presente data, as demonstrações financeiras auditadas do Fundo Investido ainda não foram disponibilizadas à Administradora, apesar das diligências e dos acompanhamentos realizados junto às partes responsáveis.

3. Para endereçar a ressalva, a Administradora, em conjunto com o gestor do Fundo, adotará as seguintes medidas:

#	Medida	Prazo
1	Interlocução formal com o gestor do BRM Fundo de Investimento Imobiliário II, para obtenção das demonstrações financeiras auditadas mais recentes do fundo investido.	Concluído
2	Disponibilização das demonstrações financeiras auditadas do BRM Fundo de Investimento Imobiliário II à Crowe Macro Auditores Independentes, para aplicação dos procedimentos de auditoria cabíveis.	Imediatamente após o recebimento
3	Procedimento já implantado e realizado de forma contínua.	Procedimento já implantado e realizado de forma contínua.
4	Elaboração e entrega das demonstrações financeiras do exercício social a encerrar-se em 30/06/2027 com o suporte documental necessário em relação ao investimento no BRM Fundo de Investimento Imobiliário II.	No âmbito da elaboração das demonstrações financeiras relativas ao exercício social a encerrar-se em 30/06/2027

4. Uma vez obtidas as demonstrações financeiras auditadas do Fundo Investido, a Administradora avaliará, em conjunto com o Auditor, eventuais reflexos sobre as demonstrações financeiras do Fundo e, se aplicável, procederá à divulgação ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Docusign Envelope ID: 017ADB4A-CCF5-84B2-830D-0843CA9D0817

A Administradora reafirma seu compromisso com a transparência e a qualidade das informações prestadas ao mercado e permanece à disposição da B3 e da CVM para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Assinado por:
Camilla Donati
0872C5D1A6B54BB...

Camilla Barros Donati
Procurador(a)

Assinado por:
Andréa de Souza Pereira
950E4EBF8A304E6...

Andrea de Souza Pereira
Procurador(a)