

Vinci Oportunidade Residencial FII

Relatório Trimestral

1º Trimestre de 2026

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....5
Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações....6
Portfólio do Fundo....7
Grand Quartier Rio2 (Barra da Tijuca – RJ)....7
Fotos das Obras do Grand Quartier Rio2 em Andamento (mar/26)....9
"Projeto Laranjeiras" (Laranjeiras – RJ)....10
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 (31-03-2026)
R$ 49.789.434,13

Capital Chamado (31-03-2026)
R$ 39.050.000,00

Capital Comprometido (31-03-2026)
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

74,8

AVANÇO FÍSICO DAS OBRAS – GRAND QUARTIER (%)

O avanço físico acumulado atingiu 74,8% ao final de mar/26, abaixo dos 79,5% previstos no cronograma da Patrimar. Apesar do desvio, considerando o prazo contratual de maio/27 com os adquirentes, a gestão não identifica, neste momento, indicativo de prejuízo ao Fundo.

33,25

DISTRIBUIÇÃO (% DO CAPITAL CHAMADO)

Até o final do primeiro trimestre de 2026, o fundo já distribuiu ao todo R$ 33,25/cota, o que equivale a 33,25% do capital chamado.

72%

VENDAS ACUMULADAS (% UNIDADES)

Até o final de mar/26 foram comercializadas 49 unidades do total de 68 de propriedade do Fundo, com preço médio de R$ 11.796/m², que representam um VGV (valor geral de vendas) de aproximadamente R$ 57,0 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 milhões ("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 até 15 de 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 terceiro trimestre de 2026, quando a gestão estima que as condições precedentes para o segundo ativo (Projeto Laranjeiras) estejam superadas.

Comentário do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário global ficou mais delicado nas últimas semanas com o novo choque do petróleo ligado à crise no Oriente Médio. Até então, o mercado trabalhava com a perspectiva de cortes de juros pelo Federal Reserve em 2026, em um contexto de desaceleração moderada da atividade, perda de força do mercado de trabalho e continuidade da desinflação de serviços. A alta recente do petróleo, porém, elevou a incerteza inflacionária de curto prazo e reduziu a visibilidade sobre esse processo, levando o mercado a retirar da curva parte relevante das quedas de juros que antes pareciam mais bem contratadas.

No Brasil, esse choque teve impacto mais relevante porque elevou as expectativas de inflação e reduziu a margem de manobra do Banco Central. As projeções para 2026 voltaram a se aproximar de 4,5%, justamente em um momento em que a atividade já mostra sinais mais claros de desaceleração, com perda de força da massa salarial, crédito fraco e inadimplência ainda elevada. Esse quadro justifica tecnicamente o início do ciclo de cortes, já que os juros reais seguem em patamar historicamente alto, mas o choque do petróleo dificultou a construção de uma trajetória mais segura para um alívio monetário mais profundo. O Banco Central iniciou esse processo com um corte de 25 pontos-base e sinalizou continuidade no mesmo ritmo, mas a piora recente das expectativas aumentou de forma relevante a dúvida do mercado sobre o tamanho total do ciclo.

Nosso cenário-base ainda contempla novas reduções de 25 pontos-base nas próximas reuniões, em linha com a sinalização da autoridade monetária, mas a incerteza sobre a profundidade desse movimento cresceu bastante. Há uma compensação parcial no caso brasileiro, já que a alta do petróleo também favorece receitas públicas e contas externas, dado o peso do petróleo na pauta exportadora do país. Ainda assim, esse efeito positivo não elimina a pressão de curto prazo sobre

a inflação nem a cautela do mercado. Além disso, o cenário eleitoral doméstico passou a ter papel crescente na precificação dos ativos, ao influenciar o prêmio de risco fiscal embutido na curva de juros. Em síntese, o pano de fundo para o Brasil continua potencialmente construtivo, mas hoje exige mais cautela, mais seletividade e atenção redobrada à evolução das expectativas, do petróleo e do ambiente político.

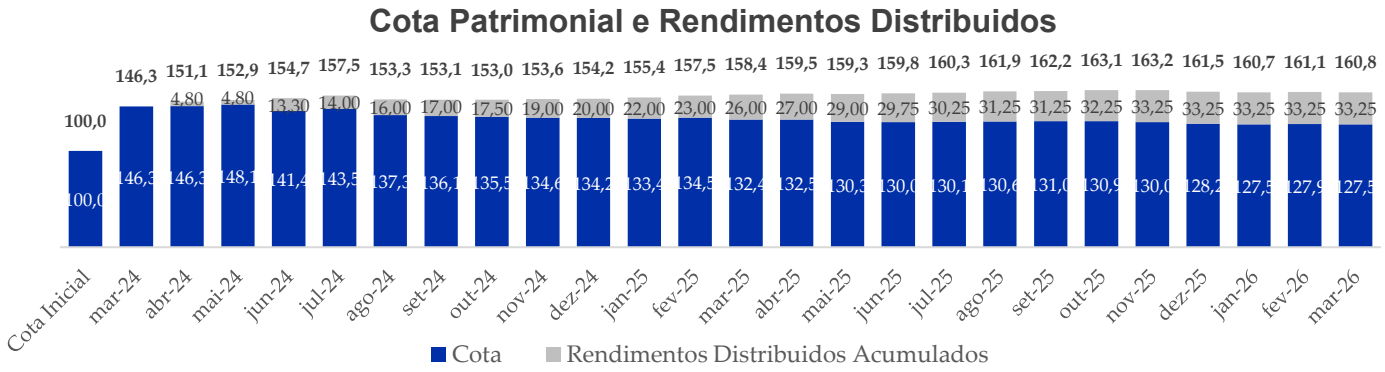
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo no fim de março de 2026 era de R$ 49,8 milhões, sendo R$ 45,3 milhões em valores a receber referentes a unidades vendidas do empreendimento Grand Quartier Rio2, R$ 10,3 milhões em unidades residenciais marcadas aos seus preços de custo, R$ 1,4 milhão em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar de -R$ 7,7 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)	*10,3*
Grand Quartier Rio2 – A receber (unidades vendidas)	*45,3*
Total de Projetos	***56,5***
Aplicações Financeiras/Caixa	*1,4*
Marketing das vendas do Grand Quartier Rio2	*-1,7*
PDD (Recebíveis e Distratos)	*-1,3*
Provisão da Taxa de Performance	*-4,1*
Outros	*-1,0*
Patrimônio Líquido	***49,8***

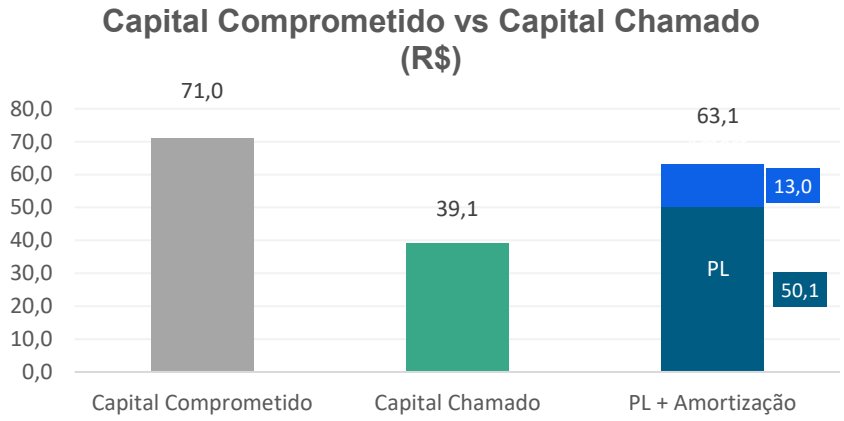
Fonte: *Administrador*

A cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de março em R$ 127,5, sendo que até este mês o Fundo distribuiu um total de R$ 33,25/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$ 160,8, o que representa uma valorização de 60,8% em relação à cota inicial.

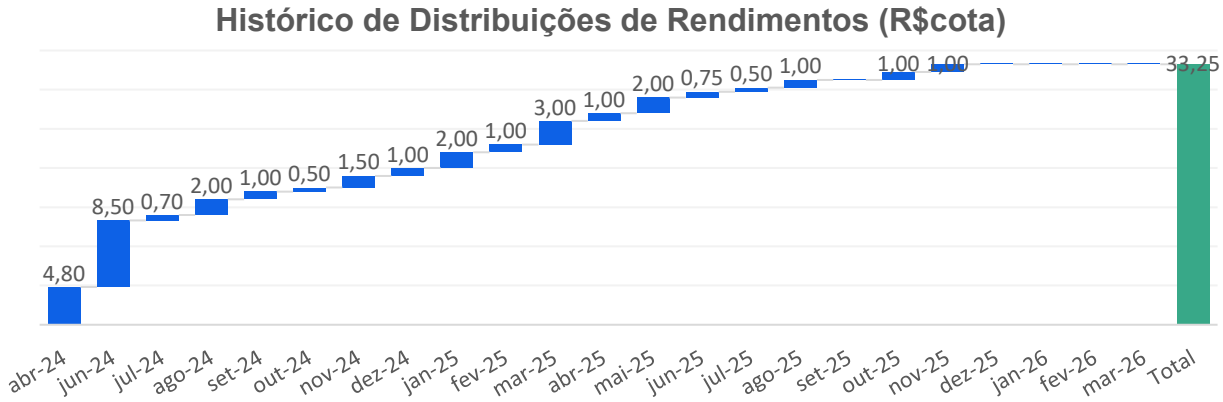


Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações

Até março de 2026, os investidores do Fundo integralizaram R$ 39,1 milhões, sendo equivalente a 55% do capital comprometido total.



A partir de dez/25, o Fundo começou a fazer uma reserva de caixa para a aquisição do Projeto Laranjeiras, conforme descrito abaixo na seção do projeto. Portanto, ao longo do primeiro trimestre de 2026, não houve distribuições. Até março/2026, o Fundo distribuiu no total R$ 33,25/cota em rendimentos.



Vendas VORE FII	Até dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	Total
VGV Vendido (R$)	57.869.888	-	-808.711	-	**57.061.177**
Área Privativa Vendida (m²)	4.912	-	-75	-	**4.837**
Unidades Vendidas	50	-	-1	-	**49**
% Unidades Vendidas	74%	-	-2%	-	**72%**
Preço Médio por m² (R$/m²)	11.781	-	-	-	**11.796**

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, 49 estão vendidas, equivalente a 72% das unidades. O preço médio da unidade vendida está em R$ 11.796/m², que significa 2,6% acima do valor considerado no estudo de viabilidade.


Vila Eldorado
Neves
Niterói
Rio de Janeiro
Tijuca Lagoon


ZONA SUL
LINHA AMARELA
GRAND QUARTIER
STAND DE VENDAS
TRANSOLÍMPICA
Av. das Américas
Av. Salvador Allende
Lagoa de Jacarepaguá

Fotos das Obras do Grand Quartier Rio2 em Andamento (mar/26)

O avanço físico acumulado das obras se encontra em 74,8% ao final de março, enquanto o planejado no cronograma da construtora (Patrimar) era de 79,5% para este período. Embora a diferença entre o avanço físico da obra realizado e o originalmente previsto represente um desafio para ser integralmente recomposta até fevereiro de 2027, vale lembrar que o prazo contratual original com o adquirente é maio de 2027, o que ainda nos confere certa margem de folga junto aos nossos clientes.



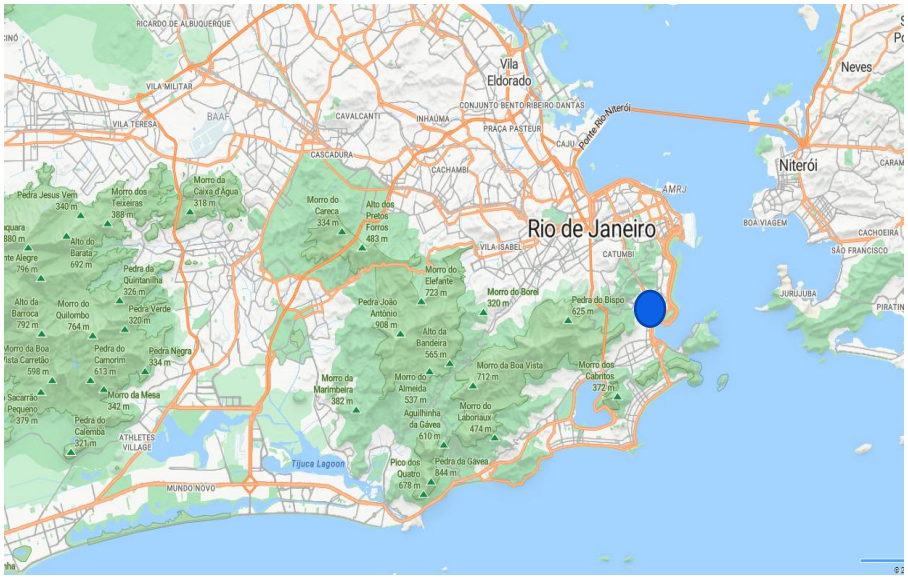


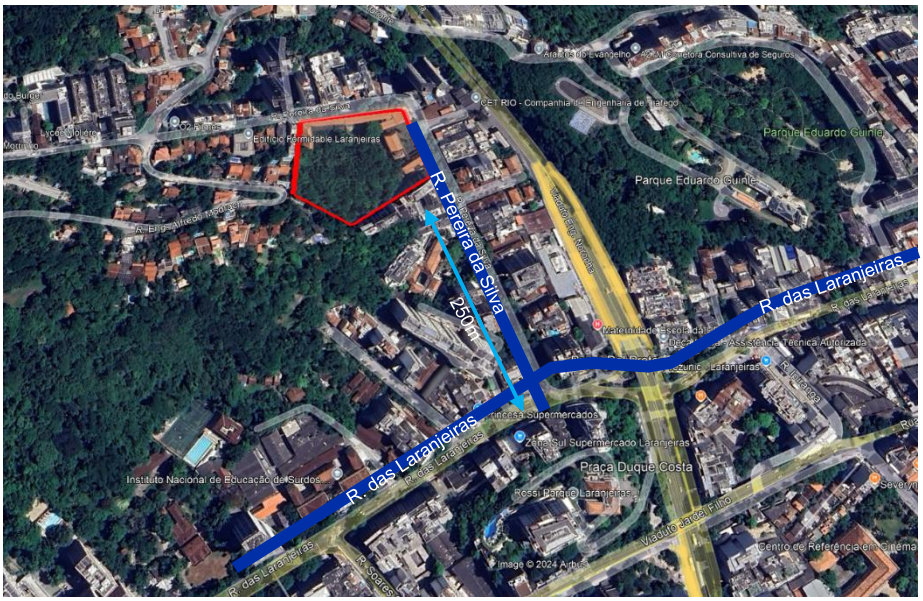



“Projeto Laranjeiras” (Laranjeiras – RJ)

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.

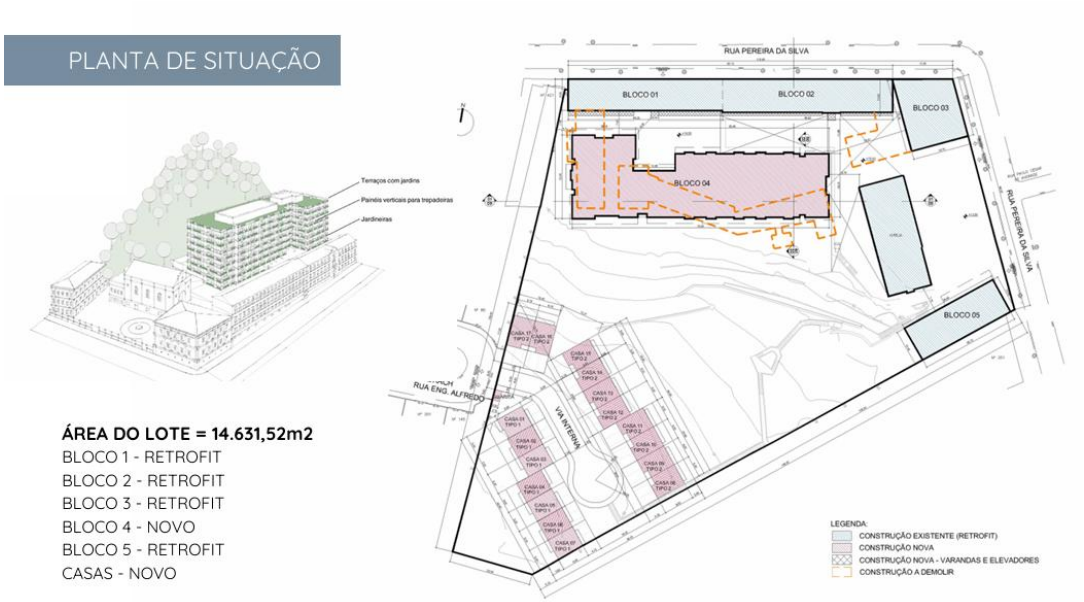
O Projeto Laranjeiras tem previsão de desembolso no 3º trimestre de 2026, quando o Fundo deverá fazer a sua segunda chamada de capital. O pagamento contempla uma correção monetária desde jan/23, que em função da necessidade e demora da regularização fundiária, contou com prazo maior do que o previsto inicialmente. Dessa forma, a gestão começou a fazer uma reserva de caixa a partir de dez/25, interrompendo a distribuição de rendimentos, temporariamente, até a aquisição do projeto.





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

Atualmente, o projeto conta com 252 apartamentos e 17 casas. Abaixo consta a planta de situação e a perspectiva da fachada (projeto preliminar sujeito a alterações).





O time de gestão de Real Estate vem monitorando de forma recorrente o mercado primário de lançamentos residenciais na Zona Sul do Rio de Janeiro, com especial atenção a projetos localizados no entorno do nosso desenvolvimento na Rua Pereira da Silva, 319. Nesse contexto, o Soul Rio Gago Coutinho, lançado em março de 2026, destaca-se como uma referência relevante de mercado, tanto por sua proximidade geográfica quanto pelo forte desempenho comercial observado no lançamento.

O empreendimento registrou aproximadamente 90% das unidades vendidas no primeiro fim de semana e foi comercializado a preços médios superiores a R$ 20.000/m², evidenciando a liquidez e a resiliência da demanda por produtos residenciais bem posicionados na microrregião.

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**.


VINCI
COMPASS