VINCI COMPASS

Vinci Residencial Prime Opportunities FII

Relatório Trimestral

3º TRIMESTRE 2026

Sumário

Informações Gerais....3
Visão Geral do Fundo....3
Destaques....3
Sobre o Fundo....4
Comentários do Gestor....4
Atualizações Gerais....5
Performance do Fundo....6
Resultado e Distribuição de Rendimentos....6
Rentabilidade....7
Carteira do Fundo....7
Indicadores Operacionais....8
Portfólio do Fundo....10
Inside Vila Nova Conceição....11
Casa Jardins Jaú....12
IZP Franca....13
Glossário....14
Contato RI....14







Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Ventures – Gestora de Recursos Ltda.

Administrador
Banco Daycoval S.A.

Patrimônio Líquido (30-09-2026)
R$ 165.959.337,49

Cota Patrimonial (30-09-2026)
R$ 1.149,10

CNPJ
53.251.006/0001-06

Início das Atividades
Fevereiro de 2024

Prazo do Fundo
5 anos a partir de fev/24, prorrogável por até 4 anos

Número de Cotistas
1.673

Quantidade de Cotas
144.426

Taxa de Administração e Gestão
1,615% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo

Taxa de Performance
20% do que exceder IPCA + yield médio IMA-B5 + 2% a.a., apurada semestralmente, com marca d'água

Destaques

115

UNIDADES EM PORTFÓLIO

O portfólio soma 115 unidades, sendo 2 lojas, em três empreendimentos de alto padrão em São Paulo. No 3T26, o Casa Jardins Jaú completou seu primeiro trimestre de operação e, em outubro, o IZP Franca iniciou as obras de enxoval.

3,54

RESULTADO CAIXA NO 3T26 (R$/COTA)

Ao longo do 3T26, o Fundo gerou R$ 511,5 mil de resultado, que contribui para a próxima distribuição prevista para janeiro de 2027.

15%

CRESCIMENTO DO REVPAR[1] (%)

O RevPAR do Inside Vila Nova Conceição atingiu R$ 398 no 3T26, alta de 15% sobre o 3T25.

[1] O RevPAR (Receita por Quarto Disponível) corresponde à multiplicação da taxa de ocupação pela diária média e mede quanto de receita é gerada, em média, por unidade habitacional disponível em determinado período.

Sobre o Fundo

O Vinci Residencial Prime Opportunities FII ("Fundo"), anteriormente denominado Navi Residencial Prime Opportunities FII, é um fundo de investimento imobiliário destinado a investidores qualificados, que iniciou suas atividades em fevereiro de 2024 e é gerido pela Vinci Real Estate Ventures – Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"). A tese do Fundo consiste na aquisição de imóveis residenciais em regiões nobres de São Paulo, com desconto relevante em relação aos preços de lançamentos da região, para locação em modelo de hospitalidade de alto padrão e posterior venda.

O ciclo de investimento contempla três fases: (i) compra e mobília das unidades; (ii) geração de renda por meio de aluguéis; e (iii) venda dos ativos. O Fundo tem prazo de duração de 5 anos contados do início de suas atividades, prorrogável por até 4 anos adicionais – 2 anos a critério da Gestora e 2 anos mediante deliberação em assembleia de cotistas. Atualmente, o portfólio é composto por três empreendimentos – Inside Vila Nova Conceição, Casa Jardins Jaú e IZP Franca –, que totalizam 115 unidades, adquiridas com desconto em relação aos preços de lançamentos das respectivas regiões.

A operação dos três empreendimentos do Fundo é realizada em parceria com a Aloe, marca de hospitalidade de alto padrão que oferece estadias de curta e longa duração em studios e apartamentos mobiliados, com serviços de hotelaria. Atualmente, a Aloe opera as unidades do Inside Vila Nova Conceição (Aloe Vila Nova Conceição) e do Casa Jardins Jaú (Aloe Casa Jardins) e conduzirá também o início da operação do IZP Franca, previsto para o 1S27. Para conhecer as unidades ou fazer uma reserva, acesse www.stayaloe.com.

Comentários do Gestor

É com grande satisfação que a Vinci Compass assume a gestão dos fundos anteriormente geridos pela Navi Real Estate. Este é o primeiro relatório trimestral elaborado pela nossa equipe, já adaptado ao padrão e marca da Vinci Compass.

A Vinci Compass é uma gestora de referência em investimentos alternativos na América Latina, com mais de R$ 350 bilhões sob gestão e mais de 600 colaboradores distribuídos em 8 países. Atuamos de forma integrada em grandes verticais como Private Equity, Crédito, Real Estate, Infraestrutura, Agro, Equities, Corporate Advisory e Global Investment Products & Solutions, sempre pautados por rigor técnico, disciplina de risco e alinhamento de interesses com nossos investidores.

Dentro dessa plataforma, a área de Real Estate é uma das mais tradicionais e consolidadas da casa. Nossa presença na indústria de fundos listados é relevante há mais de 10 anos, reunindo mais de 550 mil cotistas em fundos de tijolo e crédito. Hoje somos gestores de mais de 15 fundos imobiliários, com aproximadamente R$ 6,8 bilhões sob gestão, já considerando os fundos recentemente incorporados à plataforma, e já realizamos mais de R$ 9 bilhões em transações no setor, um histórico construído com disciplina, transparência e foco em geração de valor de longo prazo para o cotista.

Nossa atuação é diversificada e cobre praticamente todos os principais segmentos do mercado imobiliário: somos gestores de referência em Shopping Centers, com um portfólio relevante de ativos espalhados por todas as regiões do Brasil através do VISC11; em Logística, com condomínios e galpões Classe AAA, através do VILG11; em Lajes Corporativas (Offices), com ativos premium nos principais mercados do país, através do VINO11, Ativos Financeiros com mandatos exclusivos e Fundos de Fundos, e em Residencial, onde desenvolvemos e investimos em empreendimentos não apenas no Brasil, mas também nos Estados Unidos e no Uruguai, ampliando as fronteiras de diversificação geográfica à disposição dos nossos investidores. Complementamos essa atuação com uma robusta frente de Crédito Imobiliário, por meio de fundos de CRIs e outros instrumentos financeiros lastreados no setor, dando ao cotista acesso a praticamente todo o espectro de risco e retorno do mercado imobiliário, do tijolo ao papel.

Seja bem-vindo à Vinci Compass. Estamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas sobre essa transição.

Atualizações Gerais

Em julho, o Fundo distribuiu R$ 14,43 por cota, referentes ao resultado do primeiro semestre de 2026, de R$ 2,1 milhões, o que corresponde à distribuição de 100% do resultado do período.

No 3T26, o Fundo gerou resultado caixa de R$ 511,5 mil (R$ 3,54/cota). A receita imobiliária somou R$ 1,31 milhão, composta por R$ 686,9 mil provenientes da operação do Inside Vila Nova Conceição e R$ 627,0 mil da renda garantida do IZP Franca.

No Inside Vila Nova Conceição, a operação segue em crescimento, com o público corporativo ganhando cada vez mais destaque, e o foco da gestão está em ampliar a base de relacionamentos corporativos do empreendimento. O Casa Jardins Jaú, cuja operação foi iniciada em junho em parceria com a Aloe, segue em fase de maturação, com foco em sua consolidação ao longo dos próximos meses. No IZP Franca, em outubro, foram iniciadas as obras de enxoval das unidades, conduzidas pelo Estúdio Koti, com prazo de 120 dias e término previsto para fevereiro de 2027.

Por fim, o Fundo mantém sua política de distribuição semestral, com a próxima distribuição, referente ao resultado do 2S26, a ser anunciada e paga em janeiro de 2027, após o encerramento do semestre, em linha com o histórico do Fundo.

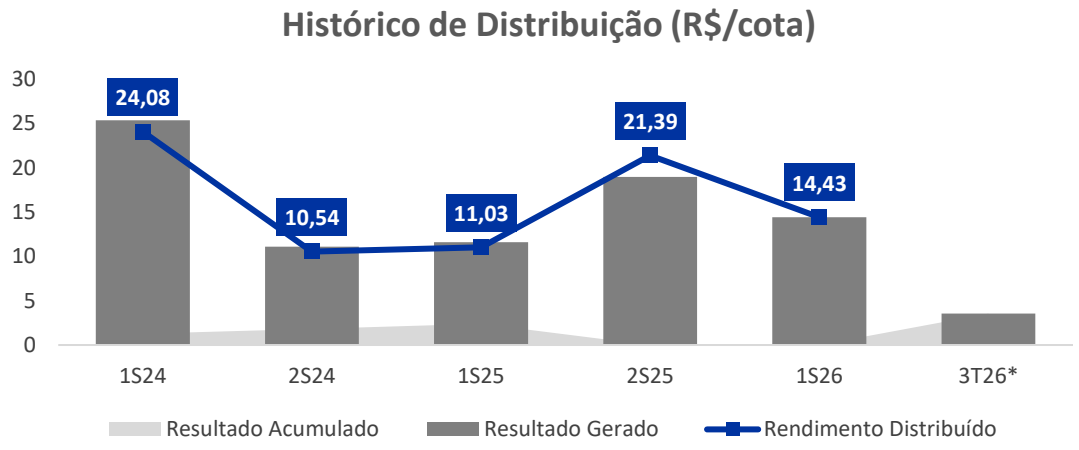
Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo no 3T26 foi de R$ 511,5 mil, o equivalente a R$ 3,54/cota. O resultado dos imóveis totalizou R$ 881,1 mil (R$ 6,10/cota), refletindo a receita da operação do Inside Vila Nova Conceição e a renda garantida do IZP Franca, líquida das despesas imobiliárias do próprio ativo, além das despesas de condomínio e IPTU do Casa Jardins Jaú, ainda em fase de maturação. Como a distribuição de rendimentos é realizada em base semestral, o Fundo encerrou setembro com resultado acumulado não distribuído de R$ 511,5 mil (R$ 3,54/cota), que comporá a base da distribuição referente ao 2S26.

Resultado do Fundo	*jul 26 (R$ mil)*	*ago 26 (R$ mil)*	*set 26 (R$ mil)*	*3T26 (R$ mil)*	*3T26 (R$/cota)*
Resultado Imóveis	*230,0*	*279,8*	*371,3*	*881,1*	*6,10*
Inside Vila Nova Conceição	*233,5*	*185,5*	*267,9*	*686,9*	*4,76*
IZP Franca	*209,0*	*209,0*	*172,2*	*590,2*	*4,09*
Casa Jardins Jaú	*(212,5)*	*(114,7)*	*(68,9)*	*(396,0)*	*(2,74)*
Resultado Financeiro	*148,3*	*112,0*	*97,2*	*357,5*	*2,48*
Taxa de Administração	*(209,9)*	*(278,0)*	*(223,8)*	*(711,7)*	*(4,93)*
Outras Receitas/Despesas	*(5,3)*	*(4,7)*	*(5,3)*	*(15,3)*	*(0,11)*
Resultado Total	***163,0***	***109,1***	***239,4***	***511,5***	***3,54***
Rendimentos a serem distribuídos	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

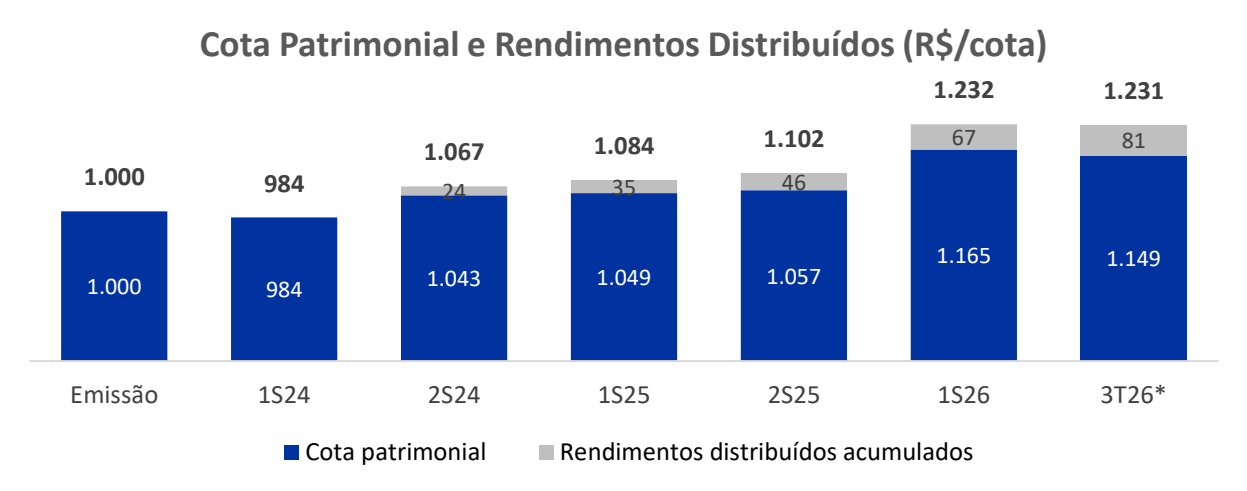
Resultado Acumulado Não Distribuído – Inicial (jun/26)	*0,0*	*0,00*
+ Resultado Total – Rendimentos a serem distribuídos	*511,5*	*3,54*
Resultado Acumulado Não Distribuído – Final (set/26)	*511,5*	*3,54*



*Rendimentos apresentados no semestre de referência do resultado. *3T26: resultado gerado até 30/09/2026.*

Rentabilidade

A cota patrimonial encerrou setembro em R$ 1.149,10. Em julho, o Fundo distribuiu R$ 14,43 por cota, referentes ao resultado do primeiro semestre de 2026, totalizando R$ 81,48 por cota em rendimentos distribuídos desde o início de suas atividades.

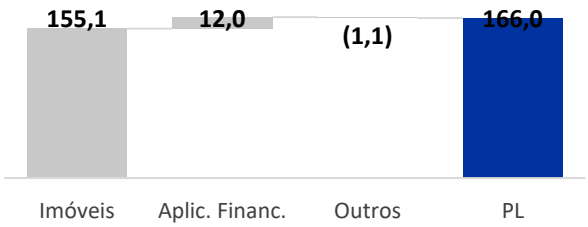


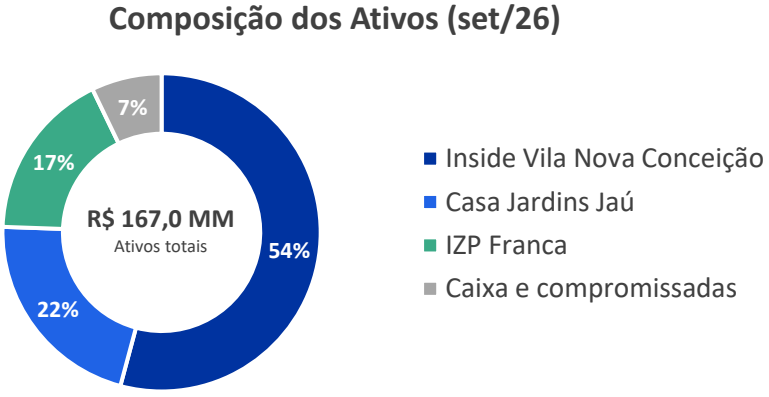
*Posições ao final de cada semestre. *3T26: corresponde à posição em 30/09/2026, com o 2S26 ainda em curso.*

Carteira do Fundo

Ao final de setembro, o patrimônio líquido do Fundo era de R$ 166,0 milhões, dos quais R$ 155,1 milhões em ativos imobiliários e R$ 12,0 milhões em aplicações financeiras com liquidez diária.

Portfólio	R$ MM	R$/cota
Imóveis	155,1	1.073,9
Aplicações Financeiras	12,0	82,7
A Pagar / Receber	-1,1	-7,5
Patrimônio Líquido	**166,0**	**1.149,1**





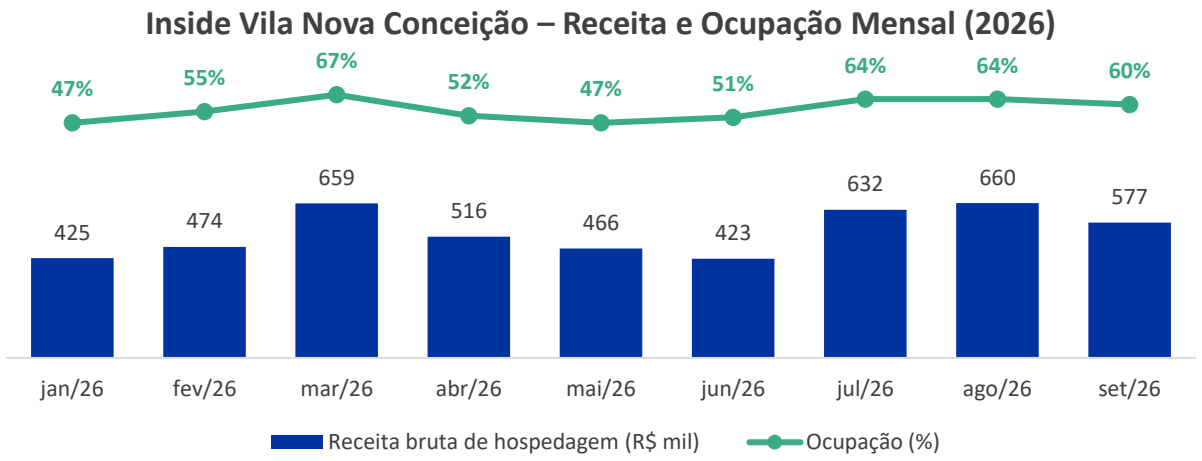
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais dos ativos em operação, conforme as prestações de contas mensais da operadora Aloe. O IZP Franca, em fase de obras de enxoval, segue remunerado pela renda garantida contratual, vigente até agosto de 2028.

Inside Vila Nova Conceição

A operação segue em trajetória de crescimento. No 3T26, o empreendimento registrou ocupação média de 62%, diária média de R$ 639 e RevPAR de R$ 398, com receita bruta de hospedagem de R$ 1,87 milhão – alta de 33% em relação ao 2T26. Na comparação com o mesmo período de 2025, o RevPAR[1] avançou 15%, impulsionado tanto pela ocupação quanto pela diária. Agosto registrou a maior receita mensal do ano, e a operação manteve avaliações consistentes nos principais canais de venda, como Booking, Expedia e Airbnb.

Inside Vila Nova Conceição	*3T25*	*4T25*	*1T26*	*2T26*	*3T26*
Ocupação média	*55%*	*59%*	*56%*	*50%*	*62%*
Diária média (R$)	*633*	*614*	*602*	*607*	*639*
RevPAR (R$)	*346*	*362*	*338*	*303*	*398*



O público corporativo vem ganhando cada vez mais relevância na operação, respondendo por cerca de um quinto da receita no trimestre. Em conjunto com a Aloe, a estratégia comercial está focada em ampliar essa base de relacionamentos corporativos, com novas prospecções em andamento junto a empresas e agências.

[1] O RevPAR (Receita por Quarto Disponível) corresponde à multiplicação da taxa de ocupação pela diária média e mede quanto de receita é gerada, em média, por unidade habitacional disponível em determinado período.

Casa Jardins Jaú

A operação das unidades do Casa Jardins Jaú teve início em junho de 2026 pela Aloe, mesma operadora do Inside Vila Nova Conceição, replicando o conceito de hospitalidade de alto padrão. O ativo segue em fase de maturação: a ocupação evoluiu dentro da curva esperada para o período pós-abertura, de 2% em julho para 16,5% em agosto e setembro, e a receita bruta de hospedagem somou R$ 193 mil no trimestre, com diária média de R$ 450.

Casa Jardins Jaú	*jun/26*	*jul/26*	*ago/26*	*set/26*
Ocupação média	*1,0%*	*2,2%*	*16,5%*	*16,5%*
Diária média (R$)	*383*	*502*	*478*	*413*
RevPAR (R$)	*4*	*11*	*79*	*68*

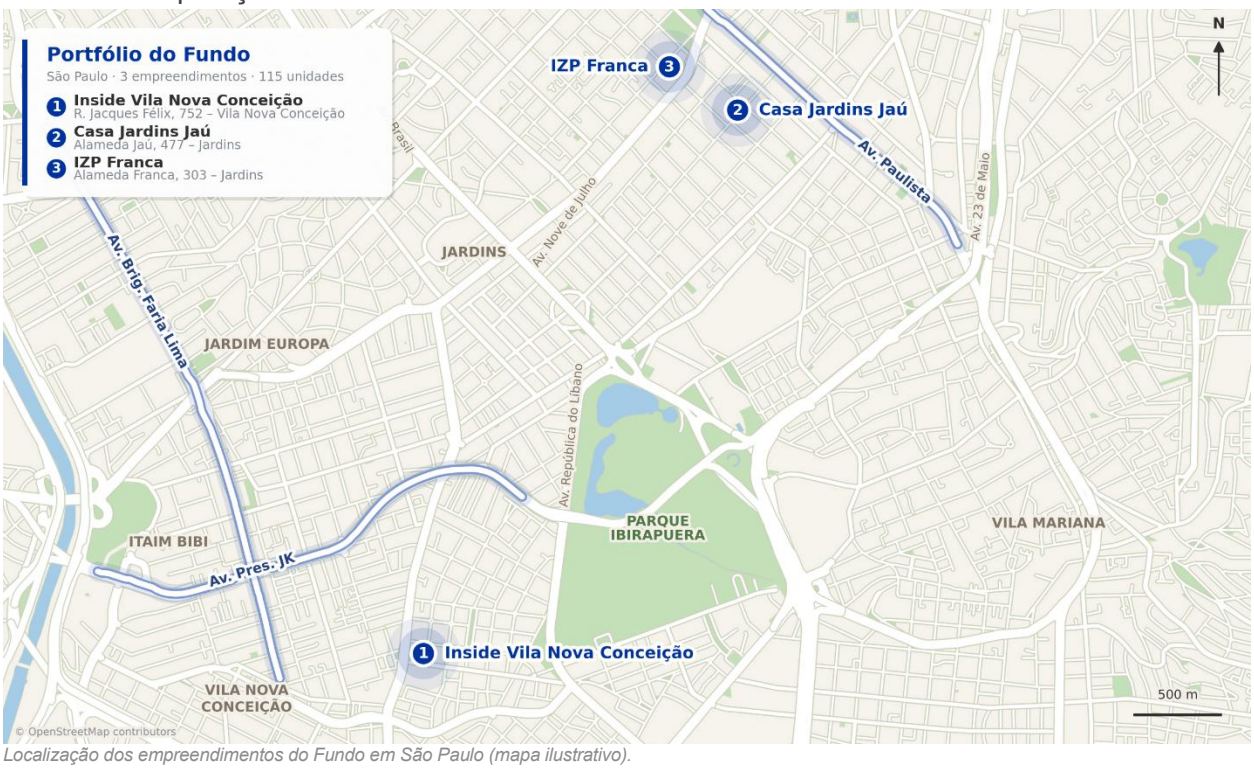
IZP Franca

O IZP Franca ainda não iniciou sua operação. As unidades estão em fase de obras de enxoval, conduzidas pelo Estúdio Koti, com término previsto para fevereiro de 2027 e início da operação pela Aloe previsto para o 1S27. Desde novembro de 2025, o Fundo recebe renda garantida de 9,5% a.a. sobre o valor de aquisição pelo período de 34 meses, até agosto de 2028, o que representou R$ 627,0 mil no trimestre.

Portfólio do Fundo

O portfólio do Fundo é composto por três empreendimentos residenciais em bairros nobres de São Paulo. A tabela abaixo resume o estágio atual de cada ativo.

Desde a transição da gestão, a nova equipe de gestão visitou todos os empreendimentos do portfólio e tem se hospedado nas unidades do Inside Vila Nova Conceição e Casa Jardins Jaú, vivenciando a experiência oferecida aos hóspedes pela Aloe. Esse acompanhamento próximo permite avaliar diretamente a qualidade do produto, o padrão dos serviços e as oportunidades de melhoria na operação.



Localização dos empreendimentos do Fundo em São Paulo (mapa ilustrativo).

Ativo	Aquisição	Mobília	Operação	Status
Inside Vila Nova Conceição	Concluída (3T24)	Concluída (4T24)	Desde jan/25	Em operação
Casa Jardins Jaú	Concluída (1S25)	Concluída (1S26)	Desde jun/26	Em maturação
IZP Franca	Escritura prevista 2S26	Em andamento (até fev/27)	Início previsto para 1S27	Em obras

Inside Vila Nova Conceição



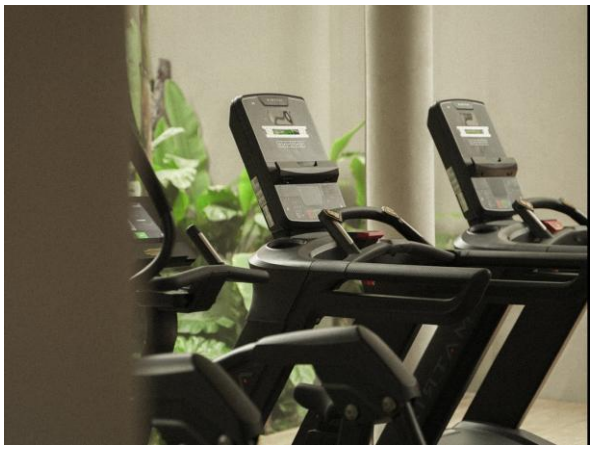



Inside Vila Nova Conceição	
Localização	*R. Jacques Félix, 752 – Vila Nova Conceição*
Incorporadora / Operadora	*Libcorp / Aloe*
Unidades adquiridas	*53 (31 unidades de 2 quartos, 20 studios e 2 lojas)*
Área média / total	*2 quartos: 61 m²; studios: 37 m²; lojas: 200 m² / 3.026 m²*

O Inside Vila Nova Conceição está em operação desde o primeiro semestre de 2025, em parceria com a Aloe, marca de hospitalidade de alto padrão, e conta com um ecossistema de serviços nas lojas do térreo, locadas para a Le Pain Quotidien e o Grupo 5àsec.

Casa Jardins Jaú



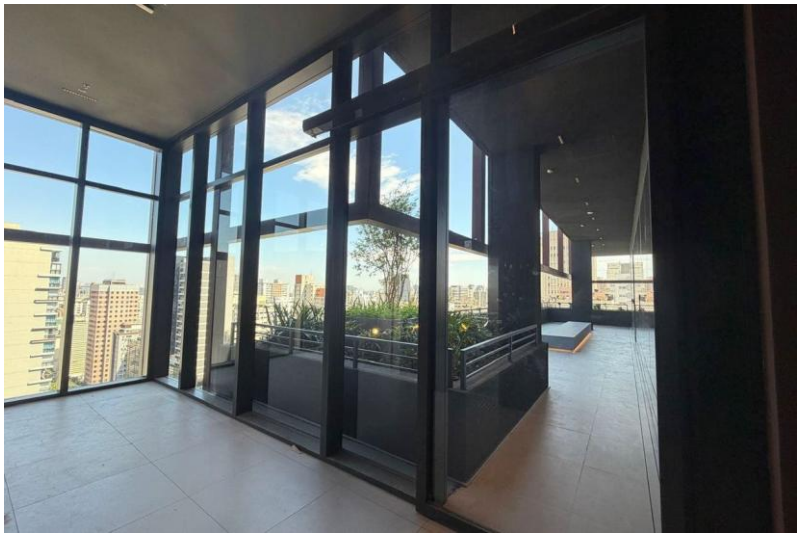



Casa Jardins Jaú	
Localização	*Alameda Jaú, 477 – Jardins*
Incorporadora / Operadora	*YouInc / Aloe*
Unidades adquiridas	*40 studios (54% do subcondomínio)*
Área média / total	*27 m² / 1.068 m²*

O Casa Jardins Jaú está em operação desde junho de 2026 pela Aloe, mesma operadora do Inside Vila Nova Conceição.

IZP Franca



IZP Franca	
Localização	*Alameda Franca, 303 – Jardins*
Incorporadora / Arquitetura	*Idea!Zarvos / Jacobsen Arquitetura*
Unidades adquiridas	*22, após unificação das 32 unidades originais (100% da parcela residencial, do 15º ao 19º andar)*
Área média / total	*56 m² / 1.226 m²*

O IZP Franca é um edifício de uso misto, com cerca de 7 mil m² de área comercial, no qual o Fundo detém a totalidade da parcela residencial. As 32 unidades originalmente adquiridas foram unificadas em 22 unidades, com área média de aproximadamente 56 m².

Glossário

Clique **aqui** para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

PARA SE CADASTRAR NO MAILING, CLIQUE **AQUI**.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Ventures – Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida.

VINCI
COMPASS