

Vinci Oportunidade Residencial FII

Relatório Trimestral

3º Trimestre de 2025

Sumário

Informações Gerais 3
Visão Geral do Fundo 3
Destaques 3
Sobre o Fundo 4
Comentário do Gestor 4
Cenário Macroeconômico 4
Carteira do Fundo 6
Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações 7
Portfólio do Fundo 8
Grand Quartier Rio2 (Barra da Tijuca – RJ) 8
Foto das Obras 10
"Projeto Laranjeiras" (Laranjeiras – RJ) 11
Glossário 12
Contato RI 12







Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Patrimônio Líquido (30-09-2025)
R$ 51.140.318,23

Capital Chamado (30-09-2025)
R$ 39.050.000,00

Capital Comprometido (30-09-2025)
R$ 71.000.000,00

Data da Primeira Integralização de Cotas
15/03/2024

Prazo do Fundo
6 anos

Número de Cotistas
108

Quantidade de Cotas
390.500

Taxa de Administração
1,50% a.a. sobre Patrimônio Líquido

Taxa de Performance
20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de cotas do fundo.

Destaques

54,2

AVANÇO FÍSICO DAS OBRAS – GRAND QUARTIER (%)

O avanço físico acumulado das obras se encontra em 54,2% ao final de set/25, enquanto o planejado no cronograma da construtora (Patrimar) era de 55,2% para este período, diferença que, por enquanto, não impacta em prazo de entrega das unidades.

31,25

DISTRIBUIÇÃO (% DO CAPITAL CHAMADO)

Até o final do terceiro trimestre de 2025, o fundo já distribuiu ao todo R$ 31,25/cota, o que equivale a 31,25% do capital chamado.

74%

VENDAS ACUMULADAS (% UNIDADES)

Até o final de set/25 foram comercializadas 50 unidades do total de 68 de propriedade do Fundo, com preço médio de R$ 11.781/m², que representam um VGV (valor geral de vendas) de aproximadamente R$ 57,9 milhões.

Sobre o Fundo

O Vinci Oportunidade Residencial FII ("VORE" ou "Fundo") é um fundo de permuta residencial com foco em ganho de capital, gerido pela Vinci Real Estate. O Fundo, que tem prazo total de 6 anos, encerrou sua Primeira Oferta Pública de Cotas no dia 8 de março de 2024, captando o total de R$ 71.000.000,00 ("Capital Comprometido").

A destinação dos recursos do Fundo são dois projetos pré-definidos, sendo o primeiro investimento o Projeto Grand Quartier Rio2 na Barra da Tijuca, já realizado pelo Fundo, e o segundo o desenvolvimento de um projeto residencial em Laranjeiras na Rua Pereira da Silva.

O Fundo chamou 55% do capital comprometido em 15 março de 2024, o que representa aproximadamente R$ 39 milhões. O valor foi integralmente utilizado para concluir o primeiro investimento do Fundo, o Projeto Grand Quartier Rio2. A próxima chamada de capital é esperada para o segundo trimestre de 2026, quando a gestão estima que as condições precedentes para o segundo ativo (Projeto Laranjeiras) estejam superadas.

Comentário do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os dados correntes da economia dos Estados Unidos mostram sinais de perda de fôlego. Depois de um crescimento do PIB de 2,8% em 2024, a expectativa para 2025 é de apenas 1,6%, sugerindo uma atividade mais fraca. O mercado de trabalho também vem mostrando desaceleração, com criação líquida de vagas perto de zero e uma participação menor de imigrantes, o que pode explicar que a taxa de desemprego não tenha subido de forma expressiva. Apesar desse enfraquecimento dos dados correntes, o mercado financeiro está em clima de euforia: bolsas renovando máximas e spreads de crédito em níveis historicamente baixos.

Essa desconexão entre dados econômicos correntes e mercado se explica pelo enorme estímulo em curso. O governo americano mantém déficits fiscais em torno de 6% do PIB de forma recorrente, com gastos federais próximos de 23% do PIB, nível historicamente elevado. A política fiscal, portanto, segue extremamente expansionista. Ao mesmo tempo, a política monetária também caminha para um viés de estímulo. O Fed já iniciou cortes de juros, e há expectativa de quedas adicionais ainda mais agressivas caso o novo presidente da instituição, possivelmente alinhado politicamente com o presidente Trump, adote uma postura menos ortodoxa.

Esse cenário de estímulos simultâneos cria uma atmosfera de "festa" nos mercados, comparável à experiência brasileira na época do governo Dilma, quando houve uma queda artificialmente rápida da taxa de juros. No curto e médio prazos, há espaço para um boom nos preços de ativos, mas com o risco de formação de bolha, cujo limite só será encontrado quando a inflação voltar a subir de forma consistente.

Por enquanto, a inflação ainda deve seguir comportada. O núcleo do PCE, medida preferida do Fed, segue em níveis abaixo de 3% e parece estável. Uma chave para entender o comportamento da inflação nos próximos meses é a composição: dois terços da inflação nos EUA vêm dos serviços, em especial aluguéis, que estão em queda forte. Isso compensa pressões recentes vindas dos bens, especialmente após tarifas impostas pelo governo. A queda de aluguéis novos reforça a perspectiva de que a inflação total continuará sob controle por mais algum tempo. Em resumo, os EUA vivem um ambiente de estímulos fiscais e monetários intensos, que sustentam a valorização de ativos apesar da desaceleração da atividade, mas que exigem cautela: a estratégia adequada parece ser "aproveitar a festa, mas ficar perto da porta de saída".

No cenário internacional, a valorização dos ativos e a tendência de queda dos juros nas principais economias criam um ambiente favorável para emergentes, e o Brasil deve se beneficiar de forma relevante. Dois fatores se destacam como ventos de cauda para o país: (i) a expectativa de mudança política futura, que tende a fortalecer perspectivas de maior responsabilidade fiscal, e (ii) a provável queda da taxa Selic, que deve ter início em dezembro de 2025.

A política monetária brasileira continua bastante restritiva. Os juros reais de curto prazo ainda seguem acima de 10%, nível muito elevado em relação ao juro real neutro estimado pelo Banco Central em 5%. Até meados de 2024, a política fiscal no Brasil ainda era expansionista, mas mais recentemente tornou-se neutra, de modo que hoje os dois motores — fiscal e monetário — atuam no sentido de desacelerar a economia. Os efeitos já aparecem: o crédito agregado segue em contração, apesar da tentativa de estímulo via consignados, e a inadimplência das famílias atingiu o maior nível desde 2014. Além disso, o PIB do segundo trimestre de 2025 mostrou forte desaceleração, reforçando a visão de um segundo semestre com crescimento do PIB abaixo do potencial.

Esse desaquecimento deve levar a inflação a níveis mais próximos da meta. As projeções da Vinci apontam para um IPCA de 4,6% em 2025 e 4,0% em 2026. Embora o IPCA do final de 2025 ainda deva superar o teto da banda de tolerância, o Banco Central brasileiro toma suas decisões olhando o "horizonte relevante" de 18 meses à frente. Nesse horizonte, o modelo do BC deve projetar (no final de 2025) uma inflação muito próxima do centro da meta de 3% em junho de 2027. Essa sinalização deve abrir espaço para o início do ciclo de cortes já em dezembro de 2025. O processo será gradual, e magnitude final dos cortes deverá depender do cenário eleitoral e com o grau de compromisso dos candidatos com a estabilidade fiscal.

Com juros em queda e expectativas de inflação mais bem ancoradas, há espaço para valorização dos ativos locais. A bolsa, que historicamente reage de forma forte ao recuo das taxas longas, deve ser uma das principais beneficiárias. Em suma, o Brasil está prestes a entrar em um ciclo de flexibilização monetária sustentado, o que somado ao ambiente externo positivo torna o país particularmente atraente para investidores no futuro próximo.

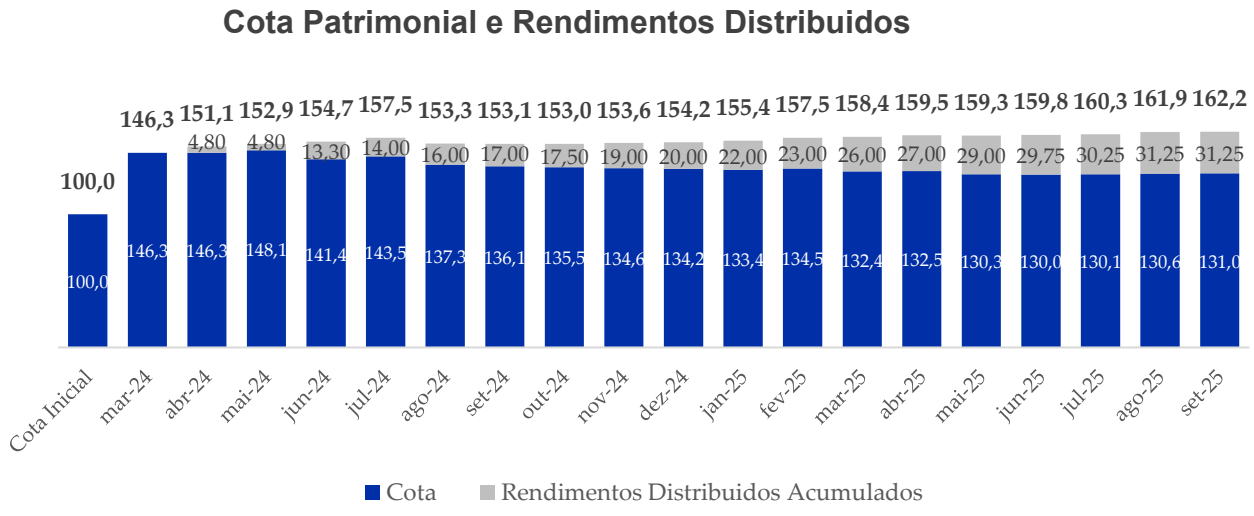
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo no fim de setembro de 2025 era de R$ 51,1 milhões, sendo R$ 46,7 milhões em valores a receber referentes a unidades vendidas do empreendimento Grand Quartier Rio2, R$ 10,5 milhões em unidades residenciais marcadas aos seus preços de custo, R$ 0,2 milhão em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar de -R$ 6,6 milhões, principalmente relacionadas a despesas de marketing do Grand Quartier e provisionamento de taxa de performance.

	R$ MM
Grand Quartier Rio2 – Unidades em Estoque (marcadas a custo)	9,9
Grand Quartier Rio2 – A receber (unidades vendidas)	47,7
Total de Projetos	**57,6**
Aplicações Financeiras/Caixa	0,3
Marketing das vendas do Grand Quartier Rio2	-1,7
Provisão da Taxa de Performance	-4,7
Outros	-0,4
Patrimônio Líquido	**51,1**

Fonte: Administrador

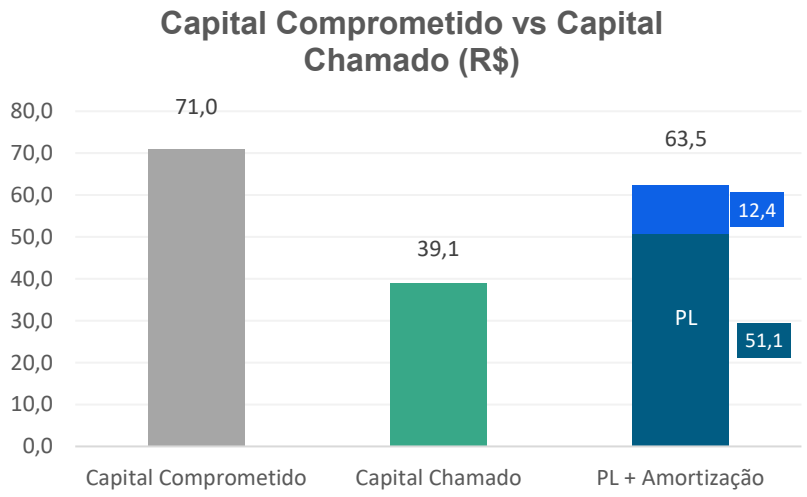
A cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de setembro em R$ 131,0, sendo que até este mês o Fundo distribuiu um total de R$ 31,25/cota, resultando assim em uma cota ajustada, que considera a soma da cota patrimonial na data de referência e os rendimentos acumulados distribuídos até a mesma data, de R$ 162,2, o que representa uma valorização de 62,2% em relação a cota inicial.



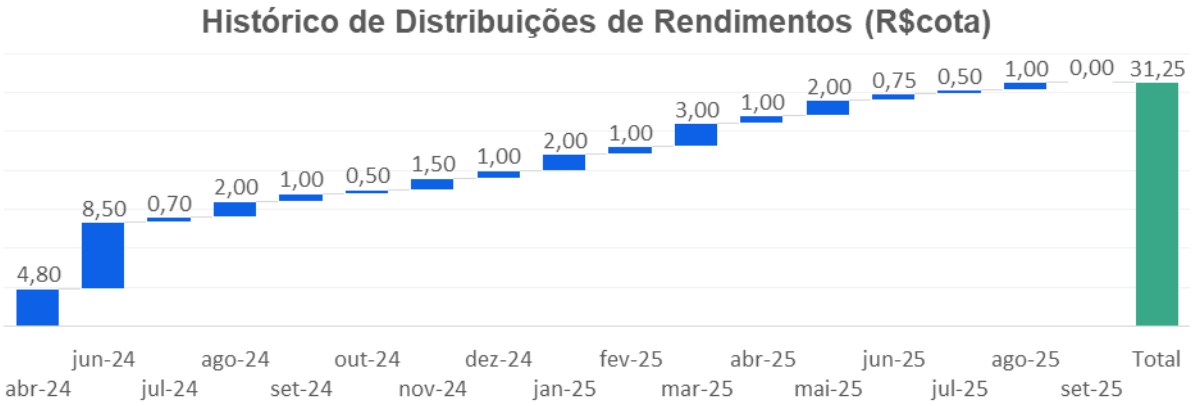
[1] O total representa a cota patrimonial ajustada, ou seja, a soma da cota patrimonial na data de referência e os rendimentos acumulados distribuídos até a mesma data.

Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações

Até setembro de 2025, os investidores do Fundo integralizaram R$ 39,1 milhões, sendo equivalente a 55% do capital comprometido total.



Ao longo do terceiro trimestre de 2025, o Fundo distribuiu R$ 1,50/cota em rendimentos, dividido em duas distribuições, sendo R$ 0,50/cota em julho e R$ 1,00/cota em agosto. Até o final do terceiro trimestre, o Fundo distribuiu no total R$ 31,25/cota em rendimentos.



[1] As distribuições dos meses de abril e junho de 2024 refletem as vendas acumuladas desde o lançamento do projeto, que ocorreu em set/23. A partir de jul/24, estão sendo distribuídos os recebíveis das parcelas mensais das unidades vendidas, conforme curva de recebimento.

Vendas VORE FII	abr/25	mai/25	jun/25	Total
VGV Vendido (R$)	-	-	-	**57.869.888**
Área Privativa Vendida (m²)	-	-	-	**4.912**
Unidades Vendidas	-	-	-	**50**
% Unidades Vendidas	-	-	-	**74%**
Preço Médio por m² (R$/m²)	-	-	-	**11.781**

Portfólio do Fundo

Grand Quartier Rio2 (Barra da Tijuca – RJ)

Conforme anunciado por meio de Fato Relevante em 21 de março de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de 68 unidades do Grand Quartier Rio2 através de permuta física, localizado na Barra da Tijuca, pelo valor de R$ 35,8 milhões.







As 4 torres da primeira incorporação, que representa a totalidade da exposição do Fundo ao projeto, já foram lançadas. Das 68 unidades que o fundo adquiriu, 50 estão vendidas, equivalente a 74% das unidades. O preço médio da unidade vendida está em R$ 11.781/m², que significa 2% acima do valor considerado no estudo de viabilidade.


Rio de Janeiro
Niterói
Vila Eldorado
Neves
Tijuca Lagoon
RICARDO DE ALBUQUERQUE
VILA MILITAR
BAAF
VILA TERESA
CAVALCANTI
INHAÚMA
CONJUNTO BENTO RIBEIRO DANTAS
PRAÇA PASTEUR
CAJU
CASCADURA
CACHAMBI
VILA ISABEL
CATUMBI
AMRJ
BOA VIAGEM
CACHOEIRA
SÃO FRANCISCO
JURUJUBA
MUNDO NOVO
ATHLETES VILLAGE


ZONA SUL
LINHA AMARELA
GRAND QUARTIER
STAND DE VENDAS
ESTAÇÃO BRT RIO2
ESTAÇÃO BRT PEDRO CORRÊA
TRANSOLÍMPICA
Av. das Américas
Av. Salvador Allende
Av. Emb. Abelardo Bueno
R. Franz Weissman
Estr. Cel. Pedro Corrêa
Estr. dos Bandeirantes
Lagoa de Jacarepaguá

Fotos das Obras do Grand Quartier Rio2 em Andamento (set/25)

O avanço físico acumulado das obras se encontra em 54,2% ao final de setembro, enquanto o planejado no cronograma da construtora (Patrimar) era de 55,2% para este período. Apesar de o Fundo não ter responsabilidade perante os compradores das unidades em caso de atrasos na entrega, a diferença entre o cronograma estimado e realizado não altera o prazo final do cronograma.



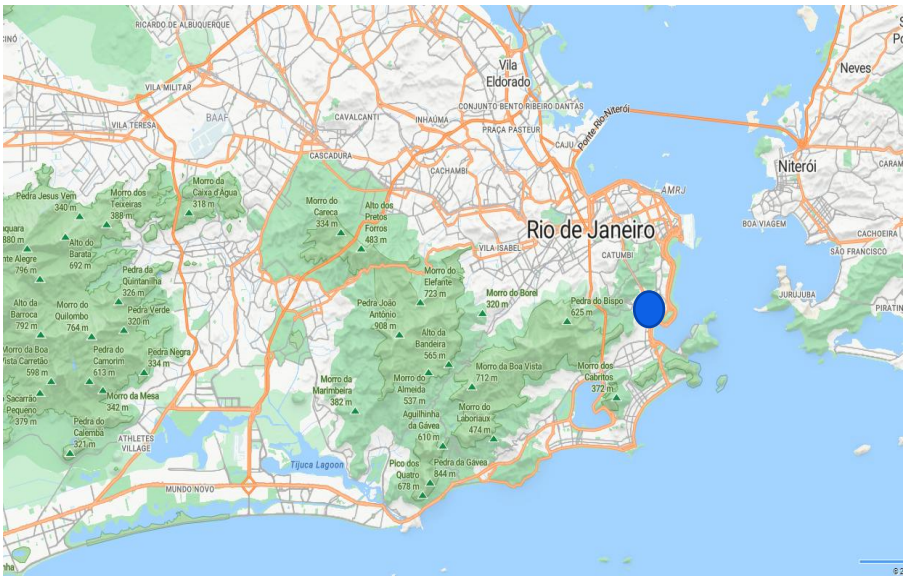





“Projeto Laranjeiras” (Laranjeiras – RJ)

Conforme divulgado no material publicitário da primeira emissão, o Projeto Laranjeiras[1] se trata da aquisição de um terreno único no bairro das Laranjeiras no Rio de Janeiro, com o objetivo de desenvolver um condomínio para o público de médio e alto padrão em uma localização privilegiada neste bairro localizado na zona sul da cidade.

O Projeto Laranjeiras tem previsão de pagamento no 2º trimestre de 2026, quando o Fundo deverá fazer a sua segunda chamada de capital. O projeto encontra-se em desenvolvimento e em fase de aprovação perante os órgãos competentes e assim que estiver finalizado, serão divulgados mais detalhes.





[1] O nome comercial do projeto ainda não foi definido por estar em fase de desenvolvimento e aprovação.

A divulgação das informações neste relatório relativas ao projeto, às especificações e ao cronograma de obras dos ativos não representa garantia de que, efetivamente, serão implementadas ou atendidas, na medida em que poderão sofrer alteração. A rentabilidade e taxa de retorno esperada não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou isenção de risco aos cotistas.

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 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