

Vinci Oportunidade Residencial FII

Relatório Trimestral

2º 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
“Projeto Laranjeiras” (Laranjeiras – RJ) [1].....11
Glossário.....13
Contato RI.....13







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 (30-06-2025)
R$ 50.779.435,65

Capital Chamado (30-06-2025)
R$ 39.050.000,00

Capital Comprometido (30-06-2025)
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%

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

41,6

AVANÇO FÍSICO DAS OBRAS – GRAND QUARTIER (%)

O avanço físico acumulado das obras se encontra em 41,6% ao final de jun/25, enquanto o planejado no cronograma da construtora (Patrimar) era de 43,0% para este período.

29,7

DISTRIBUIÇÃO (% DO CAPITAL CHAMADO)

Até o final do segundo trimestre de 2025, o fundo já distribuiu ao todo R$ 29,75/cota, o que equivale a 29,75% do capital chamado.

72

VENDAS ACUMULADAS (% UNIDADES)

Até o final de jun/25 foram comercializadas 49 unidades do total de 68, com preço médio de R$ 11.788/m², que representam um VGV (valor geral de vendas) de aproximadamente R$ 56,9 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 02 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 semestre de 2025, quando a gestão estima que as condições precedentes para o segundo ativo (Projeto Laranjeiras) estejam superadas.

Comentário do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico norte-americano está em um ponto de inflexão, marcado por pressões fiscais elevadas, uma política monetária tensionada e riscos crescentes de interferência política no Federal Reserve. Um dos destaques é o aumento expressivo da pressão do gasto público após a aprovação do "one big beautiful bill", que manterá o déficit fiscal em torno de 6,5% do PIB pelos próximos anos — o que implica num aumento persistente da dívida pública americana. Para evitar o aumento das taxas de longo prazo, o Tesouro tem recorrido a uma estratégia de emissão de títulos mais curtos e eventualmente recomprando papéis de vencimento longo, o que reduz o custo de rolagem no curto prazo, mas encurta o perfil da dívida, elevando riscos futuros.

A economia dos EUA ainda apresenta fundamentos sólidos no mercado de trabalho — com taxa de desemprego em torno de 4,2% — e inflação em patamar elevado, porém moderado. Mesmo assim, há forte pressão política por cortes de juros, especialmente com a possibilidade de Donald Trump indicar o novo chairman do Fed. Essa dinâmica gera o risco de um cenário com estímulos fiscais e monetários simultâneos provocando bolhas nos ativos no curto prazo e desequilíbrios severos no médio prazo. O que impediria esse cenário seria uma alta de inflação a curto prazo, o que em teoria poderia advir como consequência das tarifas. No entanto as tarifas incidem apenas sobre "bens" que correspondem a apenas um terço do CPI americano. A maior parte do CPI americano (dois terços) está relacionado a "serviços". Essa categoria não está sujeita a tarifas e vem mostrando uma forte desaceleração nos últimos meses. O componente de aluguéis novos mostrava uma queda de 2% em relação ao ano anterior no primeiro trimestre de 2025. Essa queda no valor dos aluguéis novos acelerou para -9% no segundo trimestre. O componente de aluguel corresponde individualmente a um terço da inflação americana. Em resumo, ainda

que a inflação de bens suba, a desinflação de serviços tem peso e magnitude maiores, sugerindo que a inflação pode demorar a assustar. Em outras palavras, o cenário de “bolha” causado por uma eventual expansão simultânea das políticas monetária e fiscal pode prosperar por algum tempo antes de perder a força.

Na Europa, a conjuntura também mostra sinais de recuperação, com crescimento econômico e atividade industrial retomando leve tração, impulsionados em parte por maiores gastos militares. A inflação na região segue sob controle. Já na China, os dados apontam um cenário de desaquecimento estrutural: produção crescente sem correspondente aumento no consumo interno, deflação persistente ao produtor, e queda nos investimentos estrangeiros. A economia chinesa sofre com excesso de capacidade, estoques elevados e dificuldades para realocar sua produção para outros países diante das tarifas impostas pelos EUA.

No Brasil, o tom do diagnóstico segue otimista. O país atravessa o pico dos juros reais, com sinais claros de inflexão. O juro real de um ano chegou a 11%, patamar muito elevado em termos históricos, mas já iniciou trajetória de queda. Esse movimento é sustentado por uma combinação de desaceleração da inflação e melhora no quadro fiscal. A despesa pública foi reduzida após o fim da PEC da Transição, retornando ao teto de gastos de 18,2% do PIB. A arrecadação em alta permitiu reversão do déficit primário de 2,5% do PIB em meados de 2024 para um leve superávit no segundo trimestre de 2025, e o déficit nominal também recuou. A dívida/PIB estabilizou nos últimos meses em cerca de 76-77%, patamar semelhante ao período pré-COVID.

Com a política monetária ainda contracionista e a política fiscal mais neutra, a atividade econômica já dá sinais de desaceleração: o crescimento, que foi impulsionado pela agropecuária, no início do ano tende a arrefecer no segundo semestre, com PIB estimado em torno de 2,5% para o ano fechado de 2025. A inflação acumulada de 12 meses do IPCA (5,35%) deve cair para 4,70% até o fim do ano, e 4,5% em 2026. Com base no modelo do próprio Banco Central, que foca na inflação projetada 18 meses à frente, espera-se o início do ciclo de cortes da Selic em dezembro de 2025, ainda que de forma tímida (25 pontos-base). Ainda que a taxa SELIC só inicie a queda no final de 2025, a curva de juros já começa a mostrar queda. O juro de 10 anos, por exemplo, já caiu de mais de 15% para 14,1%, o que tem impulsionado os ativos brasileiros em geral. O mercado acionário ainda está subposicionado, com participação de apenas 8,2% nos portfólios — abaixo de médias históricas —, o que sugere espaço para valorização com o avanço do ciclo de queda de juros.

Por fim, os impactos das tarifas comerciais impostas por Trump ao Brasil tendem a ser limitados. O país exporta apenas cerca de 2% do seu PIB para os EUA, e grande parte dessas exportações são commodities redirecionáveis para outros mercados. A divulgação de maiores detalhes no final de julho mostrou também uma lista extensa de exceções, o que tornou o impacto sobre atividade econômica ainda menor. Estimamos que em termos de atividade estejamos falando de valores próximos a 0,1% do PIB. A curto prazo, a defasagem para encontrar outros mercados pode colocar alguma pressão na inflação no Brasil para baixo – mas esse efeito deve ser temporário.

Carteira do Fundo

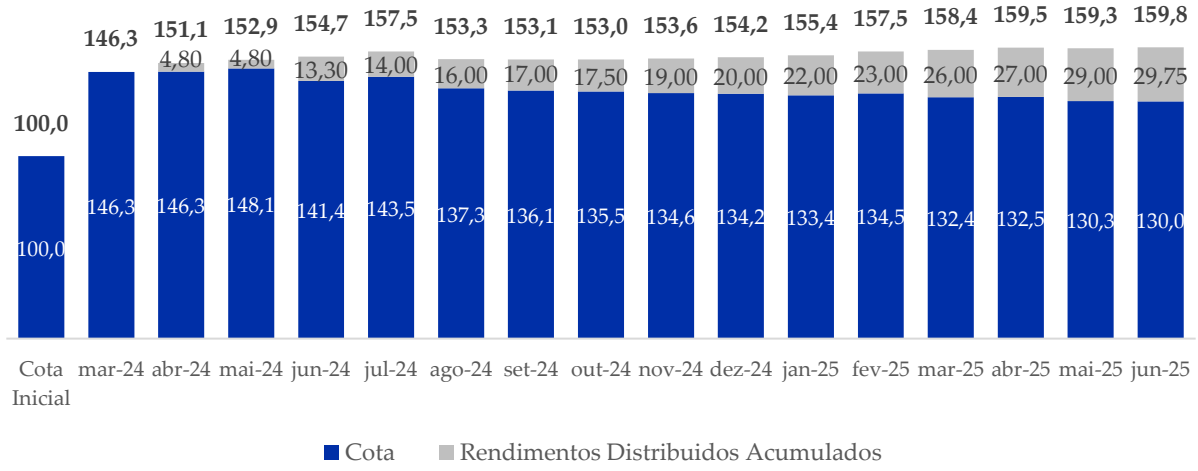
O patrimônio líquido do Fundo no fim de junho de 2025 era de R$ 50,8 milhões, sendo R$ 46,7 milhões em valores a receber referentes a unidades vendidas, R$ 10,5 milhões em unidades residenciais marcadas aos seus preços de custo, R$ 0,2 milhão em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar de -R$ 6,6 milhões.

	R$ MM	% do PL
Grand Quartier Rio2 – Unidades em Estoque (marcadas a custo)	*10,5*	*20,6%*
Grand Quartier Rio2 – A receber (unidades vendidas)	*46,7*	*91,7%*
Total de Projetos	***57,2***	***112,3%***
Aplicações Financeiras/Caixa	*0,2*	*0,4%*
Marketing das vendas do Grand Quartier Rio2	*-1,7*	*-3,3%*
Provisão da Taxa de Performance	*-4,6*	*-9,1%*
Outros	*-0,2*	*-0,3%*
Patrimônio Líquido	***50,8***	***100,00%***

Fonte: Administrador

A cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de junho em R$ 130,0, sendo que até este mês o Fundo distribuiu um total de R$ 29,75/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$ 159,8, o que representa uma valorização de 59,8% para a cota inicial.

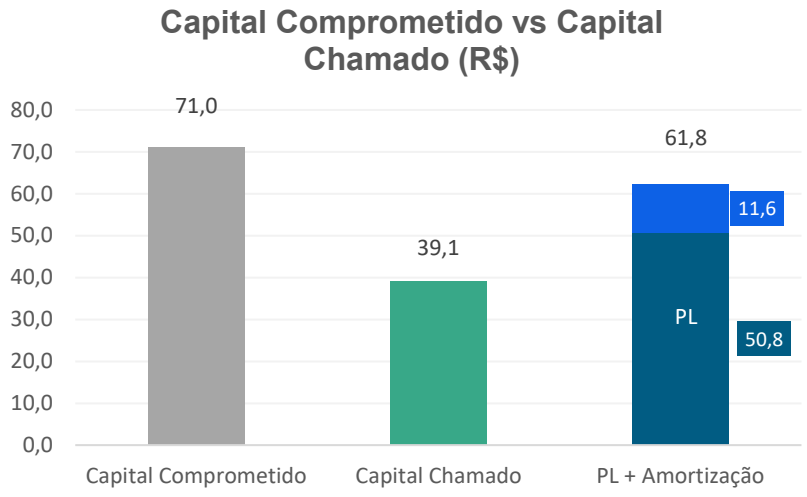
Cota Patrimonial e Rendimentos Distribuidos[1]



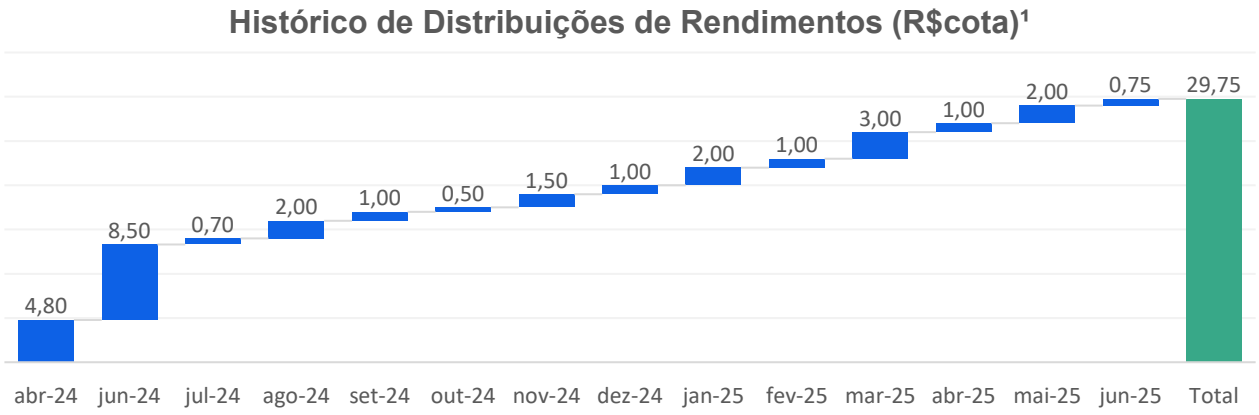
[1] O total representa a cota patrimonial ajustada, ou seja, a soma da cota patrimonial na data de referência e os rendimentos acumulados distribuídos até a mesma data.

Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações

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



Ao longo do segundo trimestre de 2025, o Fundo distribuiu R$ 3,75/cota em rendimentos, dividido em três distribuições, sendo R$ 1,00/cota em abril, R$ 2,00/cota em maio e R$ 0,75/cota em junho. Até o final do primeiro semestre, o Fundo distribuiu no total R$ 29,75/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.

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.

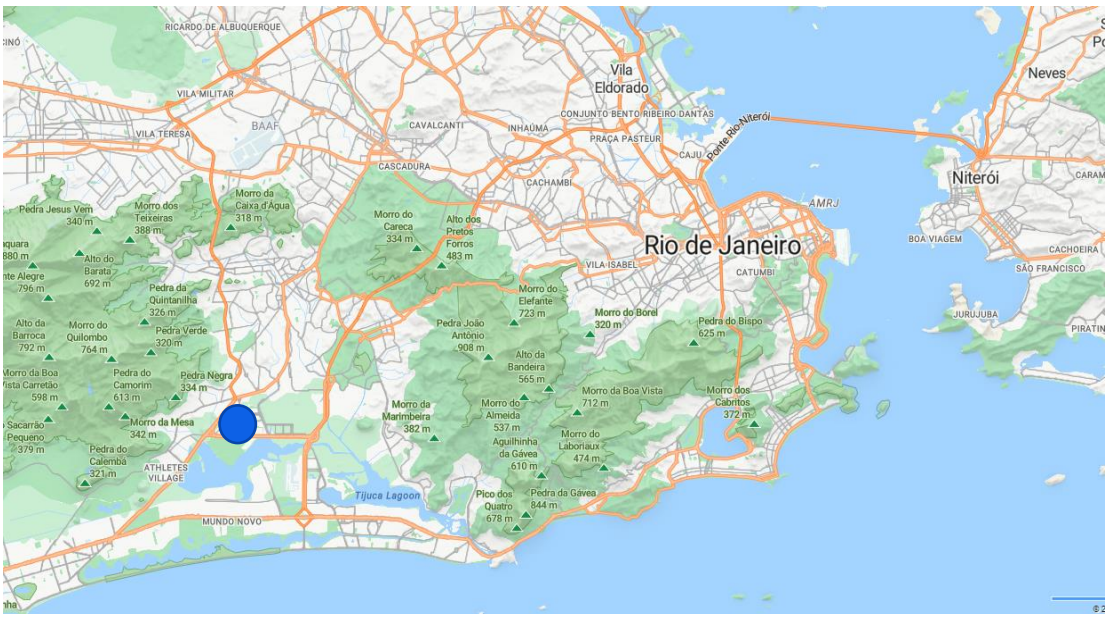






As 4 torres da primeira incorporação, que representa a totalidade da exposição do Fundo ao projeto, já foram lançadas. Das 68 unidades que o fundo adquiriu, 49 estão vendidas, equivalente a 72% das unidades. O preço médio da unidade vendida está em R$ 11.788/m², que significa 2% acima do valor considerado no estudo de viabilidade.

Vendas VORE FII	abr/25	mai/25	jun/25	Total
VGV Vendido (R$)	-	-	-	56.864.097
Área Privativa Vendida (m²)	-	-	-	4.823
Unidades Vendidas	-	-	-	49
% Unidades Vendidas	-	-	-	72%
Preço Médio por m² (R$/m²)	-	-	-	11.788


Vila Eldorado
Neves
Niterói
Rio de Janeiro
Tijuca Lagoon
MUNDO NOVO
ATHLETES VILLAGE


ZONA SUL
LINHA AMARELA
GRAND QUARTIER
STAND DE VENDAS
TRANSOLÍMPICA
Av. das Américas
Av. Salvador Allende
Av. Emb. Abelardo Bueno
R. Franz Weissman
Estr. Cel. Pedro Corrêa
Estr. dos Bandeirantes

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

O avanço físico acumulado das obras se encontra em 41,6% ao final de junho, enquanto o planejado no cronograma da construtora (Patrimar) era de 43,0% 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 alterou o prazo final do cronograma.



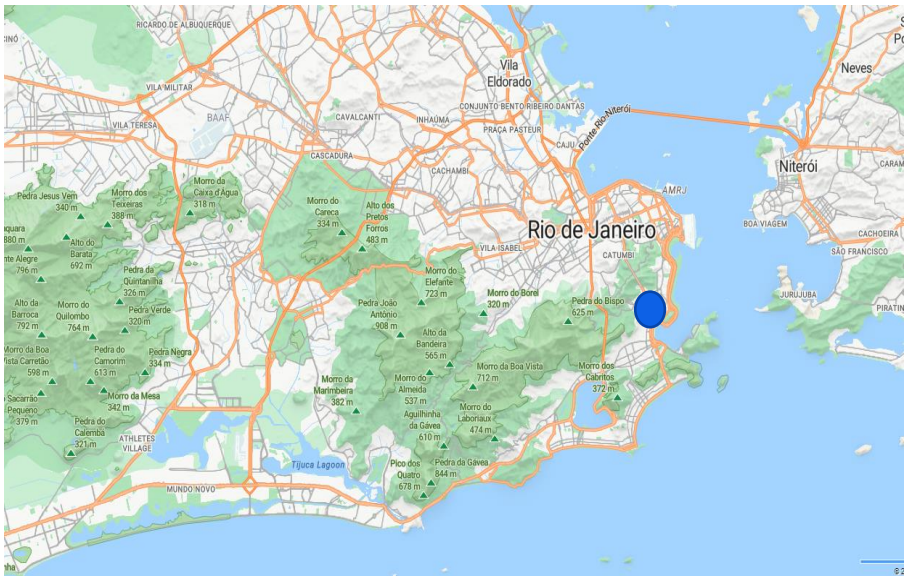





"Projeto Laranjeiras" (Laranjeiras – RJ) [1]

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 semestre de 2025, 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. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.


VINCI
COMPASS