

Demonstrações Financeiras

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: 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)

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
com Relatório do Auditor Independente

VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Demonstrações financeiras

30 de junho de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	9



**Shape the future
with confidence**

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado: Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 materiais 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 Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025 e 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.

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.



Shape the future
with confidence

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Mensuração a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários

Conforme apresentado na demonstração do balanço patrimonial, em 30 de junho de 2025 o saldo de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários, no total de R\$ 1.220.808 mil, representa 88,02% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando a relevância para as demonstrações financeiras tomadas em conjunto e o uso de premissas subjetivas, inclusive aquelas relacionadas ao risco de crédito, a mensuração a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o recalcule em bases amostrais do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários com auxílio de nossos especialistas internos em avaliação de ativos dessa natureza, incluindo análise do risco de crédito implícito no valor justo. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre os certificados de recebíveis imobiliários em nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração a valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Shape the future
with confidence

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2024 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 18 de setembro de 2024, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

Comunicamo-nos com 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.



**Shape the future
with confidence**

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, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bruno', with a stylized flourish underneath.

Bruno Araujo Santos
Contador CRC-1SP291893/O

VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Balanços Patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Classe Única

(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>		<u>30/06/2025</u>	<u>% PL</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>% PL</u>
Circulante	Nota	303.510	21,87	338.455	24,17
Disponibilidades		32	0,00	20	0,00
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária		161.629	11,65	33.650	2,40
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	3 e 4	161.629	11,65	-	-
Aplicações Operações Compromissadas - NTN	3 e 4	-	-	33.650	2,40
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		141.809	10,22	304.748	21,77
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	3 e 4	141.809	10,22	304.748	21,77
Valores a Receber		40	0,00	37	0,00
Outros		40	0,00	37	0,00
Não Circulante		1.099.565	79,29	1.199.556	85,72
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária		1.099.565	79,29	1.199.556	85,72
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	3 e 4	1.078.999	77,81	1.179.268	84,27
Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	3 e 4	20.566	1,48	20.288	1,45
Total do Ativo		1.403.075	101,16	1.538.011	109,89

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Balanços Patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Classe Única

(Em milhares de reais)

Passivo		30/06/2025	% PL	30/06/2024	% PL
Circulante	Nota	16.134	1,16	138.461	9,89
Rendimentos a Distribuir	7	13.988	1,01	13.252	0,95
Compromissada Reversa lastreada em Certificados de Recebíveis Imobiliários		-	-	123.272	8,81
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	-	-	123.272	8,81
Provisões e Contas a Pagar		2.146	0,14	1.937	0,13
Taxa Global		1.764	0,13	1.791	0,13
Outros		382	0,03	146	0,01
Patrimônio Líquido	8	1.386.941	100,00	1.399.550	100,00
Cotas Subscritas e Integralizadas		1.462.259	105,43	1.462.259	104,48
Lucros Acumulados		9.684	0,70	6.826	0,49
Outros Resultados Abrangentes		(85.002)	(6,13)	(69.535)	(4,97)
Total do Passivo		1.403.075	101,16	1.538.011	109,89

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Demonstração do Resultado e Demonstração dos Resultados Abrangentes

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Composição do Resultado do Exercício			
Resultado da Atividade Imobiliária		195.817	187.926
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		195.817	187.926
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		197.620	186.234
Ajuste a Valor Justo realizado na venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(561)	(82)
Valorização/(Desvalorização) de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		(1.924)	1.694
Resultado na venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		565	80
Rendimento de Certificados de Depósito Bancário - CDB	3	117	-
Outros Ativos Financeiros		3.199	(6.825)
Recebimento de Dividendos		2.795	2.583
Rendas com operações compromissadas		6.196	3.669
Despesas com operações compromissadas reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(5.792)	(13.077)
Outras Receitas/Despesas		(24.624)	(24.343)
Taxa global	6 e 12	(22.187)	(22.555)
Consultoria Jurídica e Financeira	12	(536)	(61)
Auditoria	12	(33)	(29)
Custódia	12	(1.109)	(1.128)
Taxa de Fiscalização CVM	12	(57)	(56)
Formador de mercado	12	(292)	(298)
Outras Despesas	12	(410)	(306)
Outras Receitas		-	90
Lucro Líquido do Exercício		174.392	156.758
(+/-) Outros Resultados Abrangentes		(15.467)	(22.836)
Ajuste de MTM de investimentos		(15.467)	(22.836)
Resultado abrangente do Exercício		158.925	133.922

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos

Exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Classe Única

(Em milhares de reais)

			<u>Outros Resultados Abrangentes</u>	
	<u>Nota</u>	<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 2023		1.462.259	2.461	(46.699)
Lucro Líquido do Exercício		-	156.758	-
Distribuição de Resultado no Exercício	7	-	(152.393)	-
Ajuste a valor justo de investimentos		-	-	(22.836)
Saldos em 30 de junho de 2024		1.462.259	6.826	(69.535)
Lucro Líquido do Exercício		-	174.392	-
Distribuição de Resultado no Exercício	7	-	(171.534)	-
Ajuste a valor justo de investimentos		-	-	(15.467)
Saldos em 30 de junho de 2025		1.462.259	9.684	(85.002)

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

VECTIS JUROS REAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO **RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda. - CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Demonstração dos Fluxos de Caixa

Exercícios Findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Classe Única

(Em milhares de reais)

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de juros na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		182.267	187.196
Recebimento de prêmio na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		1.199	3.946
Resultado na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		19.173	218
Rendimento de Operações Compromissadas		6.196	3.669
Recebimento de dividendos		2.795	2.582
Recebimento de Remuneração Waiver Fee		-	90
Pagamento da Taxa de Administração		(22.213)	(22.654)
Pagamento de Cetip		(308)	(280)
Pagamento de Auditoria		(33)	(32)
Pagamento de Custódia		(1.111)	(1.038)
Pagamento de Taxa de Fiscalização CVM		(57)	(57)
Pagamento de Despesas com Consultoria		(306)	(61)
Pagamento de Market Maker		(292)	(298)
Pagamento de Outros Gastos Operacionais		(99)	(25)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais		187.211	173.256
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos			
Aquisição de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário - FII		(2.202)	-
Aquisição de Certificados de Depósito Bancário - CDB		(192.400)	-
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(113.164)	(202.107)
Amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs		101.660	68.760
Venda de Certificados de Depósito Bancário - CDB		192.517	-
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRI		254.231	47.151
Aquisição de Operações Compromissadas Reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		-	325.957
Venda de Operações Compromissadas Reversas lastreadas em Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRIs		(129.064)	(300.806)
Caixa Líquido das Atividades de Investimentos		111.578	(61.045)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	7	(170.798)	(153.865)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		(170.798)	(153.865)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		127.991	(41.654)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Exercício		33.670	75.324
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Exercício		161.661	33.670

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

1. Contexto operacional

O Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 29 de julho de 2019, sob a forma de condomínio fechado, de natureza especial, regido pelos artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil, pela Lei 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo presente Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. Iniciou suas operações em 9 de outubro de 2019. O Fundo foi constituído com prazo de duração indeterminado, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral e é representado por uma única Classe.

A Classe Única do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”) foi constituída sob a forma de um condomínio fechado de natureza especial, com prazo de duração indeterminado e destina-se a investidores em geral. A Classe possui responsabilidade limitada dos cotistas e tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, na forma prevista na regulamentação aplicável, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido através da aquisição de (i) CRI, com risco concentrado ou pulverizado; (ii) Debêntures, desde que emitidas por emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs; (iii) cotas de FIDCs que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs; (iv) LIG; (v) LCI; (vi) LH; (vii) cotas de FIIs; e (viii) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez e poderá adquirir, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial, a exclusivo critério da Gestora, tendo em vista que se trata de fundo com gestão ativa, exceto em situações em que haja potencial conflito de interesses, hipótese na qual o investimento deverá ser precedido de Assembleia Geral previamente realizada.

A Classe está sujeita às flutuações do mercado e a riscos que podem gerar depreciação dos ativos da carteira, dos ativos de liquidez e perdas para os Cotistas, conforme detalhados na nota 5.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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 n.º 516/11, Instrução CVM n.º 472/08 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

No exercício em curso, a Administração do Fundo procedeu com a adaptação da Resolução CVM n.º 175/22 em substituição à Instrução CVM n.º 472/08. Tais alterações não produziram impactos no patrimônio líquido do Fundo.

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. Equivalentes de caixa, consideram 90 dias entre contratação e vencimento das operações compromissadas.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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 (Certificados de Depósito Bancário – CDB)

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

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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 contratuais. 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.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) 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 RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

f) 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.

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 resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2025 e 2024 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024 estão representadas por:

(a) Aplicações com Operações Compromissadas, conforme abaixo:

Descrição	2025		2024	
	Valor contábil	Quantidade	Valor contábil	Quantidade
Notas do Tesouro Nacional – LTN (i)	161.629	185.507,000	-	-
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	-	-	33.650	32.212,000
Total	161.629	185.507,000	33.650	32.212,000

(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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2025	Quantidade 2025	Valor contábil 2024	Quantidade 2024
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (i)	20/12/2024	-	-	82.239	100.000
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI (i)	04/11/2024	-	-	41.033	73.000
Total		-	-	123.272	173.000

(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 2025 e 2024 estão representadas por:

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

Em 30 de junho de 2025 a totalidade do fundo imobiliário investido pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

			30/06/2025		
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
1 FII Cyrela CI	CYCR11	Lajes Corporativas	2.292.787	20.566	6,27%
Total			2.292.787	20.566	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos. O Fundo não possui influência significativa e nem controle sobre o FII Cyrela CI.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

Em 30 de junho de 2024 a totalidade do fundo imobiliário investido pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsas de valores.

			30/06/2024		
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
1 FII Cyrela CI	CYCR11	Lajes Corporativas	2.066.030	20.288	12,66%
Total			2.066.030	20.288	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

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

							30/06/2025	30/06/2024
Título	Emissor	Série	Rating	Devedor	Código Ativo	Vencimento	Valor	Valor
1 CRI	Opea Securitizadora S.A.	451	*	Matazazzo	22C0509668	25/06/2040	104.209	99.554
2 CRI	Opea Securitizadora S.A.	1ª/2ª	*	JFL Holding S.A. (Residencial JML/JFL)	23J2238807	19/10/2028	77.068	82.241
3 CRI	Virgo Companhia de Securitização	314	*	Coteminas	21G0785091	20/07/2031	74.910	70.893
4 CRI	Opea Securitizadora S.A.	465	*	Cooperativa Órigo Geração Distribuída (COGD)	22C1012859	04/03/2037	72.006	69.695
5 CRI	Virgo Companhia de Securitização	230	*	Hotel Fasano	21C0731446	20/03/2028	66.176	77.106
6 CRI	Virgo Companhia de Securitização	229	*	Hotel Fasano	21C0732722	20/03/2028	66.176	77.106
7 CRI	True Securitizadora S.A.	293	*	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929306	03/03/2027	58.104	61.232
8 CRI	True Securitizadora S.A.	294	*	Desenv. Misto Nações Unidas AAA	20B0929384	03/03/2027	58.104	61.232
9 CRI	Virgo Companhia de Securitização	375	*	Cardoso432 SPE Empreendimento Imobiliário Ltda.	21J0733885	20/10/2026	44.238	42.486
10 CRI	True Securitizadora S.A.	342	*	Urba	24E3558401	27/11/2035	43.596	-
11 CRI	True Securitizadora S.A.	506	*	Concessionária Allegra Pacaembu SPE S.A.	22D0378281	17/03/2027	42.110	39.186
12 CRI	Travessia Securitizadora S.A.	33	*	PPP Habitacional	20C0139730	15/01/2036	40.452	42.261
13 CRI	Travessia Securitizadora S.A.	34	*	PPP Habitacional	20C0139788	15/01/2036	40.451	42.261
14 CRI	True Securitizadora S.A.	1	*	JFL Holding S.A.	22C0508211	05/09/2029	37.741	35.316
15 CRI	True Securitizadora S.A.	305	*	Athon (Vivo)	21G0864337	15/08/2035	35.488	33.834
16 CRI	True Securitizadora S.A.	376	*	MRV Engenharia e Participações S.A.	24L0007474	15/03/2033	32.696	-
17 CRI	Opea Securitizadora S.A.	451	*	Matazazzo	23J2162618	25/06/2040	30.237	30.727
18 CRI	Opea Securitizadora S.A.	1	*	Ybytuatã Empreendimentos Imobiliários Ltda	22G0785359	25/06/2026	25.797	26.346
19 CRI	True Securitizadora S.A.	304	*	Athon (BRK)	21G0864335	15/08/2035	25.142	23.653
20 CRI	True Securitizadora S.A.	266	*	Tecnisa	20E1000787	26/05/2025	20.350	19.813
21 CRI	True Securitizadora S.A.	267	*	Tecnisa	20E1000795	26/05/2025	20.350	19.813
22 CRI	Virgo Companhia de Securitização	218	*	Unacorp Spe 002 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Scp	24K1425359	22/11/2029	16.607	-
23 CRI	Opea Securitizadora S.A.	Única	*	Imares, Tecnisa – Jd. Perdizes	24B1328842	28/07/2027	16.442	16.006

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

	Título	Emissor	Série	Rating	Devedor	Código Ativo	Vencimento	30/06/2025	30/06/2024
								Valor	Valor
24	CRI	Habitasec Securitizadora S.A.	331	*	Embraed Empreendime ntos	22D1283353	28/04/2026	15.940	22.942
25	CRI	Opea Securitizadora S.A.	Única	*	Damha	24C1360385	26/02/2029	15.203	14.913
26	CRI	Virgo Companhia de Securitização	506	*	Global Realty	24H2017879	20/10/2026	13.688	
27	CRI	True Securitizadora S.A.	254	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093569	06/11/2026	12.895	21.621
28	CRI	True Securitizadora S.A.	255	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093591	06/11/2026	12.895	21.621
29	CRI	True Securitizadora S.A.	256	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093603	06/11/2026	12.895	21.621
30	CRI	True Securitizadora S.A.	257	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093608	06/11/2026	12.895	21.621
31	CRI	True Securitizadora S.A.	258	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093963	06/11/2026	12.895	21.621
32	CRI	True Securitizadora S.A.	259	*	Desenv. Ed. Residencial AAA	19K0093990	06/11/2026	12.895	21.621
33	CRI	True Securitizadora S.A.	434	*	WPR Participações Ltda.	21G0479417	20/07/2027	12.280	13.611
34	CRI	True Securitizadora S.A.	383	*	Damha Urbanizadora II Administração E Participações S.A.	21F0880938	22/06/2026	10.332	19.849
35	CRI	True Securitizadora S.A.	437	*	Nortis Incorporadora e Construtora S.A.	21J0842804	15/10/2027	9.249	21.790
36	CRI	Virgo Companhia de Securitização	1	*	Porte Engenharia e Urbanismo Ltda.	22L1463473	24/12/2025	5.644	16.199
37	CRI	True Securitizadora S.A.	1	*	MRV Engenharia e Participações S.A.	24I1419236	15/03/2033	5.420	-
38	CRI	Virgo Companhia de Securitização	481	*	Cia Agropastoril Vale do Piragiba S.A.	22D0382755	15/04/2027	4.918	4.614
39	CRI	Vert Companhia Securitizadora	1	*	Home-Equity (Credits)	20B0849733	15/02/2035	2.069	2.719
40	CRI	Vert Companhia Securitizadora	2	*	Home-Equity (Credits)	20B0850705	15/02/2035	244	321
41	CRI	Virgo Companhia de Securitização	2	*	Unacorp Spe 002 Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Scp Imares,	24K1425360	21/11/2031	1	-
42	CRI	Opea Securitizadora S.A.	285	*	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	20G0855277	25/04/2025	-	55.455
43	CRI	Opea Securitizadora S.A.	283	*	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	20G0855350	25/04/2025	-	55.455
44	CRI	True Securitizadora S.A.	513	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	22C1074766	21/07/2025	-	48.176
45	CRI	Opea Securitizadora S.A.	Única	*	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações	23H1370159	21/07/2025	-	41.318
46	CRI	True Securitizadora S.A.	418	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	21L0970492	20/07/2025	-	35.748
47	CRI	True Securitizadora S.A.	1ª/2ª	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	22H0156413	21/07/2025	-	19.376
48	CRI	True Securitizadora S.A.	1ª/2ª	*	PNU Nações Unidas Desenvolvimento Imobiliário S.A.	22H0197977	21/07/2025	-	10.033
49	CRI	Opea Securitizadora S.A.	1ª/2ª	*	JFL Holding S.A. (Residencial JML/JFL)	23J2238808	19/10/2028	-	1.010
TOTAL								1.220.808	1.484.016

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

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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 da Parcelas.
2. A operação de CRI da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 214ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de subscrição das debêntures, pela emissora. A operação tem vencimento em 19 de outubro de 2028 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 11% ao ano. A operação conta com as garantias: (i) Alienação Fiduciária das Ações de SPEs, (ii) Alienação Fiduciária de Ações sob condição suspensiva de SPEs e (iii) Cessão Fiduciária sob condição suspensiva de recebíveis resultados da JML747 e FL125.
3. A operação de CRI da 314 série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, 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.
4. 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;

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

5. A operação de CRI da 229ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, 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.
6. A operação de CRI da 230ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, 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.
7. 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.
8. 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 garantias que venham a ser futuramente constituídas serão compartilhados pela Securitizadora com os certificados de recebíveis imobiliários.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

9. A operação de CRI da 375 série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, 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.
10. A operação de CRI da 342ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreado em direitos creditórios imobiliários diversificados. A operação tem vencimento em 27 de novembro de 2035 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de IPCA + 9,97% ao ano. Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Direitos Creditórios Imobiliários a serem representados pelas CCI decorrentes de cada Instrumento de Venda e Compra de Lote podem contar com Seguro, e poderão contar com garantia de Alienação Fiduciária de Lote, onde cada Direito Creditório Imobiliário representado por sua respectiva CCI poderá ser garantido por Alienação Fiduciária dos respectivos Lotes, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote, desde que as condições abaixo estejam atendidas cumulativamente, as quais serão verificadas pelo Servicer de Gestão nos termos do Contrato de Cessão (“Condições da Alienação Fiduciária”) e observado o previsto na Cláusula 4.2(ii) do Contrato de Cessão.
11. 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

12. 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.
13. 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.
14. 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 acessórias, 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 RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

15. 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.
16. A operação de CRI da 376ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., lastreado em direitos creditórios imobiliários diversificados. A operação tem vencimento em 15 de março de 2033 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de IPCA + 10,5797% ao ano e contemplam como garantias a alienação fiduciária de unidade autônoma, conforme o caso, e os seguros, quando referidos em conjunto e indistintamente.
17. A operação de CRI da 451ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de subscrição das debêntures, pela emissora. A operação tem vencimento em 25 de junho de 2040 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 9,50% ao ano. A operação conta com as garantias: (i) Garantias de Aval da Companhia, (ii) Alienação Fiduciária da parte comercial do imóvel Cidade Matarazzo e (iii) Cessão Fiduciária de Fluxo de recebíveis de direitos de marca (naming rights), estacionamento e lojas do empreendimento comercial (Mall).
18. 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. A operação de CRI da 1ª série, 218ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Comandatuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. A operação tem vencimento em 22 de novembro de 2029 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 20% ao ano. Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias constituídas no âmbito das Notas Comerciais, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, e o Fundo de Obras, quando denominados em conjunto.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

23. A operação de CRI em série única da 247ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de subscrição das debêntures, pela emissora. A operação tem vencimento em 28 de julho de 2027 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 9,50% ao ano. A operação conta com a garantia: Alienação Fiduciária de Cotas (SPE proprietária do Jardim das Perdizes).
24. 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.
25. A operação de CRI em série única da 227ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de subscrição das debêntures, pela emissora. A operação tem vencimento em 26 de fevereiro de 2029 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 10,50% ao ano. A operação conta com as garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária Fluxo de Recebíveis, (iii) Alienação fiduciária de Cotas, (iv) Alienação fiduciária de imóveis e (v) Fundo de reserva e de despesas.
26. A operação de CRI da 506ª série, 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários. A operação tem vencimento em 20 de outubro de 2026 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 10,5% ao ano e contemplam as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Cessão Fiduciária Cardoso; (iii) Aval; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fundo de Despesas.
27. 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

28. 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 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 256ª 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.
30. A operação de CRI da 257ª 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.
31. A operação de CRI da 258ª 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

32. A operação de CRI da 259ª 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.
33. 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.
34. 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.
35. 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

36. 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.
37. operação de CRI da 1ª série, 346ª emissão da True Securitizadora S.A., lastreado em direitos creditórios imobiliários diversificados. A operação tem vencimento em 15 de março de 2033 e incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a taxa de IPCA + 8,25% ao ano e contemplam como garantias a alienação fiduciária de unidade autônoma, conforme o caso, e os seguros, quando referidos em conjunto e indistintamente.
38. 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

39. 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.
40. 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.
41. A operação de CRI da 2ª série, 218ª emissão da Virgo Companhia de Securitização, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Comandatuba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. A operação tem vencimento em 21 de novembro de 2031 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 20% ao ano. Não serão constituídas garantias no âmbito dos CRI, os quais gozarão das garantias constituídas no âmbito das Notas Comerciais, nos termos dos Documentos da Operação, quais sejam: a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas, e o Fundo de Obras, quando denominados em conjunto.
42. A operação de CRI da 285ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., 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.
43. A operação de CRI da 283ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A., 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

44. 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 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 20 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.
45. 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.
46. 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

47. 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.
48. A operação de CRI da série única da 183ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de subscrição das debêntures, pela emissora. A operação tem vencimento em 21 de julho de 2025 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 10,52% ao ano. A operação conta com as garantias: (i) Fiança, (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis de subsidiária integral da Votorantim S.A., e (iii) seguro de garantia financeira e de entrega de obra.
49. A operação de CRI da 1ª (primeira) e 2ª (segunda) séries da 214ª emissão da Opea Securitizadora S.A., tem como lastro os créditos imobiliários decorrentes de subscrição das debêntures, pela emissora. A operação tem vencimento em 19 de outubro de 2028 e incidirão juros remuneratórios correspondentes a uma sobretaxa de 11% ao ano. A operação conta com as garantias: (i) Alienação Fiduciária das Ações de SPEs, (ii) Alienação Fiduciária de Ações sob condição suspensiva de SPEs e (iii) Cessão Fiduciária sob condição suspensiva de recebíveis resultados da JML747 e FL125.

5. Riscos associados a Classe

Os ativos da carteira, os ativos de liquidez e as operações da Classe estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que forem negociados:

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(i) Risco tributário

A Lei 8.668 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, 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, conforme artigo 10, parágrafo único da Lei 8.668. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Classe Única em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a LH, CRI, LCI e cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei 8.668 e nos incisos II e III do artigo 3º da Lei 11.033, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pela Classe quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Ademais, nos termos do artigo 2º da Lei 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Ainda de acordo com o artigo 17 da Lei 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei 9.779, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei 11.033, com as alterações promovidas pela Lei 14.754 não haverá isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, residentes no Brasil ou no exterior, com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe 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 e tais Cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (ii) a Classe conte com no mínimo 100 (cem) Cotistas; (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iv) não exista conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma do artigo 3º, parágrafo 1º, inciso III, da Lei 11.033, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pela Classe em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pela Classe tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo, a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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.

(ii) Risco de liquidez reduzida das cotas

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 que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. 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. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário, poderá ser afetado.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(iii) Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da Carteira e dos Ativos de Liquidez da Carteira, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos da Carteira e dos Ativos de Liquidez que compõem a Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da Carteira em ativos, de acordo com a política de investimento da Classe estabelecida no Anexo I, há um risco adicional de liquidez dos ativos da Carteira, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da Carteira. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos da Carteira a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

(iv) Fatores macroeconômicos relevantes

A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devida pela Classe ou por qualquer Pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(v) Risco de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos da Carteira e/ou Ativos de Liquidez da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos da Carteira e/ou Ativos de Liquidez da Classe pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Carteira e/ou Ativos de Liquidez da Classe poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe. Na hipótese de o Patrimônio Líquido da Classe ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe. Além disso, este Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira da Classe. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação da Classe.

(vi) Risco do uso de derivativos

Os Ativos Alvo e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pela Classe são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A Classe tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pela Classe, 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 da Classe, da Administradora, da Gestora, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(vii) Risco do investimento nos Ativos de Liquidez

A Classe poderá ter parcela significativa da sua Carteira investida em Ativos de Liquidez, especialmente durante o período de integralização de recursos no âmbito da oferta de cotas da Primeira Emissão e até o atingimento do volume mínimo da referida oferta. Pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, a aquisição e manutenção de Ativos de Liquidez na Carteira podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento da Classe em Ativos de Liquidez, serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

(viii) Riscos atrelados a fundos investidos

Pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que a Administradora e/ou Gestora não responderão pelas eventuais consequências. Dessa forma, eventuais prejuízos decorrentes da administração e gestão dos fundos investidos poderão ser suportados pela Classe diretamente, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(ix) Riscos de concentração da Carteira

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas regulatórias e legais sobre fundos de investimento aplicáveis (em especial, mas sem se limitar, ao disposto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175), aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da Carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Adicionalmente, conforme previsto no subitem 3.19 do Anexo, no caso de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), a Classe poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável. Sendo assim, a concentração por patrimônio separado está limitada ao percentual acima; todavia, a concentração por devedor poderá ser superior àquela determinada no subitem 3.19 do Anexo.

(x) Risco do prazo

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado conforme a regulamentação em vigor (tal como o critério de marcação a mercado).

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da Carteira e dos Ativos de Liquidez da Classe, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido desta, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos da Carteira e/ou Ativos de Liquidez da Classe não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração da Classe, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Cotista que optar pelo desinvestimento.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xi) Risco de crédito

Os bens integrantes do Patrimônio Líquido da Classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a Carteira, ou pelas contrapartes das operações da Classe 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.

Considerando que a Classe investirá preponderantemente em CRI com risco corporativo, em que o Risco de Crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o Risco de Crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, a Classe poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas de emissão da Classe.

(xii) Risco de execução das garantias atreladas aos CRIs e consolidação de imóveis na Carteira

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidora dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, a Classe requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pela Classe, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar na eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente a Classe.

Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pela Classe nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos pelos seus devedores. Caso a Classe não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetada.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária à Classe poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

A existência de imóveis na carteira do fundo como resultado do processo de execução de garantias, conforme previsto no 3.8 do Anexo, poderá agregar também riscos inerentes à própria existência de bens imóveis na composição da Carteira, tais como risco do mercado imobiliário, risco de vacância, risco de administração dos imóveis, riscos relacionados à negociação e renovação dos contratos de aluguel, riscos ambientais, entre outros.

Considerando que a gestão direta de imóveis não constitui o objetivo da Classe, a eventual existência desses ativos na Carteira poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe.

(xiii) Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Anexo, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral e/ou de Assembleia Especial, conforme aplicável, para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação da Classe e/ou do Fundo a outro fundo de investimento; ou (iii) liquidação do Fundo e/ou da Classe.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos da Carteira e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

(xiv) Risco de não concretização da oferta das Cotas da Primeira Emissão (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes)

No âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe

(e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação da Classe caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial, nos termos do item 5.1 do Anexo (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes, a possibilidade é de a Classe ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de Cotas subsequente), a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a taxa de distribuição primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, se cobrada, sendo que, na Primeira Emissão, a Classe será liquidada. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de a Classe não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos da Classe, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito de cada oferta da Classe poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas, está sujeito ao efetivo recebimento, pela Classe, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pela Classe com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de Subscrição.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xv) Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos de ofertas das Cotas

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade alvo descrita no item 3.1 do Anexo refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pela Classe, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xvi) Cobrança dos ativos e dos Ativos de Liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido.

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, conforme aplicável. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos na Classe, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que a Classe venha a ser eventualmente condenada. A Administradora, a Gestora, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Classe caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Anexo. Consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xvii) A Classe poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista ou redução da rentabilidade

A Classe 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 Anexo não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente a rentabilidade da Classe 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 da Classe.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xviii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral e/ou pela Assembleia Especial

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral e/ou de Assembleia Especial, conforme aplicável, 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 tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais ou Assembleias Especiais. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

(xix) Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais e nas Assembleias Especiais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, conforme aplicável, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral e/ou à Assembleia Especial, conforme aplicável, em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

(xx) Risco jurídico e regulatório.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação e regulamentação 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xxi) Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas e entre a Classe e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial, nos termos do inciso IV do Artigo 12 da Resolução CVM 175.

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas, do coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora.

Nesse sentido, não é possível assegurar que as contratações ou aquisições de ativos acima reportadas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

(xxii) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de distribuição previsto no prospecto de cada emissão de Cotas da Classe, conforme o caso.

(xxiii) Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos na Classe expõe o Cotista aos riscos a que a Classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da Classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos da Carteira e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações da Classe, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

(xxiv) Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de Imposto de Renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH E LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xxv) Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.

Os CRIs poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. em seu parágrafo único prevê, ainda, que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

Apesar de as companhias securitizadoras emissora dos CRIs normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRIs e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRIs no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRIs em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRIs e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do Patrimônio Líquido da Classe.

(xxvi) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos da Carteira

Os ativos da Carteira poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da Carteira em relação aos critérios de concentração. nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a política de investimento.

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o Patrimônio Líquido da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xxvii) Risco relativo à inexistência de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez que se enquadrem na política de investimento

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo 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, e, considerando que o regulamento da Classe não estabelece prazo para enquadramento da Carteira à política de investimento descrita no Anexo, a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

(xxviii) Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição

Nos termos do Anexo I, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pela Classe poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, o que não necessariamente poderá ser o mais rentável aos Cotistas.

(xxix) Risco relativo ao prazo de duração indeterminado da Classe

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação da Classe. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento na Classe, 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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xxx) Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da Resolução CMN 2.921

A Classe poderá adquirir Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução CMN 2.921. O recebimento pela Classe dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Neste caso, portanto, a Classe e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia da Classe, da Administradora, do Custodiante ou da Gestora e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

(xxxi) Risco de elaboração do estudo de viabilidade pela Gestora

No âmbito da Primeira Emissão, o estudo de viabilidade foi elaborado pela própria Gestora da Classe, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Qualquer rentabilidade esperada prevista no estudo de viabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

(xxxii) Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

A Classe, o Fundo, a Administradora, a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes no prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo/Classe e/ou da Oferta, incluindo, o estudo de viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xxxiii) Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da Carteira, presta ou poderá prestar serviços de gestão de carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento nos mesmos ativos da Classe. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, observada a política de alocação da Gestora, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

(xxxiv) Risco de o fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no âmbito da Primeira Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição da Primeira Emissão, não sejam subscritas todas as Cotas da referida emissão realizada pela Classe, o que, conseqüentemente, fará com que o fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial. Tal fato pode reduzir a capacidade da Classe diversificar sua Carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

(xxxv) Risco da morosidade da justiça brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e/ou aos Ativos de Liquidez da Classe, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que a Classe obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e/ou aos Ativos de Liquidez da Classe e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio da Classe, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xxxvi) Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência da Classe, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo, a Classe e aos Cotistas.

(xxxvii) Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos da Carteira e dos Ativos de Liquidez da Classe serão recebidos em conta corrente autorizada da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pela Classe por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos à Classe e aos Cotistas.

(xxxviii) Classe Única de Cotas

O Fundo possui uma classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. o Patrimônio Líquido da Classe não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

(xxxix) O investimento nas Cotas por investidores que sejam considerados pessoas vinculadas poderá promover a redução da liquidez no mercado secundário

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas Cotas fora de circulação. A Administradora, a Gestora e as instituições participantes da oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

5.1. Gerenciamento de riscos

A Gestora adota as seguintes práticas em relação ao gerenciamento de risco, a depender do ativo objeto do investimento:

- (i) Acompanhamento dos fluxos de caixa esperados, de acordo com as características dos investimentos da carteira;
- (ii) A possibilidade de se utilizar mercado secundário para venda de ativos como fator considerado na gestão de liquidez de ativos de crédito privado; e
- (iii) se necessário, estabelecer uma taxa mínima de conversão de carteira em caixa ou um percentual de liquidez imediata das transações de crédito.
- (iv) Os controles e processos da Gestora são capazes de: (i) fazer o cadastramento dos diferentes ativos que podem ser negociados, possibilitando armazenar características desses ativos, tais como: modalidade de crédito, datas e valores de parcelas, datas de contratação e de vencimento, taxas de juros, garantias, data e valor de aquisição pelos veículos, informações sobre o rating da operação na data da contratação, e quando aplicável, dados do cedente e dados do sacado (em operações cujo cedente não possua retenção substancial de riscos e benefícios sobre o ativo), devendo tais características ser objeto de análise pelo Comitê de Compliance e Riscos; (ii) fazer a precificação com base no tipo de ativo e nos demais fatores de risco e preservar a memória de cálculo, incluindo as fórmulas e variáveis utilizadas no modelo; (iii) emitir relatórios gerenciais para monitoramento das operações adquiridas, bem como mensurar, tanto em nível individual quanto em nível agregado de operações com características semelhantes, a concentração da carteira e exposição ao risco de crédito em condições normais e em cenários estressados; e (iv) projetar fluxos de caixa não padronizados, representar curvas de crédito e calcular valor presente das operações.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

- (v) A Gestora avalia periodicamente a qualidade de crédito dos principais devedores/emissores dos ativos de crédito ou direitos creditórios, conforme o caso, adquiridos pelos veículos, com periodicidade de revisão proporcional à qualidade de crédito - quanto pior a qualidade, mais curto deve ser o intervalo entre as reavaliações - e/ou à relevância do crédito para a carteira e adequado às características dos direitos creditórios, se o caso, sendo necessário documentar todas as reavaliações realizadas.

6. Encargos, taxa global e taxa de distribuição primária

6.1. Classe Única

Taxa global - será cobrada dos Cotistas uma taxa global de 1,60% ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, exceto nos 6 primeiros meses contados da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas (inclusive), em que a Taxa Global será equivalente a 0,30% ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

A Taxa Global será o somatório da remuneração entre os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, o que compreende a taxa de administração devida à Administradora (“Taxa de Administração”) e a taxa de gestão devida à Gestora (“Taxa de Gestão”), bem como a Taxa Máxima de Distribuição. A descrição completa da Taxa Global aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no: <https://vectis.com.br/fundos/vcjr11/>

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 22.187 a título de taxa global.

No exercício anterior, foi provisionada a importância de R\$ 22.555 a título de taxa de administração.

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

Taxa de custódia - pela prestação dos serviços de custódia e controladoria dos ativos alvo e dos ativos de liquidez, o custodiante fará jus a remuneração equivalente a 0,08% ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido da Classe.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 1.109 (exercício anterior - R\$ 1.128) a título de taxa de custódia.

Taxa de distribuição primária - 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.

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.

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).

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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 2025 de R\$ 38.414 (R\$ 38.413 no final do exercício anterior).

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro Contábil	174.392	156.758
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários, não recebidos, líquidos dos recebidos de exercícios anteriores	5.015	5.128
(+/-) Juros de Recompra de Compromissadas de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRIs não pagos	5.792	13.077
(+) Despesas não pagas, liquidas das pagas de exercícios anteriores	205	(12)
(+/-) Valorização/(Desvalorização) de cotas de FII	1.924	(1.694)
(+/-) Rendimento de Certificados de Depósito Bancário - CDB	(117)	-
Lucro Base Caixa sem o efeito da sobra de distribuição das emissões	187.211	173.257
1. Lucro Base Caixa no Exercício	187.211	173.257
Ajustes de juros e correção monetária de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs	(5.015)	(5.128)
Ajustes Juros de Recompra de Compromissadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs	(5.792)	(13.077)
Ajustes de outras receitas/despesas	(205)	12
Ajustes de Certificados de Depósito Bancário - CDB	117	
Total dos ajustes (*)	(10.895)	(18.193)

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

	30/06/2025	30/06/2024
2. Lucro Base para Distribuição (Lucro Base Caixa no Exercício + Total dos ajustes)	176.316	155.064
3. Rendimentos a pagar no Exercício	(171.534)	(152.393)
3.1. Rendimentos pagos antecipadamente durante o exercício	(157.546)	(139.141)
3.2. Rendimentos a pagar correspondente ao resultado do exercício	(13.988)	(13.252)
Rendimentos a pagar do Exercício em % do Lucro Caixa do Exercício ^{(3) / (1)}	91,63%	87,96%
4. Lucro Base para Distribuição Acumulado no Exercício ^{(2) - (3)}	4.782	2.671
5. Saldo Lucro Base para Distribuição Acumulado	11.902	7.120
6. Lucro Caixa a Compensar do Exercício ^{(3) - (1)}	15.677	20.864
Saldo Lucro Caixa a Compensar Acumulado	(22.737)	(38.413)

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

	30/06/2025	30/06/2024
Resultados e Distribuição Acumulada Desde o Início do Fundo	Valor	Valor
7. Somatório da Distribuição de Rendimentos desde o início do Fundo	760.032	588.498
8. Somatório do Lucro Base para Distribuição desde o início do Fundo	771.494	595.178
9. Somatório do Lucro Base Caixa desde o início do Fundo	737.295	550.084
Σ Distribuição de Rendimentos / Σ Lucro Base Distribuição (7)/(8)	99%	99%
Σ Distribuição de Rendimentos / Σ Lucro Base Caixa (7)/(9)	103%	107%

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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

O lucro base para distribuição não distribuído acumulado até 30 de junho de 2025 é de R\$ 11.902 (exercício anterior – R\$ 7.120).

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 (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).

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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

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 RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(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
Saldo em 30 de junho de 2024	14.723.970
Saldo em 30 de junho de 2025	14.723.970

Em 30 de junho de 2025 estão compostas por 14.723.970 (exercício anterior – 14.723.970) cotas, com valor patrimonial R\$ 94,196135 (exercício anterior - R\$ 95,052515) cada, totalizando R\$ 1.386.941 (exercício anterior - R\$ 1.399.550).

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

9. Emissão, resgate, amortização de cotas e liquidação da Classe

Emissão - as cotas serão subscritas e integralizadas à vista, no ato de subscrição e em moeda corrente nacional, e segundo as condições previstas no Anexo, no ato conjunto dos Prestadores Essenciais ou na ata da Assembleia Especial, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição e somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial, a qual deverá aprovar os seus termos e condições, não sendo assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência. O preço de emissão das novas cotas será determinado na Assembleia Especial 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 haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe.

Amortização - de acordo com os casos previstos no subitem 3.11.1 do Anexo da Classe, o saldo de caixa referido no item 3.11. poderá 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 deverá informar a Administradora a parcela dos recursos pagos aos respectivos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal. Os valores previstos no item do Anexo da Classe serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos estabelecidos pela B3. Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. Caso ocorra amortização de principal, o valor a ser amortizado em cada data de amortização de principal não deverá ultrapassar a menor cotação histórica da Cota até o momento do referido evento.

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

Liquidação da Classe - a Classe será liquidada por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas especialmente convocada para este fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no Anexo da Classe.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

10. Rentabilidade

Em 30 de junho de 2025 o valor patrimonial da cota é de R\$ 94,196135 (exercício anterior - R\$ 95,052515) 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\$ 11,84 (exercício anterior – R\$ 10,65) por cota, equivalente a um percentual de 12,53% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior – 10,99%).

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\$ 11,65 (exercício anterior – R\$ 10,35) por cota, equivalente a um percentual de 12,32% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior – 10,68%).

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 2025	Data	Valor da cota em 2024
31/07/2024	92,23	31/07/2023	91,44
30/08/2024	92,50	31/08/2023	91,00
30/09/2024	89,33	29/09/2023	92,38
31/10/2024	83,78	31/10/2023	91,11
29/11/2024	82,00	30/11/2023	89,69
31/12/2024	76,52	29/12/2023	94,31
31/01/2025	73,29	31/01/2024	95,18
28/02/2025	79,77	29/02/2024	94,93
31/03/2025	84,52	28/03/2024	95,13
30/04/2025	85,00	30/04/2024	93,65
30/05/2025	85,73	31/05/2024	92,27
30/06/2025	82,30	28/06/2024	92,97

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

12. Encargos debitados no Fundo

Descrição	2025		2024	
	Valor	Percentual (*)	Valor	Percentual (*)
Taxa global	22.187	1,59	22.555	1,58
Consultoria Imobiliária e Financeira	536	0,04	61	0,00
Auditoria	33	0,00	29	0,00
Custódia	1.109	0,08	1.128	0,08
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	56	0,00
Formador de mercado	292	0,02	298	0,02
Despesas diversas	410	0,03	306	0,02
Total de encargos:	24.624		24.433	

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 1.392.133 (exercício anterior – R\$ 1.426.570).

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 RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

(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.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2025 e 2024:

Em 30 de junho de 2025

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	20.566	-	-	20.566
Total do ativo	20.566	-	-	20.566

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	1.220.808	-	1.220.808
Total do ativo	-	1.220.808	-	1.220.808

Em 30 de junho de 2025 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Em 30 de junho de 2024

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	20.288	-	-	20.288
Total do ativo	20.288	-	-	20.288

Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	1.484.016	-	1.484.016
Total do ativo	-	1.484.016	-	1.484.016

Em 30 de junho de 2024 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

VECTIS JUROS REAL
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(Anteriormente denominado: 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)
(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)
(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2025 e 2024.
(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

17. Partes relacionadas

Em 30/06/2025 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 32 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, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 23.664 (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.

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/24	100,00%	2,22%	0,9856
ago/24	100,00%	2,24%	0,9856
set/24	100,00%	1,71%	0,9852
out/24	100,00%	10,05%	0,9484
nov/24	100,00%	10,37%	0,9852
dez/24	100,00%	4,31%	0,9481
jan/25	100,00%	1,13%	0,9860
fev/25	87,75%	1,24%	0,9886
mar/25	100,00%	1,63%	0,9872
abr/25	100,00%	3,07%	0,9894
mai/25	100,00%	9,66%	0,9889
jun/25	100,00%	10,27%	0,9894

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

Títulos privados

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Título	Tipo de Transação	Montante das Transações	Resultado no Período	Taxas Médias Praticadas	Saldo *
ITAÚ UNIBANCO S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CDBLA	COMPRA	192.400		98,00% CDI	
ITAÚ UNIBANCO S.A.	INSTITUIÇÃO LIGADA À ADMINISTRADORA E/OU À GESTORA	CDBLA	VENDA	192.517	42	98,00% CDI	
Saldo CDBLA							0

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 162/2022, 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.

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. Alterações estatutárias

20/05/2025 - Instrumento Particular de Alteração resolveu adaptar o regulamento do Fundo (“Novo Regulamento”) ao que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”). O Fundo não sofrerá qualquer alteração que dependa de deliberação dos cotistas em assembleia geral, mantendo, dentre outras características, sua política de investimento, regra de resgate e remuneração, sendo certo que será instituída a responsabilidade limitada dos cotistas, de forma que (i) a denominação do Fundo será “Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”; e (ii) a denominação da classe única de cotas do Fundo será “Classe Única do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“Classe”). Dessa forma, nos termos da Resolução CVM 175, o Fundo será de classe única, sendo o seu Novo Regulamento composto por uma parte geral e um anexo, que trarão as regras aplicáveis ao Fundo e à sua Classe, respectivamente, na forma do Novo Regulamento consolidado e anexo ao presente instrumento.

VECTIS JUROS REAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Anteriormente denominado: 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)

(Gerido pela Vectis Gestão de Recursos Ltda.)

(CNPJ: 12.620.044/0001-01)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2025 e 2024.

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

21. Informações adicionais

Conforme Fato Relevante, realizado em 11 de junho de 2025 comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral: (i) em 10 de junho de 2025, a sociedade Patria VBI Securities Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, celebrou o Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças referente à aquisição da totalidade das quotas da Gestora (“Transação”); (ii) a conclusão desta transação depende do cumprimento de determinadas condições suspensivas comuns a este tipo de operação e informaremos ao mercado tão logo seja verificado o fechamento da transação; e (iii) após o fechamento, a Vectis Gestão de Recursos Ltda. passará a ser gerida pelo time de gestão do Patria Real Estate, que conta com mais de 50 profissionais liderados por Rodrigo Abbud, sócio e head de Real Estate do Patria Investimentos no Brasil. Com essa Transação, o Patria Real Estate contará com R\$ 25 bilhões sob gestão em mais de 20 fundos imobiliários nos principais segmentos do mercado imobiliário, incluindo logística, lajes corporativas, renda urbana, crédito e securities;

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 12 de março de 2024 a Resolução CVM nº 200, que promove alterações pontuais na Resolução CVM nº 175/22 e altera o prazo para adaptação do estoque de fundos em funcionamento quando da publicação da resolução, de 31 de dezembro de 2024 para 30 de junho de 2025.

22. Eventos subsequentes

Conforme Fato Relevante, realizado em 10 de julho de 2025 comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral, que em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 11 de junho de 2025, no dia 01 de julho de 2025, foram superadas todas as condições suspensivas dispostas no Contrato de Venda e Compra de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 10 de junho de 2025, referente à aquisição da totalidade das quotas da Gestora. Assim a Gestora passa a ser controlado, diretamente pelo Patria VBI Securities e gerido pelo time de Real Estate do grupo Patria, liderado por Rodrigo Abbud, sócio e CEO da estratégia no Brasil.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável