
***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 2020

e relatório dos auditores independentes

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Cotistas
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 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 9 de outubro de 2019 (início das atividades) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

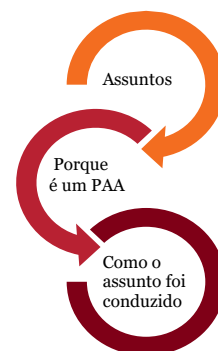
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 9 de outubro de 2019 (início das atividades) a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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

Existência e mensuração dos títulos públicos e dos certificados de recebíveis imobiliários - Notas Explicativas 3, 4 e 5.

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2020, os recursos do Fundo estão aplicados em títulos públicos classificados para negociação e certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo.

A mensuração dos títulos públicos classificados na categoria para negociação e com mercado ativo e liquidez é obtida por meio de cotação de mercado. Essas aplicações estão custodiadas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Em relação aos títulos públicos classificados na categoria para negociação, com mercado ativo e liquidez, testamos os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços divulgados no mercado ativo.

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.

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

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo, em relação as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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 Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável 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 amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



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

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

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.
- 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 as 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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 administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto 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, 8 de setembro de 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written over the printed name.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Laerte da Silva', written over the printed name.

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)

Balço Patrimonial em 30 de junho de 2020.
(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>		<u>2020</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>		<u>2020</u>	<u>% PL</u>
Circulante	Nota	164.212	27,99048	Circulante	Nota	5.427	0,92
Disponibilidades		586	0,10	Provisões e Contas a Pagar		5.427	0,92
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		163.617	27,89	Taxa de Administração		783	0,13
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	163.617	27,89	Rendimentos a Distribuir	9	3.603	0,61
Valores a Receber		9	0,00	Custo de Oferta		1.000	0,17
Outros		9	0,00	Outros		41	0,01
Não Circulante		427.886	72,93				
Realizável a Longo Prazo		427.886	72,93	Patrimônio Líquido	10	586.671	100,00
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		427.886	72,93	Cotas Integrais		582.470	99,28
Certificados de Recebíveis Imobiliários	5	427.886	72,93	Lucros Acumulados		4.201	0,72
Total do Ativo		592.098	100,92	Total do Passivo		592.098	100,92

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 do Período de 09 de outubro de 2019 a 30 de junho de 2020.
(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2020
Composição do Resultado do Período		
Resultado da Atividade Imobiliária		16.291
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		16.291
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários		12.900
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários		3.391
Outros Ativos Financeiros		6.137
Rendimento de Aplicações em Títulos de Renda Fixa		1.476
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Títulos de Renda Fixa		(40)
Lucros com Títulos de Renda Fixa		4.689
Rendas em operações com derivativos - Termo		12
Outras Receitas/Despesas		(3.099)
Taxa de Administração	8	(2.706)
Consultoria Jurídica e Financeira	14	(277)
Auditoria		(33)
Taxa de Fiscalização CVM		(24)
Outras Despesas		(59)
Lucro do Período		19.329

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 do Período de 09 de outubro de 2019 a 30 de junho de 2020.
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 09 de outubro de 2019		-	-	-
Integralização de Cotas	10	582.470	-	582.470
Lucro Líquido do Período		-	19.329	19.329
Distribuição de Resultado no Período	9	-	(15.128)	(15.128)
Saldos em 30 de junho de 2020		582.470	4.201	586.671

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 Fluxo de Caixa do Período de 09 de outubro de 2019 a 30 de junho de 2020.
(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2020
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de Rendimentos de CRIs		12.158
Rendimento com Títulos de Renda Fixa		4.689
Pagamento da Taxa de Administração		(1.923)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(24)
Pagamento de Despesas com Consultoria		(277)
Pagamento de Outros Gastos Operacionais		(192)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		14.431
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos		
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		(426.740)
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários		2.987
Aquisição de Títulos de Renda Fixa		(697.403)
Venda de Títulos de Renda Fixa		535.366
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		(585.790)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	9	(11.525)
Integralização de Cotas	10	582.470
Recebimento de Taxa de Ingresso - 1ª Emissão		1.000
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		571.945
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		586
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Período		-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Período		586

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 2020.

(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 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.

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.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 7.

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 Imobiliário que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM nº 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

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 2020.

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

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) Títulos de renda fixa

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, SISBACEN e FGV.

c) Operações a termo

As receitas e despesas são apuradas de acordo com o método do fluxo de caixa descontado e registradas pelo valor final do contrato, deduzido da diferença entre esse valor e o valor à vista do objeto do contrato.

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 2020.

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

d) CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (nota 5), 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 emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

e) Reconhecimento de receitas e despesas

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

f) 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.

g) 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.

h) 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.

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 2020.

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

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2020 estão representadas por:

	<u>2020</u>
Aplicações em Títulos de Renda Fixa	163.617
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	163.617

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

Na data das demonstrações financeiras, o Fundo possui a seguinte aplicação:

Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

							Em 30 de junho de 2020	
	Título	Emissor	Série	Rating	Devedor	Código Ativo	Vencimento	Valor
1	CRI	True Securitizadora S.A.	294	*	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929384	03/03/2027	58.427
2	CRI	True Securitizadora S.A.	293	*	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929306	03/03/2027	58.395
3	CRI	Travessia Securitizadora S.A.	33	*	PPP Habitacional	20C0139730	15/01/2036	46.891
4	CRI	Travessia Securitizadora S.A.	34	*	PPP Habitacional	20C0139788	15/01/2036	46.891
5	CRI	True Securitizadora S.A.	266	*	Tecnisa	20E1000787	26/05/2025	34.773
6	CRI	True Securitizadora S.A.	267	*	Tecnisa	20E1000795	26/05/2025	34.773
7	CRI	True Securitizadora S.A.	254	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093569	06/11/2026	20.328
8	CRI	True Securitizadora S.A.	255	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093591	06/11/2026	20.328
9	CRI	True Securitizadora S.A.	256	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093603	06/11/2026	20.328
10	CRI	True Securitizadora S.A.	257	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093608	06/11/2026	20.328
11	CRI	True Securitizadora S.A.	258	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093963	06/11/2026	20.328
12	CRI	True Securitizadora S.A.	259	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093990	06/11/2026	20.328
13	CRI	Habitasec Securitizadora S.A.	106	*	Even	18C0765059	17/11/2022	9.035
14	CRI	Vert Companhia Securitizadora	1	*	Home-Equity	20B0849733	15/02/2035	8.224
15	CRI	Forte Securitizadora S.A.	364	*	Olímpia Park	20A0813348	20/02/2026	4.215
16	CRI	Forte Securitizadora S.A.	365	*	Olímpia Park	20A0813344	20/02/2026	2.813
17	CRI	Vert Companhia Securitizadora	2	*	Home-Equity	20B0850705	15/02/2035	1.481

TOTAL

427.886

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

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 2020.

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

1. O CRI série 294 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade de ou a serem adquiridos pela devedora ou suas subsidiárias. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 03/03/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
2. O CRI série 293 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade de ou a serem adquiridos pela devedora ou suas subsidiárias. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 03/03/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
3. O CRI série 33 é lastreado em créditos imobiliários vinculados ao imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Júlio Prestes, nº 29, centro. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 09/03/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 6%.
4. O CRI série 34 é lastreado em créditos imobiliários vinculados ao imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Júlio Prestes, nº 29, centro. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 09/03/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 6%.
5. O CRI série 266 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis Lastro. A operação conta com 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 Serie. O CRI foi emitido em 28/05/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 7,25%.

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 2020.

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

6. O CRI série 267 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis Lastro. A operação conta com 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 266ª Serie. O CRI foi emitido em 28/05/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 7,25%.
7. O CRI série 254 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 04/11/2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
8. O CRI série 255 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 04/11/2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
9. O CRI série 256 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 04/11/2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
10. O CRI série 257 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação conta com 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

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 2020.

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

constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários. O CRI foi emitido em 04/11/2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.

11. O CRI série 258 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 04/11/2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
12. O CRI série 259 é lastreado em créditos imobiliários vinculados aos imóveis de propriedade da devedora ou de suas subsidiárias. A operação conta com 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. O CRI foi emitido em 04/11/2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
13. O CRI série 106 é lastreado em créditos imobiliários decorrentes das debêntures da devedora. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; e (ii) a eventual alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária de dividendos ou a eventual fiança por novos fiadores, caso venha a ser necessária a realização do reforço de garantias. O CRI foi emitido em 01/03/2018, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de CDI + 3,8%.
14. O CRI série 1 é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de contratos de empréstimo. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Apólices de Seguro. O CRI foi emitido em 12/02/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 5,2248%.
15. O CRI série 364 é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de debêntures. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Outras Garantias. O CRI foi emitido em 10/01/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 8%.
16. O CRI série 365 é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de debêntures. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii)

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 2020.

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

Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Outras Garantias. O CRI foi emitido em 10/01/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 13%.

17. O CRI série 2 é lastreado em créditos imobiliários decorrentes de contratos de empréstimo. A operação conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária; e (ii) Apólices de Seguro. O CRI foi emitido em 12/02/2020, sendo adquirido pelo fundo com a taxa de IPCA + 7,2680%.

6. Quadro resumo das exposições em instrumentos financeiros derivativos.

Mercado a Termo

Valores pelas taxas e indexadores
contratados - Valor Mercado

<u>Indexador / Faixa Vencimento</u>	<u>Valor de</u>	<u>Ganho/</u>
<u>Vencimento acima 365 dias</u>	<u>Notional</u>	<u>Perda</u>
	124.509	
<u>Indexador Letras Financeiras do Tesouro - LFT/Vencimento 01/09/2022</u>	60.029	
<u>Indexador Letras Financeiras do Tesouro - LFT/Vencimento 01/03/2026</u>	64.480	
Total Mercado a Termo	124.509	12

7. 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:

7.1 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 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.

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 2020.

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

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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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 2020.

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

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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 2020.

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

7.10 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.

7.11 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.

7.12 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.

7.13 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.

8. 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

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 2020.

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

de cotas do Fundo, em que a taxa de administração foi equivalente a 0,30% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo.

No período, foi provisionada a importância de R\$ 2.706 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.

O saldo residual remanescente após pagamentos dos custos de distribuição primária é de R\$ 1.000, valor provisionado para pagamento posterior à data da demonstração financeira.

9. 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 apurado segundo o regime de competência. Na apuração do resultado são considerados a apropriação proporcional, independente de ter ocorrido o encaixe 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 2020.

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

recursos: (i) dos juros dos ativos investidos; (ii) da atualização monetária dos ativos investidos; (iii) das despesas administrativas e gerais do Fundo; (iv) de eventuais outras despesas e receitas ocorridas; e (v) desconsiderando os resultados não realizados referentes ao ajuste a valor justo (“marcação a mercado”), sejam eles positivos ou negativos. Este resultado é denominado como Lucro Base para Distribuição (item 2 do quadro 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 do acréscimo 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 natureza 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, o Fundo poderá vir a distribuir temporariamente rendimentos superiores ao Lucro Base Caixa (item 1 do quadro abaixo). Em períodos subsequentes, devido a parte do Lucro Base Caixa já ter sido objeto de distribuição, e em respeito ao mencionado no parágrafo logo 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 e que não poderão compor a base de distribuição quando materializados em caixa estão identificados como Lucro Caixa a Compensar (item 6), sendo o saldo acumulado na data de 30 de junho de 2020 de R\$ 697.

Demonstrativo do resultado apurado e distribuído no período findo em 30 de junho de 2020:

	<u>30/06/2020</u>
Lucro Contábil	19.329
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários	(742)
(+/-) Juros TVM e Renda Fixa	(1.476)
(+) Despesas não pagas	683
(+/-) Ajuste de MTM	(3.363)
Lucro Base Caixa sem o efeito da sobra de distribuição das emissões	14.431
1. Lucro Base Caixa no Período	14.431
Ajustes de juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs	742
Ajustes de outras receitas	1.476

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 2020.

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

Ajustes de outras despesas	(683)
Total dos ajustes	1.535
2. Lucro Base para Distribuição	15.966
3. Rendimentos a pagar no Período	(15.128)
3.1. Rendimentos pagos antecipadamente durante o período	11.525
3.2. Rendimentos a pagar correspondente ao resultado do período	(3.603)
Rendimentos a pagar do Período em % do Lucro Caixa do Período (3) / (1)	104,83%
4. Lucro Base para Distribuição Acumulado no Período (2) - (3)	838
5. Saldo Lucro Base para Distribuição Acumulado	838
6. Lucro Caixa a Compensar do Período (3) - (1)	697
Saldo Lucro Caixa a Compensar Acumulado	697

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 2020 é de R\$ 838.

10. 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\$ 581.125.900.

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 2020.

(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.

Quantidade de Cotas Integralizadas

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

Em 30 de junho de 2020 estão compostas por 5.811.259 cotas, com valor patrimonial R\$ 100,954253 cada, totalizando R\$ 586.671.

11. 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.

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 período, não houve amortização de cotas.

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 2020.

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

12. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2020 o valor patrimonial da cota é de R\$ 100,954253 cada.

A rentabilidade média do fundo, considerando o resultado contábil acumulado do período sobre o Patrimônio Líquido médio do período foi de 3.94%.

O rendimento médio distribuído por cota, considerando os rendimentos distribuídos acumulados no período sobre o Patrimônio Líquido médio no período foi de 3.08%

13. 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	Cotação
31/01/2020	105,40
28/02/2020	107,95
31/03/2020	92,00
30/04/2020	95,25
29/05/2020	92,00
30/06/2020	100,00

14. Encargos debitados ao Fundo

Descrição	30/06/2020	% sobre PL Médio(*)
Taxa de Administração	(2.706)	(0,55)
Consultoria Imobiliária e Financeira	(277)	(0,06)
Auditoria e Custódia	(33)	(0,01)
Taxa de Fiscalização CVM	(24)	(0,00)
Outras Despesas	(59)	(0,01)
Total	(3.099)	(0,63)

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 490.675.

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 2020.

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

15. 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.

16. Demandas judiciais

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

17. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

18. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º 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:

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 2020.

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

- 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 2020:

Em 30 de junho de 2020

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	163.617	-	-	163.617
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	427.886	-	427.886
Total do ativo	163.617	427.886	-	591.503

19. Partes relacionadas

Em 30/06/2020 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 586 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 houvessem, os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora seriam informados em destaque no Balanço Patrimonial.

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 2020.

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

Os serviços de administração, gestão e custódia, cuja despesa reconhecida no resultado do período foi de R\$ 2.706 (nota 8), controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

20. 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.

21. 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.

22. Informações Adicionais

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais, consequentemente esses impactos podem ter influenciado em eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo até a data do evento.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617/O-1

CARLOS AUGUSTO SALAMONDE
Diretor Responsável