

VIC Desenvolvimento – Vintage 20/21 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.527.552/0001-49

(Banco Genial S.A. - CNPJ nº: 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do
auditor independente

Em 30 de junho de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis em 30 de junho de 2022	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz 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 ressalvas

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 2022 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 mencionados no item “a” e possíveis efeitos que possam decorrer das limitações mencionadas nos itens “b” e “c”, descritos na seção “base para opinião com ressalvas”, 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 em 30 de junho de 2022, o desempenho de 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 ressalvas

a) Resultado de exercícios anteriores

Conforme demonstração do resultado do exercício, durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, o Fundo reconheceu na rubrica “Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários”, o montante de R\$ 4.708 mil, dos quais R\$ 3.157 mil o equivalente a 5,41% do seu Patrimônio Líquido referem-se a exercícios passados e que não foram contabilizados à época, não obedecendo o regime de competência. Dessa forma, em 30 de junho de 2022 o resultado do Fundo estava superavaliado neste montante.

b) Defasagem nas demonstrações contábeis auditadas de fundos investidos

Conforme Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía investimentos em cotas dos fundos **i) FII Hire Residencial I - Fundo de Investimento Imobiliário**, **ii) Panorama Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário** e **(iii) Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundos Investidos"), no montante consolidado de R\$ 28.257 mil, o equivalente a 48,40% de seu Patrimônio Líquido. As últimas demonstrações contábeis auditadas destes fundos investidos foram levantadas em datas base iguais ou superiores a 3 meses a data base do Fundo, não sendo possível realizar outros procedimentos de auditoria persuasivos sobre tais investimentos em nossa data base. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível identificar possíveis, se houver, nas demonstrações contábeis do fundo em 30 de junho de 2022.

c) Ausência de demonstrações contábeis auditadas de fundos investidos

Conforme Nota Explicativa nº 6 às demonstrações contábeis, em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía investimentos em cotas do **i) Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário** e **ii) Panorama Last Mile SBC Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundos Investidos"), no montante consolidado de R\$ 3.974 mil, o equivalente a 6,81% de seu Patrimônio Líquido. Até a data de emissão deste relatório de auditoria, os fundos investidos não possuíam demonstrações contábeis auditadas. Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível identificar possíveis, se houver, nas demonstrações contábeis do fundo em 30 de junho de 2022.

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 ressalvas.

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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião com ressalvas sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Base para opinião com ressalvas", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Investimentos em cotas de fundos 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 a forma de condomínio fechado e é destinado a investidores profissionais e qualificados. Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía R\$ 56.608 mil, o equivalente a 96,96% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em cotas de fundos de investimento imobiliário. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização destes ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** obtenção do valor das cotas dos Fundos Investidos na CVM, divulgado pelos respectivos administradores na nossa data base; **(iii)** validação da existência da totalidade dos fundos investidos através dos respectivos extratos de custódia; **(iv)** auditoria das demonstrações contábeis do RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário na data base de 30 de junho de 2022; **(v)** liquidação financeira da totalidade das transações 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 e nos procedimentos efetuados, exceto pelos efeitos mencionados no item “a” e possíveis efeitos que possam decorrer das limitações mencionadas nos itens “b” e “c”, descritos na seção “base para opinião com ressalvas”, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Distribuição de Rendimentos

(Conforme Notas Explicativas nº 8, Política de distribuição dos resultados e nº 5.f Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA:

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 8 e nº 5.f às demonstrações contábeis.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2021 foi conduzido sob nossa responsabilidade, em que emitimos o relatório de auditoria datado em 06 de outubro de 2021 contendo ressalva em decorrência da marcação do valor justo de um de seus fundos investidos.

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 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 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, 28 de setembro de 2022



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda
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)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Balanco Patrimonial
em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2022		30/06/2021	
		Valor Contábil	% sobre o PL	Valor Contábil	% sobre o PL
Ativos					
Disponibilidades		1.385	2,37	1.615	3,77
Banco Genial S.A		1.385	2,37	1.615	3,77
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária					
Cotas de Fundos Imobiliários	5	56.608	96,96	40.462	94,56
RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário		24.377	41,75	24.930	58,26
Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário		25.980	44,50	11.310	26,43
Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário		3.947	6,76	3.749	8,76
FII Hire Residencial I - Fundo de Investimento Imobiliário		1.184	2,03	-	-
Panorama Last Mile SBC Fundo de Investimento Imobiliário		27	0,05	-	-
Panorama Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário		1.093	1,87	473	1,11
Ações	5	1.000	1,71	1.000	2,34
JBFO Jardim Europa SPE S.A.		1.000	1,71	1.000	2,34
Ativos Financeiros de Natureza Não-Imobiliária	4				
Renda Fixa		342	0,59	312	0,73
Letras Financeiras do Tesouro		342	0,59	312	0,73
Valores a receber		10	0,02	-	-
Despesas antecipadas		10	0,02	-	-
Total do ativo		59.345	101,65	43.389	101,40
Passivo		963	1,65	600	1,40
Ações a integralizar	5	550	0,94	600	1,40
Redimentos a distribuir	9	199	0,34	-	-
Taxa de administração	16	97	0,17	-	-
Taxa de performance		117	0,20	-	-
Total do passivo		963	1,65	600	1,40
Patrimônio líquido		58.382	100,00	42.789	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		59.345	101,65	43.389	101,40

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)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstração do resultado para o exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Nota	Exercício findo em 30/06/2022	Exercício findo em 30/06/2021
Composição do resultado do exercício			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		4.708	(871)
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários		4.708	(871)
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		30	2
Rendas de títulos de renda fixa		30	2
Outras Receitas/ Despesas		(1.199)	(311)
Taxa de Administração	11	(1.112)	(606)
Taxa de fiscalização CVM		(11)	(9)
Despesa com serviços do sistema financeiro		(12)	(10)
Auditoria e Custódia		(21)	(30)
Taxa de Performance		(117)	-
Receita de rebate		79	346
Publicações e correspondências		(2)	-
Outras receitas/ despesas		(3)	(2)
Resultado do exercício pertence aos detentores de cotas classificadas no PL		3.539	(1.180)
Quantidade de Cotas		65.322	44.909
Resultado Líquido por Cota - R\$		54,17	(26,28)

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)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

**Demonstração das mutações no patrimônio líquido para o
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021**

(Em milhares de Reais)

	Notas	Cotas Integralizadas	Prejuízos Acumulados	Exercício findo em 30 de junho de 2022
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)
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2021		44.760	(1.971)	42.789
Integralização de Cotas no período		20.413	-	20.413
Custos relacionados à emissão de cotas		(159)	-	(159)
Amortização de cotas		(7.660)	-	(7.660)
Distribuição de rendimentos		-	(540)	(540)
Resultado Líquido no exercício:		-	3.539	3.539
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022		57.354	1.028	58.382

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)
(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto para o
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

	Exercício findo em 30/06/2022	Exercício findo em 30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários	(19.839)	(38.743)
Rendimentos de fundos imobiliários	8.400	-
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.014)	(663)
Pagamento de serviços de auditoria e custódia	(21)	(30)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(22)	(9)
Recebimento de rebate	79	346
Demais recebimentos e pagamentos	(17)	(12)
Caixa líquido das atividades operacionais	(12.434)	(39.111)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Compra de ações	(50)	(400)
Compra de títulos de renda fixa	-	(310)
Caixa líquido das atividades de investimento	(50)	(710)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(340)	-
Amortização de cotas	(7.660)	-
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	20.413	41.064
Custos relacionados à emissão de cotas	(159)	(111)
Caixa líquido das atividades de financiamento	12.254	40.953
Total de Fluxos de Caixa	(230)	1.132
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.615	483
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.385	1.615
Variação no caixa e equivalência de caixa	(230)	1.132

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(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 Banco Genial S.A (“Administrador”), foi constituído em 11 de julho de 2018 e iniciou suas operações em 17 de março de 2020 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de 10 anos nos termos 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.

As demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora em 28 de setembro de 2022.

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
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

a. Apuração do resultado

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

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

c. Caixa e equivalentes de caixa

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

d. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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.

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

e. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria: 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.

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").

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.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

f. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimento imobiliário

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

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

Propriedades para investimento e sociedades investidas

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

Os imóveis e as companhias investidas classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis e sociedades investidas que estão em construção ou desenvolvimento, imóveis e sociedades investidas adquiridos com o objetivo de auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

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

g. Moeda funcional e de apresentação

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

h. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2022 e 2021 os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

		30/06/2022	
		Valor	Faixas de
		justo	venciment
Ativos financeiros	Quantidade		o
Títulos Públicos Federais			
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	29	342	-

		30/06/2021	
		Valor	Faixas de
		justo	venciment
Ativos financeiros	Quantidade		o
Títulos Públicos Federais			
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	29	312	-

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Composição em 30 de junho de 2022:

Títulos para negociação	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	2022	
				Valor de custo	Valor de mercado
Sem vencimento					
RB Capital Desenvolvimento Residencial III Fundo de Investimento Imobiliário	21.742	148.986	14,59	25.791	24.377
Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário	41.096	159.864	25,71	4.109	3.947
FII Hire Residencial I – Fundo de Investimento Imobiliário	11.637	100.285	11,60	1.214	1.184
Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário	21.733	171.402	12,68	21.733	25.980
Panorama Last Mile SBC Fundo de Investimento Imobiliário	409	9.831	4,16	42	27
Panorama Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário	1.709	34.444	4,96	1.836	1.093
Ações (i)	1.000.000	34.079.999	2,93	1.000	1.000
Ações a integralizar (i)	-	-	-	-	(550)
				55.726	57.058

- (i) 1.000.000 ações ordinárias da JBFO Jardim Europa SPE S.A., representativas de 2,93% do capital social total da Companhia (R\$ 34.080), 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 2022, o Fundo havia integralizado R\$ 450, restando o saldo a integralizar de R\$ 550.

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 2022, não foi realizado ajuste a valor justo para atualização da companhia devido a sua aquisição ter sido realizada próximo a data base dessas demonstrações.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Composição em 30 de junho de 2021:

Títulos para negociação	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	2021	
				Valor de custo	Valor de 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

- (i) 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.

6. Composição da carteira

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía investimento em cotas de fundo no montante de R\$ 56.608 mil, correspondente a 96,96% do patrimônio líquido. Dentre os fundos investidos, destacamos:

- (i) Em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía investimento em cotas dos fundos abaixo, que iniciaram as operações em datas recentes e, até a data da emissão dessas demonstrações financeiras, não tiveram suas auditorias concluídas e/ou iniciadas.

Fundo Investido	CNPJ	Data de Início das Operações	Data do primeira auditoria	Valor justo/ realização	% sobre o PL
Bluecap Desenvolvimento Logístico I Fundo de Investimento Imobiliário	40.054.913/0001-05	25/11/2020	31/12/2022	R\$ 3.947	6,76%
Panorama Last Mile SBC Fundo de Investimento Imobiliário	40.887.170/0001-54	01/02/2021	31/12/2022	R\$ 27	0,04%

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

- (ii) Adicionalmente, em 30 de junho de 2022, o Fundo possuía, diretamente investimento em cotas dos fundos abaixo, cujas auditorias foram realizadas em datas anteriores, havendo defasagem significativa entre essas demonstrações financeiras e as dos fundos investidos.

Fundo Investido	CNPJ	Investimento	Demonstrações auditas mais recentes	Valor do Investimento	% sobre o PL
FII Hire Residencial I – Fundo de Investimento Imobiliário	42.869.853/0001-04	Direto	31/12/2021	R\$ 1.184	2,03%
Panorama Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário	37.899.400/0001-90	Direto	31/12/2021	R\$ 1.093	1,87%
Brio Real Estate III Fundo de Investimento Imobiliário	<u>34.895.752/0001-80</u>	Direto	30/06/2021	R\$ 4.247	44,49%

7. 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 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.
- 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.
- f. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas** - Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”). Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

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.

8. Instrumentos financeiros derivativos

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021.

9. Negociação de cotas do Fundo

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

No exercício findo em 30 de junho de 2022, não teve negociação no ambiente B3.

10. Política de distribuição dos resultados

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

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

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(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 exercício findo em 30 de junho de 2022, foram apurados rendimentos a distribuir no valor de R\$ 539 (não houve distribuição do resultado no exercício findo em 30 de junho de 2021).

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para os semestres findos em 30 de junho de 2022 e 31 de dezembro de 2021, pode ser assim demonstrada:

	Semestre findo em 30/06/2022	Semestre findo em 30/12/2021
Resultado líquido de imóveis em estoque	-	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	(57)	271
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	1.263	-
Total de outras receitas/despesas	(639)	(504)
Resultado pelo regime de caixa	568	(233)
Rendimento distribuído	539	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	95%	0%
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	-	-
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	340	-
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	199	-

A apuração dos rendimentos a distribuir pelo Fundo, para os semestres findos em 30 de junho de 2021 e 31 de dezembro de 2020, pode ser assim demonstrada:

	Semestre findo em 30/06/2021	Semestre findo em 30/12/2020
Resultado líquido de imóveis em estoque	-	-
Resultado líquido dos ativos imobiliários representados por TVM	12	-
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	-	-
Total de outras receitas/despesas	(359)	(26)
Resultado pelo regime de caixa	(347)	(26)
Rendimento distribuído	-	-
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	0%	0%
Rendimento distribuído referente ao exercício anterior	-	-
Rendimento distribuído referente ao exercício vigente	-	-
Rendimentos a serem distribuídos no exercício seguinte	-	-

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

11. Rentabilidade do Fundo

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

Exercício findo em / Período de	PL médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade (%)
Exercício findo em 30 de junho de 2022	53.585	893,7705	65.322	(6,20)
Exercício findo em 30 de junho de 2021	22.763	952,8044	44.909	21,47

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

12. Emissões, resgates e amortizações de cotas

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

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

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

Em 30 de junho de 2022, o capital comprometido do Fundo era de R\$ 65.322 (R\$ 59.115 em 30 de junho de 2021).

No exercício findo 30 de junho de 2021, foram integralizadas 41.064 cotas, perfazendo um saldo de 44.909 cotas. No exercício findo em 30 de junho de 2022, foram integralizadas 20.413 cotas, perfazendo um saldo de 65.322 cotas.

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

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

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2022, foi realizada amortização no valor de R\$ 7.660 (No exercício findo de 30 de junho de 2021 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.

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

13. Serviços contratados

O Administrador contratou os seguintes serviços:

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

14. Remuneração da Administradora

a. Taxa de administração

Pelos serviços de administração, 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 2022, a taxa de administração apurada foi de R\$1.112, 2,08% em relação ao patrimônio líquido médio anual de R\$ 53.585

b. Taxa de performance

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

No exercício findo em 30 de junho de 2022, a taxa de performance apurada foi de R\$117, 0,22% em relação ao patrimônio líquido médio anual de R\$ 53.585.

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

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.

c. Taxas de Ingresso e saída

Não há taxa de ingresso e saída no Fundo.

15. Divulgação das Informações

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

16. Tributação

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.

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

17. Operações com partes relacionadas

O Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

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

Despesa	Exercício findo em 30/06/2022	Período findo em 30/06/2021
Taxa de administração	1.112	606
Taxa de custódia	4	14

Passivo	Exercício findo em 30/06/2022	Período findo em 30/06/2021
Taxa de administração a pagar	97	-
Taxa de custódia a pagar	-	-

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

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

19. Demandas Judiciais

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

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

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

20. Demonstrativo ao valor justo

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2022:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento	-	56.608	-	56.608
Participações Societárias	-	-	450	450
Total do ativo	-	56.608	450	57.058

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2021:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento	-	40.862	-	40.862
Participações Societárias	-	-	400	400
Total do ativo	-	40.862	400	41.262

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

21. Alterações estatutárias

Em Instrumento Particular da Administradora de 08 de outubro de 2021, foi determinada a alteração da definição de "Gestor" no Regulamento, devido a incorporação integral do antigo gestor do Fundo, CFO Administração de Recursos Ltda, pelo seu único cotista, a Julius Baer Family Office Brasil Gestão de Patrimônio Ltda. A incorporação não resultou em diminuição patrimonial ou alteração do quadro societário da CFO, resolve a Administradora alterar o Regulamento de forma a constar a nova qualificação do Gestor.

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.

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.

22. 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
Exercícios findos em 30 de junho de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)**

23. 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 contábeis 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