
Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 32.400.250/0001-05)

***(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2023

e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 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 as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2023, 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 imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

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

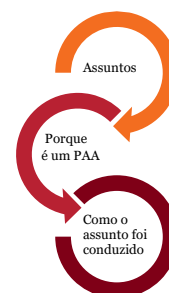
Ênfase

Adoção de política contábil

Chamamos a atenção para a Nota 20 às demonstrações financeiras que descreve sobre a adoção de política contábil pelo Fundo em discussão atualmente. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Notas Explicativas 3 e 4

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2023, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo.

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Para os certificados de recebíveis imobiliários, testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado, além de testes relacionados a contabilização do ajuste a valor justo e dos rendimentos dos CRIs em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo Fundo.

Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 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 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 financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 de uma 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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



Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 financeiras 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, 26 de setembro de 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 32.400.250/0001-05)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balancos Patrimoniais em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>		<u>30/06/2023</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>		<u>30/06/2023</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2022</u>	<u>% PL</u>
Circulante	Nota	75.360	5,31	101.031	7,29	Circulante	Nota	101.716	7,17	100.677	7,26
Disponibilidades		54	0,00	80	0,01	Rendimentos a Distribuir	7	14.724	1,04	19.141	1,38
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		75.270	5,31	100.919	7,28	Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários		85.045	6,00	79.615	5,75
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	4	75.270	5,31	100.919	7,28	Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	85.045	6,00	79.615	5,75
Valores a Receber		36	0,00	32	0,00	Provisões e Contas a Pagar		1.947	0,13	1.921	0,13
Outros		36	0,00	32	0,00	Taxa de Administração		1.890	0,13	1.868	0,13
						Outros		57	0,00	53	0,00
Não Circulante		1.444.377	101,86	1.385.257	99,97	Patrimônio Líquido	8	1.418.021	100,00	1.385.611	100,00
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		1.444.377	101,86	1.385.257	99,97	Cotas Subscritas e Integralizadas		1.462.259	103,12	1.462.259	105,53
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	1.425.783	100,55	1.364.183	98,45	Lucros Acumulados		2.461	0,17	1.804	0,13
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário		18.594	1,31	21.074	1,52	Outros Resultados Abrangentes		(46.699)	(3,29)	(78.452)	(5,66)
Total do Ativo		1.519.737	107,17	1.486.288	107,26	Total do Passivo		1.519.737	107,17	1.486.288	107,26

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 32.400.250/0001-05)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração do Resultado dos Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Composição do Resultado do Exercício			
Resultado da Atividade Imobiliária		174.812	211.894
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		174.812	211.894
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		177.281	212.713
Ajuste a Valor Justo realizado na venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(116)	-
Valorização/(Desvalorização) de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		(2.479)	431
Resultado na venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		126	(1.250)
Outros Ativos Financeiros		(2.328)	6.154
Rendimento de Aplicações em Títulos de Renda Fixa - LFTs		-	1.060
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Títulos de Renda Fixa - LFTs		-	8
Resultado na venda com Títulos de Renda Fixa - LFTs		-	(7)
Recebimento de Dividendos	5 e	2.545	2.296
Rendas com operações compromissadas		6.373	5.172
Despesas com operações compromissadas reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(11.246)	(2.375)
Outras Receitas/Despesas		(22.968)	(19.943)
Taxa de Administração	6 e 12	(22.290)	(19.364)
Consultoria Jurídica e Financeira	12	-	(16)
Auditoria	12	(37)	(35)
Taxa de Fiscalização CVM	12	(53)	(62)
Formador de mercado		(297)	(246)
Outras Despesas	12	(291)	(261)
Sobra taxa de ingresso - 3ª emissão		-	41
Lucro Líquido do Exercício		149.516	198.105
(+/-) Outros Resultados Abrangentes		31.753	(64.964)
Ajuste de MTM de investimentos		31.753	(64.964)
Resultado abrangente do Exercício		181.269	133.141

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 32.400.250/0001-05)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

				<u>Outros Resultados Abrangentes</u>	
	Nota	<u>Cotas Subscritas e Integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Ativos Financeiros ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2021		1.164.728	925	(13.488)	1.152.165
Integralização de Cotas	8	297.531	-	-	297.531
Lucro Líquido do Exercício		-	198.105	-	198.105
Distribuição de Resultado no Exercício	7	-	(197.226)	-	(197.226)
Ajuste a valor justo de investimentos		-	-	(64.964)	(64.964)
Saldos em 30 de junho de 2022		1.462.259	1.804	(78.452)	1.385.611
Lucro Líquido do Exercício		-	149.516	-	149.516
Distribuição de Resultado no Exercício	7	-	(148.859)	-	(148.859)
Ajuste a valor justo de investimentos		-	-	31.753	31.753
Saldos em 30 de junho de 2023		1.462.259	2.461	(46.699)	1.418.021

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 32.400.250/0001-05)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração dos Fluxos de Caixa dos Exercícios Findos em 30 de junho de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de juros na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		184.851	145.662
Recebimento de prêmio na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		1.572	1.473
Resultado na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		19	(1.250)
Recebimento de juros na venda de Títulos de Renda Fixa - LFTs		-	1.962
Rendimento de Operações Compromissadas		6.373	5.172
Recebimento de dividendos		2.545	2.296
Pagamento de juros de operações compromissadas reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		-	(2)
Pagamento da Taxa de Administração		(22.268)	(19.029)
Pagamento de Cetip		(263)	(214)
Pagamento de Auditoria		(37)	(34)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(57)	(87)
Pagamento de Despesas com Consultoria		-	(16)
Pagamento de Market Maker		(297)	(247)
Pagamento de Outros Gastos Operacionais		(24)	(43)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		172.414	135.643
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		-	(5.660)
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(196.335)	(605.701)
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		143.116	92.082
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		14.223	55.916
Aquisição de Operações Compromissadas Reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		162.369	78.319
Venda de Operações Compromissadas Reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(168.185)	(1.078)
Aquisição de Títulos de Renda Fixa - LFTs		-	(65.409)
Venda de Títulos de Renda Fixa - LFTs		-	170.943
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(44.812)	(280.588)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	7	(153.277)	(186.788)
Integralização de Cotas	8	-	297.531
Sobra taxa de ingresso - 3ª emissão		-	41
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(153.277)	110.784
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa			
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Exercício		100.999	135.160
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Exercício		75.324	100.999

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 29 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 9 de outubro de 2019. É destinado a receber recursos de investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados, conforme definido em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Seu objetivo é o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo, através da aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), de debêntures (“Debêntures”), de cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

O Fundo necessita manter constantemente um percentual de seu patrimônio aplicado em ativos de liquidez para fazer frente às suas necessidades de liquidez e para pagamento das despesas do Fundo, na forma prevista no item 4.2.2 do seu Regulamento e do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais normas contábeis aplicáveis às companhias abertas, caso aplicáveis, conforme editadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora 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.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e operações compromissadas, sendo estas, operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizados diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

i. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

ii. Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

b) Aplicação financeira de natureza imobiliária

(i) CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (notas 4 e 16), conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. e aplicada pela Administradora do Fundo, que considera premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

emissores). Os ajustes a valor justo são contabilizados em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido. As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

De acordo com o CPC 48, a classificação e a mensuração dos ativos financeiros dependem: (a) do modelo de negócios no qual são administrados; (b) das características de seus fluxos de caixa. Especificamente, para que os ativos financeiros sejam classificados e mensurados com base no Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA), as seguintes condições cumulativas devem ser atendidas: a) o ativo financeiro seja mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e (b) os termos contratuais do ativo financeiro deem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. No entendimento da Administradora, ambas as condições são aplicáveis aos CRIs que compõem a carteira de investimentos do Fundo, de forma que a adoção dessa prática contábil é que mais adequadamente reflete o modelo de negócios no qual os ativos financeiros são administrados pelo Fundo.

(ii) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

d) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

e) Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações compromissadas reversas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, lastreada em certificados de recebíveis imobiliários. Esses títulos são marcados conforme a taxa de aquisição negociada para cada operação. As despesas auferidas com as operações compromissadas reversas são contabilizadas em rubricas específicas no resultado.

f) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

g) Lucro ou Prejuízo por cota

O lucro ou prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2023 e 2022 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2023 e 2022 estão representadas por:

(a) Aplicações com Operações Compromissadas, conforme abaixo:

Descrição	2023		2022	
	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil	Quantidade
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	75.270	72.546,000	100.919	25.677,000
Total	75.270	72.546,000	100.919	25.677,000

(i) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

(b) Operações Compromissadas Reversa lastreadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme abaixo:

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2023	Quantidade 2023	Valor contábil 2022	Quantidade 2022
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (i)	25/04/2025	85.045	100.000	79.615	100.000
Total		85.045	100.000	79.615	100.000

(i) Operações compromissadas reversas vinculadas os CRIs que compõem parte da carteira de aplicações do Fundo, conforme nota explicativa 5. São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, lastreada em certificados de recebíveis imobiliários. Esses títulos são marcados conforme a taxa de aquisição negociada para cada operação. As despesas auferidas com as operações compromissadas reversas são contabilizadas em rubricas específicas no resultado.

De natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 30 de junho de 2023 e 2022 estão representadas por:

(a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme abaixo:

Em 30 de junho de 2023 a totalidade do fundo imobiliário investido pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	30/06/2023			
			Quantidade	Valor	% (**)	
1	FII Cyrela CI	CYCR11	Lajes Corporativas	2.066.030	18.594	12,66%
Total				2.066.030	18.594	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

(b) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme abaixo:

							30/06/2023	30/06/2022	
Título	Emissor	Série	Rating	Devedor	Código Ativo	Vencimento	Valor	Valor	
1	CRI	Opea Securitizadora S.A.	451	*	BM Varejo Empreendimento S.A.	22C0509668	25/06/2040	109.512	121.426
2	CRI	Virgo Companhia de Securitização	229	*	Hotel Fasano	21C0732722	20/03/2028	81.793	84.051
3	CRI	Virgo Companhia de Securitização	230	*	Hotel Fasano	21C0731446	20/03/2028	81.793	84.051
4	CRI	Virgo Companhia de Securitização	314	*	Coteminas	21G0785091	20/07/2031	78.161	80.171
5	CRI	Opea Securitizadora S.A.	465	*	Cooperativa Órigo Geração Distribuída (COGD)	22C1012859	04/03/2037	74.415	74.122
6	CRI	True Securitizadora S.A.	293	*	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929306	03/03/2027	61.040	59.672
7	CRI	True Securitizadora S.A.	294	*	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929384	03/03/2027	61.040	59.672
8	CRI	RB Capital Securitizadora S.A.	285	*	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	20G0855277	25/04/2025	53.438	51.507
9	CRI	RB Capital Securitizadora S.A.	283	*	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	20G0855350	25/04/2025	53.438	51.507
10	CRI	True Securitizadora S.A.	513	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	22C1074766	21/07/2025	49.297	50.278
11	CRI	Travessia Securitizadora S.A.	33	*	PPP Habitacional	20C0139730	15/01/2036	45.083	44.025
12	CRI	Travessia Securitizadora S.A.	34	*	PPP Habitacional	20C0139788	15/01/2036	45.083	44.025
13	CRI	Virgo Companhia de Securitização	375	*	Cardoso432 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	21J0733885	20/10/2026	41.894	33.086
14	CRI	True Securitizadora S.A.	506	*	Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.	22D0378281	17/03/2027	40.253	26.023
15	CRI	True Securitizadora S.A.	418	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	21L0970492	20/07/2025	37.755	39.801
16	CRI	Habitasec Securitizadora S.A.	331	*	Embraed Empreendimentos	22D1283353	28/04/2026	37.500	49.942
17	CRI	True Securitizadora S.A.	305	*	Athon (Vivo)	21G0864337	15/08/2035	36.748	36.230
18	CRI	True Securitizadora S.A.	1	*	JFL Holding S.A.	22C0508211	05/09/2029	35.406	-
19	CRI	True Securitizadora S.A.	437	*	Nortis Incorporadora e Construtora S.A.	21J0842804	15/10/2027	33.304	32.004
20	CRI	Opea Securitizadora S.A.	1	*	BM Varejo Empreendimentos S.A.	23C0118708	25/06/2040	31.000	-
21	CRI	Opea Securitizadora S.A.	1	*	Ybytuatã Empreendimentos Imobiliários Ltda	22G0785359	25/06/2026	29.920	-
22	CRI	True Securitizadora S.A.	383	*	Damha Urbanizadora II Administração E Participações S.A.	21F0880938	22/06/2026	27.395	35.330
23	CRI	Virgo Companhia de Securitização	1	*	Porte Engenharia e Urbanismo Ltda.	22L1463473	24/12/2025	25.799	-
24	CRI	True Securitizadora S.A.	304	*	Athon (BRK)	21G0864335	15/08/2035	25.481	24.839
25	CRI	True Securitizadora S.A.	254	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093569	06/11/2026	21.451	21.077
26	CRI	True Securitizadora S.A.	255	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093591	06/11/2026	21.451	21.077
27	CRI	True Securitizadora S.A.	256	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093603	06/11/2026	21.451	21.077
28	CRI	True Securitizadora S.A.	257	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093608	06/11/2026	21.451	21.077

30/06/2023 30/06/2022

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Título	Emissor	Série	Rating	Devedor	Código Ativo	Vencimento	Valor	Valor	
29	CRI	True Securitizadora S.A.	258	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093963	06/11/2026	21.451	21.077
30	CRI	True Securitizadora S.A.	259	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093990	06/11/2026	21.451	21.077
31	CRI	True Securitizadora S.A.	1 e 2	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	22H0156413	21/07/2025	19.738	-
32	CRI	True Securitizadora S.A.	267	*	Tecnisa	20E1000795	26/05/2025	18.751	25.066
33	CRI	True Securitizadora S.A.	266	*	Tecnisa	20E1000787	26/05/2025	18.751	25.066
34	CRI	True Securitizadora S.A.	434	*	WPR Participações Ltda.	21G0479417	20/07/2027	17.304	20.183
35	CRI	True Securitizadora S.A.	1 e 2	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	22H0197977	21/07/2025	10.054	-
36	CRI	Gaia Securitizadora S.A.	140	*	Home-Equity (CashMe)	20H0794682	15/12/2028	6.687	24.358
37	CRI	Virgo Companhia de Securitização	481	*	Cia Agropastoril Vale do Piragiba S.A.	22D0382755	15/04/2027	5.170	-
38	CRI	Vert Companhia Securitizadora	1	*	Home-Equity (Creditas)	20B0849733	15/02/2035	3.631	4.390
39	CRI	Vert Companhia Securitizadora	2	*	Home-Equity (Creditas)	20B0850705	15/02/2035	443	681
40	CRI	Forte Securitizadora S.A.	365	*	Olímpia Park	20A0813344	20/02/2026	-	1.380
41	CRI	Forte Securitizadora S.A.	364	*	Olímpia Park	20A0813348	20/02/2026	-	2.067
42	CRI	True Securitizadora S.A.	353	*	Moura Dubeux Engenharia S.A.	21C0793197	25/03/2025	-	18.096
43	CRI	True Securitizadora S.A.	382	*	SEI Incorporação e Participações S.A. (Setin)	21E0584243	20/05/2026	-	34.672
TOTAL							1.425.783	1.364.183	

(*) Os CRI objeto desta emissão não foram objeto de análise de classificação de risco

1. A operação de CRI da 451ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 25 de junho de 2040 e incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a (i) desde a data de emissão até o Completion (Conclusão das Obras, inclusive), 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, (ii) após o Completion (Conclusão das Obras, exclusive) até a Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (exclusive), 8,00% ao ano, (iii) a partir da Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (inclusive) até a Data de Vencimento, desde que tenha sido constatado o Completion, 7,00% ao ano, em todo caso. Contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, (iv) Fundo de Reserva, (v) Fundo de Obras, (vi) Fundo de Liquidez, (vii) Fundo de Despesas e (viii) Fundo de Reserva das Parcelas.
2. A operação de CRI da 230ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da ISEC Securitizadora S.A.), tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 20 de março de 2028 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 6,25% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Garantias Reais e (ii) Fiança.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

3. A operação de CRI da 229ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da ISEC Securitizadora S.A.), tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 20 de março de 2028 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 6,25% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Garantias Reais e (ii) Fiança.
4. A operação de CRI da 314 série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação da ISEC Securitizadora S.A.), tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis sob controle da devedora Coteminas S.A. A operação tem vencimento em 20 de julho de 2031 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a correspondentes a taxa de 8% ou, mediante a ocorrência do Evento de Step Down, 7,50%, ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados nos termos da Escritura de Emissão, e contemplam as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel e a (iii) Fiança, quando referidas em conjunto.
5. A operação de CRI da 465ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação. A operação tem vencimento em 4 de março de 2037 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 11,00% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Garantias Reais, (ii) Fiança, (iii) Fundos e os (iv) Seguros em Garantia, quando mencionados em conjunto;
6. A operação de CRI da série 293 da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade de ou a serem adquiridos pela devedora ou suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 15 de janeiro de 2036, incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança, (iv) Alienação Fiduciária e (v) Cessão Fiduciária em garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.
7. A operação de CRI da série 294 da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade de ou a serem adquiridos pela devedora ou suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 15 de janeiro de 2036, incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança, (iv) Alienação Fiduciária e (v) Cessão Fiduciária em garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.

8. A operação de CRI da 285ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de emissão de debêntures da devedora Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. A operação tem vencimento em 25 de abril de 2025 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 3,91% ao ano. O CRI, com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos por Alienação Fiduciária de Quotas.
9. A operação de CRI da 283ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de emissão de debêntures da devedora Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. A operação tem vencimento em 25 de abril de 2025 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 3,91% ao ano. O CRI, com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos por Alienação Fiduciária de Quotas.
10. A operação de CRI da 513ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A. no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos recorrentes das Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2025 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 10,00% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária e o (iii) Seguro de Garantia Financeira, caso aplicável, quando referidas em conjunto.
11. A operação de CRI da série 33 da Travessia Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados ao imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Júlio Prestes, nº 29, centro. A operação tem vencimento em 15 de janeiro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 6% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de PPP e do Contrato de Penhor de Cotas; e (ii) Garantia CDHU, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

12. A operação de CRI da série 34 da Travessia Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários ao imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Júlio Prestes, nº 29, centro. A operação tem vencimento em 15 de janeiro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 6% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de PPP e do Contrato de Penhor de Cotas; e (ii) Garantia CDHU, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios.
13. A operação de CRI da 375 série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização (atual denominação social de ISEC Securitizadora S.A.), tem como lastro os créditos imobiliários vinculados ao valor da Cédula de Crédito Bancário (CCB) e a todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Devedora Cardoso432 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda., à CHP por força da CCB, incluindo, mas não se limitando, a Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, despesas, penalidades, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais, conforme previsto na CCB. A operação tem vencimento em 20 de outubro de 2026 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 9% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Aval, (iv) Fundo de Reserva, e (v) Fundo de Despesas.
14. A operação de CRI da 506ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias, uma vez devidamente formalizadas e registradas, e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. A operação tem vencimento em 17 de março de 2027 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 100,00% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa de 5,00% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização, (iii) Coobrigação, (iv) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (vi) Alienação Fiduciária de Ações e (vii) Alienação Fiduciária de Cotas.
15. A operação de CRI da 418ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórios, devidas pela Devedora PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A. no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos recorrentes das Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação. A operação tem vencimento em 20 de

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

julho de 2025 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 10,00% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária e o (iii) Seguro de Garantia Financeira, caso aplicável, quando referidas em conjunto.

16. A operação de CRI da série 331 da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures da devedora. A operação tem vencimento em 28 de abril de 2026, incidirão juros remuneratórios correspondentes incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% da taxa média diária do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 3,85% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis, (iv) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e o (v) Fundo de Reserva.
17. A operação de CRI da 305ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. e tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de: (i) parcelas de locação ou sublocação dos Imóveis, devidas pela Vivo nos termos dos Contratos Imobiliários Vivo, e todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Vivo por força dos Contratos Imobiliários Vivo, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada do respectivo instrumento, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários Vivo. A operação tem vencimento em 15 de agosto de 2035 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 7,5% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
18. A operação de CRI da 88ª emissão em série única da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórios, devidas pela JFL Holding S.A. no âmbito das Debêntures e todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. A operação tem vencimento em 5 de setembro de 2029 e incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% Taxa DI acrescida de spread de 4,30% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária Sobejo.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

19. A operação de CRI da 437ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa pro *rata temporis* por Dias Úteis, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures em relação às Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. A operação tem vencimento em 15 de outubro de 2027 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 7,1474% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária e (iii) a Cessão Fiduciária.
20. A operação de CRI da 137ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 25 de junho de 2040 e incidirão juros remuneratórios prefixados equivalentes a (i) desde a data de emissão até o Completion (Conclusão das Obras, inclusive), 3,20% ao ano, (ii) após o Completion (Conclusão das Obras, exclusive) até a Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (exclusive), 2,75% ao ano, (iii) a partir da Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (inclusive) até a Data de Vencimento, desde que tenha sido constatado o Completion, 2,30% ao ano, em todo caso. Contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis, (iv) Fundo de Reserva, (v) Fundo de Obras, (vi) Fundo de Liquidez e (vii) Fundo de Despesas.
21. A operação de CRI da série única da 6ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 25 de junho de 2026, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 11,00% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienações Fiduciária de Imóveis, (iii) Alienações Fiduciária de Quotas, (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro, (v) Fiança, (vi) Fundo de Despesa, (vii) Fundo de Reserva e (viii) Fundo de Juros.
22. A operação de CRI da 1ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 22 de junho de 2026 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 8,0% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança dos acionistas; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

23. A operação de CRI da 1ª e 2ª série da 79ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis sob controle da devedora Porte Engenharia e Urbanismo Ltda. A operação tem vencimento em 24 de dezembro de 2025, incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa de 4,00% ao ano (“Remuneração CRI da 1ª Série”) e (ii) sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 2ª Série, incidirão juros fixos efetivos equivalentes à taxa fixa efetiva de 11,14% (onze inteiros e quatorze centésimos por cento) ao ano (“Remuneração CRI da 2ª Série” e em conjunto com a Remuneração CRI 1ª Série, a “Remuneração dos CRI”), e contemplam as seguintes garantias: a alienação fiduciária em garantia do Imóvel Radial, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel, e a cessão fiduciária em garantia dos Direitos Creditórios, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária. Adicionalmente, será constituído o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, bem como o Aval pelas Avalistas nas Cédulas.
24. A operação de CRI da 304ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes oriundos do Contrato de Sublocação, sob parcelas da sublocação do Imóvel, devidas pela BRK e todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela BRK por força do Contrato de Sublocação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada do respectivo instrumento, bem como seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Sublocação. A operação tem vencimento em 15 de agosto de 2035 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,5% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) a Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, e (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos.
25. A operação de CRI da 254ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 6 de novembro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança, e (iv) Cessão Fiduciária em garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.
26. A operação de CRI da 255ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 6 de novembro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança, e (iv) Cessão Fiduciária em

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.

27. A operação de CRI da 256^a série da 1^a emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 6 de novembro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança e (iv) Cessão Fiduciária em garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.
28. A operação de CRI da 257^a série da 1^a emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 6 de novembro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança, e (iv) Cessão Fiduciária em garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.
29. A operação de CRI da 258^a série da 1^a emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 6 de novembro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança, e (iv) Cessão Fiduciária em garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.
30. A operação de CRI da 259^a série da 1^a emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação tem vencimento em 6 de novembro de 2026, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário, (ii) Patrimônio Separado, (iii) Fiança e (iv) Cessão Fiduciária em garantia das debêntures e dos créditos imobiliários. Os direitos e garantias decorrentes da Fiança e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

31. A operação de CRI da 1ª e 2ª série da 69ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A. no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos recorrentes das Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2025 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 10,00% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária e o (iii) Seguro de Garantia Financeira.
32. A operação de CRI da 266ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis. A operação tem vencimento em 26 de maio de 2025, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 7,25% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário (ii) Patrimônio separado, (iii) Alienação fiduciária de quotas em garantia das obrigações garantidas. Os direitos e garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações garantidas, serão compartilhados pela Securitizadora com os CRI e os CRI 267ª Série.
33. A operação de CRI da 267ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados aos imóveis. A operação tem vencimento em 26 de maio de 2025, incidirão juros remuneratórios com a taxa de IPCA + 7,25% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Regime Fiduciário; (ii) Patrimônio separado; (iii) Alienação fiduciária de quotas em garantia das obrigações garantidas. Os direitos e garantias que venham a ser futuramente constituídas em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das obrigações garantidas, serão compartilhados pela Securitizadora com os CRI e os CRI 267ª Série.
34. A operação de CRI da 434ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários vinculados a Cédula de Crédito Bancário (CCB) emitida pela Devedora WPR Participações Ltda. A operação tem vencimento em 20 de julho de 2027, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,50% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Aval, (ii) a Cessão Fiduciária e o (iii) Seguro Garantia Financeira, caso aplicável, quando referidas em conjunto.
35. A operação de CRI da 1ª e 2ª série da 69ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A. no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas,

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

custas, honorários e demais encargos recorrentes das Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2025 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 10,00% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária e (iii) Seguro de Garantia Financeira.

36. A operação de CRI da 140ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários, cedidos pela Cedente à Emissora por meio do Contrato de Cessão de Créditos. A operação tem vencimento em 15 de dezembro de 2028 e incidirão juros remuneratórios equivalente a taxa de 5,0% ao ano. As garantias são as Alienações Fiduciárias e demais garantias pactuadas nos termos dos Contratos Imobiliários, se aplicável. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, sendo que os Créditos Imobiliários gozarão das Alienações Fiduciárias.

37. A operação de CRI da 481ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, os quais compreendem, sem limitar, a obrigação de pagamento pela Devedora Cia. Agropastoril Vale do Piragiba S.A., do valor nominal unitário das referidas Notas Comerciais acrescido da respectiva remuneração, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, incluindo, também sem limitar, a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais. A operação tem vencimento em 15 de abril de 2027, e incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% Taxa DI acrescida de spread de 6,00% ao ano. Os CRI não contam com garantia. Porém, em garantia do tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora no âmbito da Oferta Restrita, houve a outorga do Aval e constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis.

38. A operação de CRI da série 1 da Vert Companhia Securitizadora, tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de contratos de empréstimo. A operação tem vencimento em 15 de fevereiro de 2035, incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa de IPCA + 5,2248% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária e (ii) Apólices de Seguro.

39. A operação de CRI da série 2 da Vert Companhia Securitizadora, tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de contratos de empréstimo. A operação tem vencimento em 15 de fevereiro de 2035, incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa de IPCA + 7,2680% e contemplam as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária e (ii) Apólices de Seguro.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

40. A operação de CRI da série 365 da Forte Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de debêntures. A operação tem vencimento em 20 de fevereiro de 2026, incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa de IPCA + 13% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Outras Garantias.
41. A operação de CRI da série 364 da Forte Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de debêntures. A operação tem vencimento em 20 de fevereiro de 2026, incidirão juros remuneratórios correspondentes a taxa de IPCA + 8% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária, (iii) Alienação Fiduciária de Ações, (iv) Fundo de Reserva, e (v) Outras Garantias.
42. A operação de CRI da 353ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 25 de março de 2025 e incidirão juros remuneratórios equivalente a taxa de 6,0% ao ano. Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Por sua vez, os Créditos Imobiliários contam com a garantia da Alienação Fiduciária.
43. A operação de CRI da 382ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes das debêntures. A operação tem vencimento em 20 de maio de 2026 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de 8,5% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Fiança dos acionistas; (ii) Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) Contratos de Alienação Fiduciária SPEs, (iv) Contratos de Cessão Fiduciária Recebíveis Comerciais e (v) Contratos de Cessão Fiduciária Sobejo.

5. Riscos associados ao Fundo

Os ativos de liquidez e as operações do Fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que forem negociados:

5.1 Risco tributário

De acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelos Fundos Imobiliários – FIIs ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Assim, quaisquer alterações na legislação vigente, interpretação diversa sobre a mesma no que tange a incidência de quaisquer tributos, criação de novos tributos, majoração de alíquotas, sujeitam o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

5.2 Risco de liquidez reduzida das cotas

A despeito das evoluções recentes, o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM.

5.3 Risco de mercado

Existe o risco de variação de preço e rentabilidade dos Ativos e dos ativos de liquidez da carteira do Fundo. Os preços desses ativos podem variar, preponderantemente, em função de flutuações das taxas de juros e índices de inflação, tendo reflexo direto no valor patrimonial das cotas do fundo. Em tempo, os Ativos existentes na carteira do fundo são marcados a mercado de acordo com o Manual de Precificação da Administradora do Fundo. Assim, a cota patrimonial reflete a marcação a mercado dos ativos segundo a metodologia.

Adicionalmente, as cotas são negociadas no mercado secundário, sendo desta maneira susceptível a variações do preço negociado no mercado.

5.4 Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

5.5 Riscos do prazo dos Ativos

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

5.6 Risco de crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

5.7 Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

5.8 Risco do uso de derivativos

Os ativos e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O Fundo tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da administradora, da gestora, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

5.9 O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

5.10 Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias gerais de cotistas.

5.11 Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

5.12 Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Nessa hipótese o Fundo pode encontrar dificuldades para reinvestir esses recursos nas mesmas condições de remuneração e estrutura dos Ativos pré-pagos ou amortizados.

5.13 Risco relativo à Inexistência de ativos e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento. A ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente na rentabilidade das cotas ou ainda, implicar na amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Encargos, taxa de administração e taxa de distribuição

Taxa de administração - o Fundo paga a remuneração, fixa e anual, provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, de 1,60% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, exceto nos 6 primeiros meses contados a partir da data da 1ª integralização de cotas do Fundo, em que a taxa de administração foi equivalente a 0,30% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 22.290 (exercício anterior - R\$ 19.364) a título de taxa de administração.

Taxa de performance - o Regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de desempenho.

Taxa de distribuição - quando da subscrição e integralização de cotas do Fundo, será devida pelos cotistas e repassada ao distribuidor de cotas taxa de distribuição, por cota subscrita, equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas no respectivo documento da oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária de cotas do Fundo, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, (f) custos com a publicação de anúncios e publicações no âmbito da oferta das cotas do Fundo, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (ii) o montante mínimo de recursos representados por cada nova emissão de cotas.

Os recursos captados a título de taxa de distribuição serão utilizados para pagamento dos custos de distribuição primária. Os custos são estimados durante o processo de aprovação da oferta e caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das cotas haja algum valor residual remanescente decorrente do pagamento da taxa de distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

Em 30 de junho de 2022, o saldo residual acumulado após pagamentos dos custos de distribuições da 3ª emissão é de R\$ 41. Em 30 de junho de 2021, o saldo residual acumulado após pagamentos dos custos de distribuições primárias e secundária foi de R\$ 1.772, sendo R\$ 1.000 referentes à emissão primária e R\$ 772 referentes à emissão secundária. O valor total foi revertido ao Fundo e distribuído aos cotistas neste exercício.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

7. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Adicionalmente, em consonância com o Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 01/2015 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 01/2014, o Fundo distribui rendimentos aos cotistas com base no resultado líquido obtido nos exercícios apurado segundo o regime de competência. Na apuração, tendo como base a Demonstração de Resultado do Fundo são considerados, independentemente de ter ocorrido o encaixe dos recursos: (i) os juros dos ativos investidos; (ii) a atualização monetária dos ativos investidos; (iii) as despesas administrativas e gerais do Fundo; e (iv) as eventuais outras despesas e receitas ocorridas. Este resultado é denominado como Lucro Base para Distribuição (item 2 da tabela abaixo).

Vale destacar que, em respeito à necessidade de existência de lastro econômico para a realização das distribuições, o Fundo não distribuirá rendimentos superiores ao Lucro Base para Distribuição do período, sem prejuízo à referida distribuição, quando aplicável, de eventual saldo acumulado de Lucro oriundo de períodos anteriores (itens 4 e 5 respectivamente do quadro abaixo).

Não obstante, em virtude da distribuição de rendimentos pelo regime de competência, em conjunto com a periodicidade de pagamento da remuneração de alguns títulos (que possuem características como: i. período de carência; ii. Pagamentos anuais e/ou; iii. Pagamentos apenas no resgate, essa última característica presente nas LCI), o Fundo poderá vir a distribuir temporariamente rendimentos superiores ao Lucro Base Caixa no Exercício (item 1 do quadro abaixo). Em períodos subsequentes, devido ao fato de parte do Lucro Base Caixa já ter sido objeto de distribuição, e em respeito ao mencionado no parágrafo acima, o Fundo poderá vir a distribuir rendimentos na visão semestral, apenas, inferiores a 95% do Lucro Base Caixa. Para efeitos de reconciliação, os resultados distribuídos que excedem o Lucro Base Caixa no semestre e que não poderão compor a base de distribuição quando materializados em caixa estão identificados como Lucro Caixa a Compensar, sendo o saldo acumulado na data de 30 de junho de 2023 de R\$ 59.277 (R\$ 82.832 no final do exercício anterior).

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	30/06/2023	30/06/2022
Lucro Contábil	149.516	198.105
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários, não recebidos, líquidos dos recebidos de exercícios anteriores	9.151	(65.578)
(+/-) Juros de Recompra de Compromissadas de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRIs não pagos	11.246	2.373
(+/-) Juros TVM e Renda Fixa	-	909
(+/-) Outras Receitas não recebidas, liquidas das recebidas de exercícios anteriores	-	(41)
(+) Despesas não pagas, liquidas das pagas de exercícios anteriores	22	314
(+/-) Valorização/(Desvalorização) de cotas de FII	2.479	(431)
(+/-) Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Títulos de Renda Fixa - LFTs	-	(8)
Lucro Base Caixa sem o efeito da sobra de distribuição das emissões	172.414	135.643
Sobra de distribuição 3ª emissão	-	41
1. Lucro Base Caixa no Exercício	172.414	135.684
Ajustes de juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs	(9.151)	65.578
Ajustes Juros de Recompra de Compromissadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs	(11.246)	(2.373)
Ajustes de outras receitas	-	(909)
Ajustes de outras despesas	(22)	(314)
Total dos ajustes (*)	(20.419)	61.982
2. Lucro Base para Distribuição (Lucro Base Caixa no Exercício + Total dos ajustes)	151.995	197.666
3. Rendimentos a pagar no Exercício	(148.859)	(197.226)
3.1. Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(134.135)	(178.085)
3.2. Rendimentos a pagar correspondente ao resultado do exercício	(14.724)	(19.141)
Rendimentos a pagar do Exercício em % do Lucro Caixa do Exercício ^{(3) / (1)}	86,34%	145,36%
4. Lucro Base para Distribuição Acumulado no Exercício ^{(2) - (3)}	3.136	440
5. Saldo Lucro Base para Distribuição Acumulado	4.449	1.313

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

6. Lucro Caixa a Compensar do Exercício ^{(3) - (1)}	23.555	(61.542)
Saldo Lucro Caixa a Compensar Acumulado	(59.277)	(82.832)

Demonstrativo das distribuições e resultados acumulados desde o início do Fundo:

	30/06/2023	30/06/2022
Resultados e Distribuição Acumulada Desde o Início do Fundo	Valor	Valor
7. Somatório da Distribuição de Rendimentos desde o início do Fundo	436.105	287.246
8. Somatório do Lucro Base para Distribuição desde o início do Fundo	440.114	288.119
9. Somatório do Lucro Base Caixa desde o início do Fundo	376.828	204.414
∑ Distribuição de Rendimentos / ∑ Lucro Base Distribuição (7)/(8)	99%	100%
∑ Distribuição de Rendimentos / ∑ Lucro Base Caixa (7)/(9)	116%	141%

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente à apuração de rendimentos pelo Fundo. Fazem jus à distribuição os titulares de cotas emitidas, subscritas e integralizadas no Fundo, no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo.

O lucro base para distribuição não distribuído acumulado até 30 de junho de 2023 é de R\$ 4.449 (exercício anterior – R\$ 1.313).

8. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 1º de outubro de 2019, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 1ª emissão, sendo ofertadas 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, em classe única, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada na data da 1ª integralização, podendo nos termos do Prospecto de Distribuição Pública de Cotas, perfazer o montante de R\$ 500.000.000 (quinhentos milhões de reais).

A Administradora, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, com a prévia concordância do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e da Gestora, optou por exercer a opção de lote adicional referente ao volume inicial da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas, perfazendo o montante total de R\$ 581.126 (quinhentos e oitenta e um milhões, cento e vinte e seis mil reais).

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

As Cotas da 1ª Emissão foram integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor da cota da 1ª emissão, atualizado da seguinte forma: (i) na data da primeira integralização de cotas da 1ª emissão, o valor atualizado da cota da 1ª emissão correspondeu ao valor da cota da 1ª emissão; e (ii) a partir do 1º dia útil subsequente ao da data da primeira integralização de cotas da 1ª emissão e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, o valor atualizado da cota da 1ª emissão correspondeu (a) ao valor patrimonial das cotas do fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; (b) acrescido de 85% da variação acumulada da taxa DI, divulgada no dia útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial.

Em 21 de dezembro de 2020 foi publicado o anúncio de distribuição da 2ª emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM sob nº CVM/SRE/RFI/2020/073, correspondente até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, em classe única, em 3 (três) séries, nominativas e escriturais, todas com valor unitário inicial de R\$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) cada, na data de realização da assembleia geral de cotistas que aprovou a presente 2ª Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 499.200 (quatrocentos e noventa e nove milhões, duzentos mil reais), na data de emissão. Em 2 de março de 2021 foi publicado o anúncio do encerramento da 2ª emissão, na qual, foram efetivamente subscritas e integralizadas 5.792.621 (cinco milhões, setecentos e noventa e dois mil, seiscentas e vinte e uma) cotas, com valor médio integralizado de R\$ 99,84 (noventa e nove reais e oitenta e quatro centavos) cada, perfazendo o montante de R\$ 582.258 (quinhentos e oitenta e dois milhões, duzentos e cinquenta e oito mil reais).

Em 14 de janeiro de 2022 foi publicado o anúncio de distribuição da 3ª emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM sob nº CVM/SRE/RFI/2022/002, correspondente até 2.600.104 (dois milhões, seiscentos mil e cento e quatro) de cotas, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com valor unitário inicial de R\$ 96,15 (noventa e seis reais e quinze centavos) cada, na data de realização da assembleia geral de cotistas que aprovou a presente 3ª Emissão, perfazendo o valor total de até R\$ 250.000 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e sessenta centavos), na data de emissão. Em 23 de maio de 2022 foi publicado o anúncio do encerramento da 3ª emissão, na qual, foram efetivamente subscritas e integralizadas 3.120.090 (três milhões, cento e vinte mil e noventa) cotas, com valor médio integralizado de R\$ 96,15 (noventa e seis reais e quinze centavos) cada, perfazendo o montante de R\$ 297.531 (duzentos e noventa e sete milhões, quinhentos e trinta mil, oitocentos e trinta e seis reais e oitenta e três centavos).

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>Quantidade de Cotas Integralizadas</u>
Saldo em 9 de outubro de 2019	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (encerrada em 22/01/2020)	5.811.259
Saldo em 30 de junho de 2020	5.811.259
Integralização de Cotas - 2ª Emissão (encerrada em 02/03/2021)	5.792.621
Saldo em 30 de junho de 2021	11.603.880
Integralização de Cotas - 3ª Emissão (encerrada em 23/05/2022)	3.120.090
Saldo em 30 de junho de 2022	14.723.970
Saldo em 30 de junho de 2023	14.723.970

Em 30 de junho de 2023 estão compostas por 14.723.970 (exercício anterior – 14.723.970) cotas, com valor patrimonial R\$ 96,306961 (exercício anterior - R\$ 94,105793) cada, totalizando R\$ 1.418.021 (exercício anterior - R\$ 1.385.611).

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - o Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas cotas. O preço de emissão das novas cotas será determinado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo a Gestora submeter à referida assembleia uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas cotas.

Resgate - não é permitido o resgate de cotas, o Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Amortização - caso a Gestora não encontre ativos elegíveis para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa pode ser distribuído aos cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deve informar à Administradora a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

No exercício atual e anterior, não houve amortização de cotas.

10. Rentabilidade

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 30 de junho de 2023 o valor patrimonial da cota é de R\$ 96,306961 (exercício anterior – R\$ 94,105793) cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 10,15 (exercício anterior – R\$ 15,72) por cota, equivalente a um percentual de 10,69% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior – 16,36%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício considerando o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 10,11 (exercício anterior – R\$ 15,66) por cota, equivalente a um percentual de 10,64% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior – 16,28%).

11. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código VCJR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2023	Data	Valor da cota em 2022
29/07/2022	93,89	30/07/2021	97,78
31/08/2022	91,00	31/08/2021	94,71
30/09/2022	90,11	30/09/2021	95,49
31/10/2022	93,43	29/10/2021	95,85
30/11/2022	91,33	30/11/2021	96,20
30/12/2022	90,51	31/12/2021	98,95
31/01/2023	90,50	31/01/2022	98,02
28/02/2023	88,62	28/02/2022	97,90
31/03/2023	87,65	31/03/2022	97,06
28/04/2023	86,57	29/04/2022	98,83
31/05/2023	92,35	31/05/2022	98,11
30/06/2023	90,68	30/06/2022	101,29

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

12. Encargos debitados no Fundo

Descrição	2023		2022	
	Valor	Percentual (*)	Valor	Percentual (*)
Taxa de administração	22.290	1,59	19.364	1,60
Consultoria Imobiliária e Financeira	-	-	16	-
Auditoria	37	-	35	-
Taxa de fiscalização CVM	53	-	62	0,01
Formador de mercado	297	0,02	246	0,02
Despesas diversas	291	0,02	261	0,02
Total de encargos:	22.968		19.984	

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 1.398.826 (exercício anterior – R\$ 1.211.184).

13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo n.º 35 da Instrução Normativa RFB n.º 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo n.º 40 da referida Instrução Normativa, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB n.º 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou em 2 de setembro de 2015 a Instrução Normativa n.º 1.585, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais, em substituição à Instrução Normativa n.º 1.022, de 5 de abril de 2010. As alterações introduzidas pela nova instrução entrarão em vigor a partir da data de publicação.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

16. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o artigo 2º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
 - Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
 - Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.
- a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2023 e 2022:

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 30 de junho de 2023

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII	18.594	-	-	18.594
Total do ativo	18.594	-	-	18.594
Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes				
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	1.425.783	-	1.425.783
Total do ativo	-	1.425.783	-	1.425.783

Em 30 de junho de 2023 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Em 30 de junho de 2022

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII	21.074	-	-	21.074
Total do ativo	21.074	-	-	21.074
Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes				
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	1.364.183	-	1.364.183
Total do ativo	-	1.364.183	-	1.364.183

Em 30 de junho de 2022 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

17. Partes relacionadas

Em 30/06/2023 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 54 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são liquidadas exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., na qualidade de custodiante/banco liquidante do Fundo. Caso houvesse, os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora seriam informados em destaque no Balanço Patrimonial. Os serviços de administração, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 19.364 (nota 6) e os serviços de gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

O Fundo realizou transações com partes relacionadas no exercício e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Operações compromissadas

Operações compromissadas com partes relacionadas			
Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
jul/22	100,00%	6,62%	0,9886
ago/22	100,00%	5,45%	0,9882
set/22	100,00%	3,98%	0,9890
out/22	100,00%	3,26%	0,9890
nov/22	100,00%	4,68%	0,9890
dez/22	100,00%	4,58%	0,9890
jan/23	100,00%	3,56%	0,9895
fev/23	100,00%	4,31%	0,9890
mar/23	100,00%	4,41%	0,9890
abr/23	100,00%	3,83%	0,9890
mai/23	100,00%	4,53%	0,9890
jun/23	100,00%	4,70%	0,9890

Títulos privados

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Título	Tipo de Transação	Montante das Transações	Resultado no Período	Taxas Médias Praticadas	Saldo *
XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CRI	Compra	14.302		100,00% CDI D-3	
Saldo Certificado de Recebíveis Imobiliários							14.207
ITAÚ UNIBANCO S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CRIVP	Compra	162.369		100,00% CDI	
ITAÚ UNIBANCO S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CRIVP	Venda	168.185	2	100,00% CDI	
Saldo CRI COMP POS REVERSE							-85.045

*Representam os saldos dos Títulos adquiridos com Partes Relacionadas no Período ou Exercício.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

19. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

20. Informações Adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08 e entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 28 de março de 2023 a Resolução CVM nº 181, que promove alterações pontuais e prorroga o início de vigência da Resolução CVM nº 175 de 3 de abril de 2023 para 2 de outubro de 2023.

A Administradora está em processo de avaliação das eventuais adequações que serão necessárias para o pleno atendimento da norma no prazo determinado pelo regulador. Na data de publicação dessas demonstrações financeiras, não há impactos decorrentes da publicação da nova Resolução.

Conforme informado no “Comunicado ao Mercado” de 19 de agosto de 2022, há um debate entre a CVM e a Administradora relacionado aos aprimoramentos contábeis adotados pelo Fundo que seguiu, conforme descrito na nota 3 (b), a política contábil de mensuração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes para fins de contabilização e elaboração das suas demonstrações financeiras. Referida política contábil, respaldada por avaliações internas da Administradora e da Gestora, bem como por discussões com os auditores e seus assessores contábeis e legais, resulta, na visão da Administradora, em maior clareza para os usuários das demonstrações financeiras e outros informes e representa de maneira mais fidedigna o modelo de negócios do Fundo.

Em que pese a visão da Administradora sobre a adequação dos aprimoramentos da política contábil, informamos que existe a possibilidade de reversão da política contábil adotada, com a consequente republicação das demonstrações financeiras, a depender do resultado das discussões junto à CVM.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 32.400.250/0001-05)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2023 e 2022.

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

De qualquer forma, destaca-se que a eventual reversão dos aprimoramentos implementados (ou a manutenção da política contábil de mensuração dos CRIs pelo valor justo por meio de outros resultados abrangentes) não causa e não causará impacto ao valor patrimonial das cotas, tampouco implica em qualquer alteração (redução ou aumento) no lucro base de distribuição já apurado ou a ser apurado pelo Fundo.

Na presente data, o assunto em questão encontra-se sob análise da CVM, sendo certo que a Administradora adotará de forma integral as medidas administrativas estabelecidas pela CVM para pacificação do tema.

Nesse contexto, até a data de apresentação dessas demonstrações financeiras, não houve impacto para o Fundo em decorrência do assunto acima mencionado.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável