

**VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

**Demonstrações contábeis
Em 30 de junho de 2023**

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Cotistas do

VIC DESENVOLVIMENTO – VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras do VIC Desenvolvimento – Vintage 22/23 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A., que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações das evoluções do patrimônio líquido para o período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do VIC Desenvolvimento – Vintage 22/23 Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2023 o desempenho de suas operações para o período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulados pela Instrução nº 516/11 da Comissão de valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião com ressalva

Em 30 de junho de 2023, o Fundo mantinha investimento no Brio Real Estate IV - Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo investido”) no montante de R\$ 2.651 mil, que correspondia a 19,28% do patrimônio líquido do Fundo. Até o encerramento de nossos procedimentos de auditoria, não nos foi possível revisar os papéis de trabalho dos auditores responsáveis pela auditoria das demonstrações financeiras mais recentes desse fundo investido e tampouco nos foi possível concluir de forma alternativa. Desta forma, não obtivemos evidências apropriadas e suficientes para que pudéssemos concluir sobre a razoabilidade dos saldos apresentados e da necessidade ou não de eventuais ajustes nessas demonstrações financeiras.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do evento de transferência em 30 de junho de 2023. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Conforme apresentado em nota explicativa nº 5 às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2023, o Fundo mantinha R\$ 5.287 mil, investidos em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), que correspondiam a 38,44% de seu patrimônio líquido.

Em função da representatividade dos saldos destes ativos financeiros em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos a sua existência e valorização como uma área de foco em nossa abordagem de auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação da correta valorização dos investimentos por meio da precificação independente das CRIs; (iii) verificação da existência dos ativos com base nas informações divulgadas nos sistemas dos órgãos custodiantes das posições de títulos privados detidas pelo Fundo e; (iv) conferências da apresentação dessas informações registradas e sua divulgação nas demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 516/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 516/11 da CVM, pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e

suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas 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 financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com à administração 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 à administração 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.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2023.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 43.951.875/0001-81)

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

Balanço Patrimonial
em 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	30/06/2023	
		Valor Contábil	% sobre o PL
Ativo			
Circulante		8.484	61,69
Disponibilidades		24	0,17
Banco Genial S.A		24	0,17
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Cotas de Fundos Imobiliários	5	7.029	51,12
BRM Fundo de Investimento Imobiliário II		4.378	31,84
Brio Real Estate IV Fundo de Investimento Imobiliário		2.651	19,28
Ativos Financeiros de Natureza Não-Imobiliária	4		
Renda Fixa		1.425	10,36
Letras Financeiras do Tesouro		1.425	10,36
Valores a receber		6	0,04
Despesas antecipadas		6	0,04
Não Circulante		5.287	38,45
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Certificado de Recebível Imobiliário	5	5.287	38,45
Total do ativo		13.771	100,14
Passivo			
Taxa de administração	16	19	0,14
Auditoria e custódia		15	0,11
		4	0,03
Total do passivo		19	0,14
Patrimônio líquido		13.752	100,00
Total do passivo e patrimônio líquido		13.771	100,14

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 43.951.875/0001-81)

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

Demonstração do resultado para o período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

	Nota	Período de 29/07/2022 a 30/06/2023
Composição do resultado do exercício		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		382
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários		537
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários		(155)
Outras Receitas/ Despesas		(283)
Taxa de Administração	11	(148)
Taxa de fiscalização CVM		(1)
Despesa com serviços do sistema financeiro		(31)
Auditoria e Custódia		(41)
Despesas com serviços técnicos especializados		(22)
Publicações e correspondências		(13)
Outras receitas/ despesas		(27)
Resultado do exercício pertence aos detentores de cotas classificadas no PL		99
Quantidade de Cotas		83.432
Resultado Líquido por Cota - R\$		1,19

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 43.951.875/0001-81)

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

Demonstração das mutações no patrimônio líquido para o
Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Prejuízos Acumulados</u>	<u>Período de 29/07/2022 a 30/06/2023</u>
Integralização de Cotas no período		13.698	-	13.698
Custos relacionados à emissão de cotas		(45)	-	(45)
Resultado Líquido no exercício		-	99	99
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023		<u>13.653</u>	<u>99</u>	<u>13.752</u>

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

DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 43.951.875/0001-81)

Administrado pelo Banco Genial S.A

(CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método Direto para o Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

(Em milhares de Reais)

	Período de 29/07/2022 a 30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliários	(7.184)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(133)
Pagamento de serviços de auditoria e custódia	(37)
Pagamento de taxa de fiscalização - CVM	(1)
Demais recebimentos e pagamentos	(99)
Caixa líquido das atividades operacionais	(7.454)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Pagamento para Aquisição de CRI	(4.750)
Compra de títulos de renda fixa	(1.425)
Caixa líquido das atividades de investimento	(6.175)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas	13.698
Custos relacionados à emissão de cotas	(45)
Caixa líquido das atividades de financiamento	13.653
Total de Fluxos de Caixa	24
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	24
Variação no caixa e equivalência de caixa	24

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

1. Contexto operacional

O VIC Desenvolvimento – Vintage 22/23 Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A (“Administrador”), foi constituído em 22 de setembro de 2021 e iniciou suas operações em 29 de julho de 2022 sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração de 10 anos do encerramento da Oferta Pública da Primeira Emissão, 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. Pode ser prorrogável por 2 anos por deliberação da Assembleia Geral.

O Fundo é classificado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais como “FII Híbrido - Gestão Ativa - Residencial”.

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 29 de setembro de 2023.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Apuração do resultado

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

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, 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. 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.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

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

I. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado, quando aplicável. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

As práticas para marcação a mercado representam os melhores esforços possíveis para a estimativa do valor justo pelos qual estes ativos financeiros seriam efetivamente transacionados, maximizando o uso de dados observáveis relevantes, além de utilizar como fonte informações de preços obtidos por fontes independentes e transparentes. Dessa forma, estão em linha com os objetivos firmados com as Regras e Procedimentos ANBIMA para Apreçamento Nº 01 da ANBIMA e os requisitos de precificação da CVM.

g. Moeda funcional e de apresentação

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

h. Uso de estimativas e julgamentos

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

i. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação na data de encerramento do período.

j. Demonstração dos Fluxos de Caixa

O Administrador do Fundo optou por apresentar a demonstração dos fluxos de caixa pelo método direto.

Para fins da elaboração da demonstração dos fluxos de caixa, caixa e equivalentes de caixa, inclui dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor e limites, com prazo de vencimento igual ou inferior a 90 dias na data da aplicação.

O Administrador do Fundo classifica na demonstração dos fluxos de caixa os juros pagos relacionado a obrigação por aquisição de imóvel como atividade de financiamento, por entender que eles representam custos para obtenção de recursos financeiros pelos cotistas.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Em 30 de junho de 2023 os ativos financeiros de natureza não imobiliária estão representados por:

30/06/2023

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

Ativos financeiros	Quantidade	Valor justo	Faixas de vencimento
Títulos Públicos Federais			
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	106	1.425	-

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Composição em 30 de junho de 2023:

Títulos para negociação	Quantidade detida	Quantidade emitida	Participação (%)	2023	
				Valor de custo	Valor de mercado
Sem vencimento					
BRM Fundo de Investimento Imobiliário II	45.450	90.901	50,00	4.545	4.378
Brio Real Estate IV Fundo de Investimento Imobiliário	2.639	48.718	5,42	2.639	2.651
Certificado de Recebível Imobiliário	4.750	-	-	4.750	5.287
				11.934	12.315

5.1 CERTIFICADO DE RECEBÍVEL IMOBILIÁRIO

O Fundo possui CRI conforme características demonstradas nos quadros a seguir. Em 30 de junho de 2023, o Fundo possui em seu balanço um saldo de CRIs de R\$ 5.287

No período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, o Fundo registrou resultado com CRIs de R\$ 537.

Emissor	Operação	Série	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Rating de emissão (1)	Indexador e taxa de juros	Qtde. Total	R\$ Valor (aquisição)	R\$ Valor atual	% PL
True Securitizadora	Landsol	4º (2)	22H1575281	29/09/2022	16/08/2032		0,1%	4.750	4.750	5.287	38.44

(1) Os ativos e seus garantidores não são avaliados por nenhuma agência classificadora de risco. A avaliação de crédito é realizada pelo Gestor, com acompanhamento periódico.

(2) Os CRIs são lastreados pela totalidade dos créditos imobiliários, representados pelas Debêntures.

Os créditos imobiliários originaram-se nas Debêntures, no montante total de R\$ 40.000.

A CRI não contam com garantia real, no entanto, os créditos imobiliários, representados integralmente pelas Debêntures, contarão com as garantias de Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.

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.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

- 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.

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.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023.

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 2023, não houve negociação no ambiente B3.

10. Política de distribuição dos resultados

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

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

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das cotas do Fundo.

No período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, não houve apuração de base para distribuição de rendimentos.

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:

Período de	PL médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade (%)
29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023	10.685	1.003,94	13.698	0,39

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.

Em 30 de junho de 2023, o patrimônio líquido do Fundo era de R\$ 13.698.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

No período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, foram integralizadas 13.698 cotas, perfazendo um saldo de 13.698 cotas.

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

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

Durante o período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, 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.

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 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano, calculada sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ R\$ 10,5 nos primeiros 3 meses, e após este período o valor mínimo mensal será de R\$ 14,5 atualizado anualmente pelo IGPM ou índice que vier a substituí-lo ("Taxa de Administração").

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 período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023, a taxa de administração apurada foi de R\$148, 1,39% em relação ao patrimônio líquido médio anual de R\$ 10.685.

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

b. Taxa de performance

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

Não houve despesa com taxa de performance no período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023.

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

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_{pg} = 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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

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.

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	Período findo em 30/06/2023
Taxa de administração	148
Taxa de custódia	41
Passivo	Período findo em 30/06/2023
Taxa de administração a pagar	15
Taxa de custódia a pagar	4

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 UHY Bendoraytes & Cia 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.

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.

21. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no período de 29 de julho de 2022 a 30 de junho de 2023.

22. Eventos subsequentes

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

VIC DESENVOLVIMENTO - VINTAGE 22/23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 43.951.875/0001-81)

(Administrado pelo Banco Genial S.A.)

(CNPJ: 45.246.410/0001-55)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 29 de julho de 2022 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

23. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM 175 em 23 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As alterações introduzidas pela nova resolução entrarão em vigor a partir de 3 de abril de 2023, tendo os fundos em funcionamento adaptação até 31 de dezembro de 2023.

Em 28 de março de 2023, foi publicada a Resolução CVM 181, que promoveu alterações pontuais na Resolução 175, passando o prazo de adaptação integral dos fundos em funcionamento para 31 de dezembro de 2024, com exceção dos FIDCs, que devem adaptar-se até 01 de abril de 2024. A nova Resolução prorrogou o início da vigência da Resolução 175 para 2 de outubro de 2023.

Em 31 de maio de 2023, foi publicada a Resolução 184, que entra em vigor em 02 de outubro de 2023, que promove alterações na Resolução CVM 175, e acrescenta nove anexos normativos à norma.

* * *

Rodrigo de Godoy

Diretor

CPF: 023.406.007-74

Anna Rafaela Ferreira Lopes

Contadora

CRC RJ 116407/O-9