

# VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário

**CNPJ nº 32.527.552/0001-49**

**(Administrado pelo Banco Genial S.A, atual  
denominação do Plural S.A. Banco Múltiplo  
- CNPJ nº 45.246.410/0001-55)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 30 de junho de 2021



# Índice

|                                                                                                               | <b>Página</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis                                            | 3             |
| Demonstrações contábeis                                                                                       | 7             |
| Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2021 | 9             |

# Relatório do auditor independente sobre as 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 Banco Genial S.A.)  
São Paulo – SP

## Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas representam 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 2021, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

## Base para opinião com ressalva

### Cotas de Fundos de Investimento

Conforme nota explicativa nº4, em 30 de junho de 2021 o Fundo possuía investimento nas cotas do Mogno Real Estate Impact Fundo de Investimento Imobiliário, no montante de R\$ 3.749 mil, o equivalente a 8,76% de seu Patrimônio Líquido. Em nossas análises apuramos que o valor de tais investimentos somam R\$6.906 mil, o equivalente a 16,14% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, o ativo, o resultado do exercício e o patrimônio líquido do Fundo em 30 de junho de 2021 estavam subavaliados em R\$ 3.157 mil.

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 com ressalva.

## Principais assuntos de auditoria

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 com ressalva sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

### 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 é 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 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 40.462 mil, o equivalente a 94,56% de seu Patrimônio Líquido aplicados em cotas de Fundos de Investimento Imobiliários não listados e listados, os quais estão avaliadas pelo seu valor de aquisição, atualizados diariamente pelos respectivos valores das cotas e avaliados pelo valor divulgados pelos administradores, ou com base na cotação de fechamento B3, respectivamente. 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 da totalidade dos Fundos Investidos na B3 e CVM, divulgado pelos respectivos administrador na nossa data-base; **(iii)** validação da existência da totalidade das cotas de fundos de investimento através da posição de investimento enviados pelo custodiante dos fundos investidos; **(iv)** para o Mogno Real Estate Impact Fundo de Investimento Imobiliário – que não possui negociação em mercado aberto, avaliamos a suficiência dos procedimentos de auditoria realizados por outros auditores e não obstante, revisamos os papéis de trabalho dos mesmos avaliando a razoabilidade das conclusões obtidas no contexto das normas brasileiras de auditoria (NBC TA 600); **(v)** liquidação financeira das transações com cotas de fundo de investimento realizadas durante o exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, exceto pelos efeitos do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação das cotas de fundos de investimento são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## 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 Imobiliários 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 obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos 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;

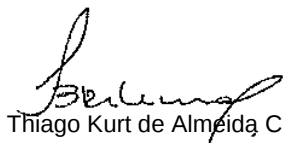
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações 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, 06 de outubro de 2021



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 Banco Genial S.A, atual denominação do Plural S.A. Banco Múltiplo)  
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

### Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2021

(Em milhares de Reais)

|                                                                              | Nota   | 30/06/2021     |              | 30/06/2020     |              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                                                              |        | Valor Contábil | % sobre o PL | Valor Contábil | % sobre o PL |
| <b>Ativos</b>                                                                |        |                |              |                |              |
| <b>Disponibilidades</b>                                                      |        | 1.615          | 3,77         | 483            | 16,01        |
| Banco Genial S.A                                                             |        | 1.615          | 3,77         | 483            | 16,01        |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                            |        |                |              |                |              |
| <b>Cotas de Fundos Imobiliários</b>                                          |        | 40.462         | 94,56        | 2.590          | 85,88        |
| RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário |        | 24.930         | 58,26        | 2.590          | 85,88        |
| Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário                       |        | 11.310         | 26,43        | -              | -            |
| Mogno Real Estate Impact Fundo de Investimento Imobiliário                   | 6.906  | 3.749          | 8,76         | -              | -            |
| Panorama Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário         | 16,14% | 473            | 1,11         | -              | -            |
| <b>Ações</b>                                                                 |        | 1.000          | 2,34         | -              | -            |
| JBFO Jardim Europa SPE S.A.                                                  |        | 1.000          | 2,34         | -              | -            |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Não-Imobiliária</b>                        |        |                |              |                |              |
| <b>Renda Fixa</b>                                                            |        | 312            | 0,73         | -              | -            |
| Letras Financeiras do Tesouro                                                |        | 312            | 0,73         | -              | -            |
| <b>Total do ativo</b>                                                        |        | 43.389         | 101,40       | 3.073          | 101,89       |
| <b>Passivo</b>                                                               |        | 600            | (1,40)       | 57             | 1,89         |
| Ações a integralizar                                                         |        | 600            | (1,40)       | -              | -            |
| Taxa de administração                                                        |        | -              | -            | 57             | 1,89         |
| <b>Total do passivo</b>                                                      |        | 600            | (1,40)       | 57             | 1,89         |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                                    |        | 42.789         | 102,80       | 3.016          | 100,00       |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>                                 |        | 43.389         | 101,40       | 3.073          | 101,89       |

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 Banco Genial S.A, atual denominação do Plural S.A. Banco Múltiplo)  
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstração do resultado para o exercício findo em 30 de junho de 2021  
e período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

|                                                                                            | Nota | Exercício findo em<br>30/06/2021 | Período de 17/03/2020 a<br>30/06/2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Composição do resultado do exercício</b>                                                |      |                                  |                                       |
| <b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>                                          |      | (871)                            | (554)                                 |
| Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários                  |      | (871)                            | (554)                                 |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>                                      |      | 2                                | -                                     |
| Rendas de títulos de renda fixa                                                            |      | 2                                | -                                     |
| <b>Outras Receitas/ Despesas</b>                                                           |      | (311)                            | (237)                                 |
| Taxa de Administração                                                                      | 11   | (606)                            | (199)                                 |
| Taxa de fiscalização CVM                                                                   |      | (9)                              | (1)                                   |
| Despesa com serviços do sistema financeiro                                                 |      | (10)                             | (11)                                  |
| Auditoria e Custódia                                                                       |      | (30)                             | -                                     |
| Receita de rebate                                                                          |      | 346                              | -                                     |
| Outras receitas/ despesas                                                                  |      | (2)                              | (26)                                  |
| <b>Resultado do exercício/período pertence aos detentores de cotas classificadas no PL</b> |      | <u>(1.180)</u>                   | <u>(791)</u>                          |
| Quantidade de Cotas                                                                        |      | 44.909                           | 3.845                                 |
| Resultado Líquido por Cota - R\$                                                           |      | (26,28)                          | (205,72)                              |

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 Banco Genial S.A, atual denominação do Plural S.A. Banco Múltiplo)

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

### Demonstração das mutações no patrimônio líquido para o Exercício findo em 30 de junho de 2021 e 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 | Exercício findo em 30 de junho de 2021 |
|----------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Integralização de Cotas no período     |       | 3.845                | -                    | 3.845                                  |
| Custos relacionados à emissão de cotas |       | (38)                 | -                    | (38)                                   |
| Resultado Líquido no período           | 9     | -                    | (791)                | (791)                                  |
| <b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020</b>   |       | <b>3.807</b>         | <b>(791)</b>         | <b>3.016</b>                           |
| Integralização de Cotas no período     |       | 41.064               | -                    | 41.064                                 |
| Custos relacionados à emissão de cotas |       | (111)                | -                    | (111)                                  |
| Resultado Líquido no exercício:        |       | -                    | (1.180)              | (1.180)                                |
| <b>SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021</b>   |       | <b>44.760</b>        | <b>(1.971)</b>       | <b>42.789</b>                          |

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 Banco Genial S.A, atual denominação do Plural S.A. Banco Múltiplo)  
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

### Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto para o Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 17 de março de 2020 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020

(Em milhares de Reais)

|                                                                    | Exercício findo<br>em 30/06/2021 | Período de<br>17/03/2020 a<br>30/06/2020 |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                  |                                  |                                          |
| Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários          | (38.743)                         | (3.144)                                  |
| Pagamento de taxa de administração e gestão                        | (663)                            | (142)                                    |
| Pagamento de serviços de auditoria e custódia                      | (30)                             | -                                        |
| Pagamento de taxa de fiscalização - CVM                            | (9)                              | (1)                                      |
| Recebimento de rebate                                              | 346                              | -                                        |
| Demais recebimentos e pagamentos                                   | (12)                             | (37)                                     |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                   | <b>(39.111)</b>                  | <b>(3.324)</b>                           |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>               |                                  |                                          |
| Compra de ações                                                    | (400)                            | -                                        |
| Compra de títulos de renda fixa                                    | (310)                            | -                                        |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>                | <b>(710)</b>                     | <b>-</b>                                 |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>              |                                  |                                          |
| Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas                          | 41.064                           | 3.845                                    |
| Custos relacionados à emissão de cotas                             | (111)                            | (38)                                     |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>               | <b>40.953</b>                    | <b>3.807</b>                             |
| <b>Total de Fluxos de Caixa</b>                                    | <b>1.132</b>                     | <b>483</b>                               |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>        | <b>483</b>                       | <b>-</b>                                 |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período</b> | <b>1.615</b>                     | <b>483</b>                               |
| <b>Variação no caixa e equivalência de caixa</b>                   | <b>1.132</b>                     | <b>483</b>                               |

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e 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 ou quando indicado de outra forma)**

---

## **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 06 de outubro de 2021.

## **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.

**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  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de  
2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

---

**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 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,

**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**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de**  
**2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020**  
**(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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 2021:

| Títulos para negociação                                                      | Quantidade<br>detida | Quantidade<br>emitida | Participação<br>(%) | 2021              |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
|                                                                              |                      |                       |                     | Valor de<br>custo | Valor de<br>mercado |
| Sem vencimento                                                               |                      |                       |                     |                   |                     |
| RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário | 21.742               | 148.986               | 14,59%              | 25.791            | 24.930              |
| Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário                       | 11.450               | 108.341               | 10,57%              | 11.450            | 11.310              |
| Mogno Real Estate Impact Fundo de Investimento Imobiliário                   | 40.000               | 145.200               | 27,55%              | 4.000             | 3.749               |
| Panorama Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário         | 631                  | 12.707                | 4,97%               | 646               | 473                 |
| Ações (i)                                                                    | 1.000.000            | 34.079.999            | 2,93%               | 1.000             | 1.000               |
| Ações a integralizar (i)                                                     | -                    | -                     | -                   | -                 | (600)               |
|                                                                              |                      |                       |                     | 42.887            | 40.862              |

**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**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de**  
**2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020**  
**(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

1.000.000 ações ordinárias da JBFO Jardim Europa SPE S.A., representativas de 2,93% do capital social total da Companhia (R\$ 3.080), 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. Até 30 de junho de 2021, o Fundo havia integralizado R\$ 400, restando o saldo a integralizar de R\$ 600.

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").

Para o exercício findo em 30 de junho de 2021, não foi realizado ajuste a valor justo para atualização da companhia devido a sua aquisição ter sido realizada próximo a data base dessas demonstrações.

Composição em 30 de junho de 2020:

| Títulos para negociação                                                      | Quantidade | 2020           |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------------|
|                                                                              |            | Valor de custo | Valor de mercado |
| Sem vencimento                                                               |            |                |                  |
| RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário | 2.286      | 3.144          | 2.590            |
|                                                                              |            | 3.144          | 2.590            |

## 5. Gerenciamento de riscos

- 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 Sistemico** - 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.
- d. **Risco de Concentração** - 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.
- e. **Risco Tributário** - Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

### 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 sistemico, 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.

**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  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de  
2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

---

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 no exercício findo em 30 de junho de 2021 e 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.

No exercício findo em 30 de junho de 2021, O Fundo não teve negociação no ambiente B3.

## **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.

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 2021 e período findo em 30 de junho de 2020, não houve 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:

|                                                                          | <b>Exercício<br/>findo em<br/>30/06/2021</b> | <b>Período de<br/>17/03/2020 a<br/>30/06/2020</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| (+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência           | <b>348</b>                                   | <b>259</b>                                        |
| (-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência           | <b>(1.528)</b>                               | <b>(1.050)</b>                                    |
| (=) Prejuízo contábil apurado no período segundo o regime de competência | <b>(1.180)</b>                               | <b>(791)</b>                                      |
| (-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa                | <b>(2)</b>                                   | <b>-</b>                                          |
| (+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa                | <b>814</b>                                   | <b>611</b>                                        |

**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  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de  
2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

|                                                              |              |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| (=) Prejuízo ajustado - base para cálculo da distribuição    | <u>(368)</u> | <u>(180)</u> |
| Rendimento distribuído                                       | -            | -            |
| Percentual do lucro líquido por caixa distribuído            | 0,00%        | 0,00%        |
| Rendimento pago no exercício referente ao exercício anterior | -            | -            |
| Rendimento pago do exercício                                 | -            | -            |
| Rendimentos do exercício a distribuir no exercício seguinte  | <u>-</u>     | <u>-</u>     |

## 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:

| Exercício findo em / Período de           | PL médio | Valor da cota | Quantidade de cotas integralizadas | Rentabilidade (%) |
|-------------------------------------------|----------|---------------|------------------------------------|-------------------|
| Exercício findo em 30 de junho de 2021    | 22.763   | 952,8044      | 44.909                             | 21,47             |
| 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 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 2021, o capital comprometido do Fundo era de R\$ 59.115 (R\$ 59.115 em 30 de junho de 2020).

No período findo em 30 de junho de 2020, integralizadas 3.845 cotas. No exercício findo 30 de junho de 2021, foram integralizadas 41.064 cotas, perfazendo um saldo de 44.909 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.

**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  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de  
2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

---

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 de 30 de junho de 2021 e 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:                             | Banco Genial S.A.                   |
| Gestor:                                    | CFO Administração de Recursos Ltda. |
| Distribuidor:                              | Banco Genial S.A.                   |
| Custodiante:                               | Banco Genial S.A.                   |
| Controladoria, processamento e tesouraria: | Banco Genial S.A.                   |

## **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.

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.

No exercício findo em 30 de junho de 2021, a taxa de administração apurada foi de R\$606, 2,66% em relação ao patrimônio líquido médio anual de R\$ 22.763.

### **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

**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  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de  
2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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 2021, não houve despesas com taxa de performance no fundo.

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

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 TP<sub>pg</sub> = 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.

### 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.

**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**  
**Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de**  
**2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020**  
**(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

---

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

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:

| <b>Despesa</b>        | <b>Exercício findo em 30/06/2021</b> | <b>Período findo em 30/06/2020</b> |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Taxa de administração | 606                                  | 199                                |
| Taxa de custódia      | 14                                   | -                                  |

| <b>Passivo</b>                | <b>Exercício findo em 30/06/2021</b> | <b>Período findo em 30/06/2020</b> |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Taxa de administração a pagar | -                                    | 57                                 |
| Taxa de custódia a pagar      | -                                    | -                                  |

**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  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de  
2019 (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. Demonstrativo ao valor justo**

Conforme mencionado na Nota 3x, 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 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 2021:

| <b>Ativos</b>                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b>  |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Cotas de fundo de investimento | -              | 40.862         | -              | 40.862        |
| Participações Societárias      | -              | -              | 400            | 400           |
| <b>Total do ativo</b>          | <b>-</b>       | <b>40.862</b>  | <b>400</b>     | <b>41.262</b> |

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

| <b>Ativos</b>                  | <b>Nível 1</b> | <b>Nível 2</b> | <b>Nível 3</b> | <b>Total</b> |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| Cotas de fundo de investimento | -              | 2.590          | -              | 2.590        |
| <b>Total do ativo</b>          | <b>-</b>       | <b>2.590</b>   | <b>-</b>       | <b>2.590</b> |

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

**19. Alterações estatutárias**

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.

Em Assembleia Geral Extraordinária do Administrador, realizada em 12 de janeiro de 2021, foi deliberada a alteração da denominação social de Plural S.A. Banco Múltiplo para Banco Genial S.A.

**20. Eventos subsequentes**

O Administrador não possui conhecimentos de eventos subsequentes até a data de aprovação das demonstrações contábeis.

**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  
Exercício findo em 30 de junho de 2021 e período de 20 de setembro de  
2019 (data do início das operações) a 30 de junho de 2020  
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

---

**21. Informações adicionais**

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações financeiras decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

\* \* \*

**Rodrigo de Godoy**  
Diretor  
CPF: 023.406.007-74

**Gabrielle Oliveira**  
Contadora  
CRC RJ 097090/O-4