

An aerial photograph of Rio de Janeiro, Brazil, featuring the iconic Sugarloaf Mountain (Pão de Açúcar) and the bay. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A large, dark blue diagonal shape cuts across the upper right portion of the image. Two thin white lines originate from the top left corner and extend towards the mountain. The text 'VINCI COMPASS' is printed in white, bold, sans-serif capital letters in the upper right area.

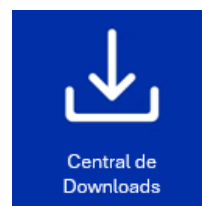
**VINCI  
COMPASS**

# **Vinci Oportunidade Residencial FII** **Relatório Trimestral**

4º Trimestre de 2025

## Sumário

<b>Informações Gerais</b> .....	3
Visão Geral do Fundo.....	3
<b>Destaques</b> .....	3
<b>Sobre o Fundo</b> .....	4
<b>Comentário do Gestor</b> .....	4
Cenário Macroeconômico.....	4
<b>Carteira do Fundo</b> .....	6
<b>Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações</b> .....	7
<b>Portfólio do Fundo</b> .....	8
Grand Quartier Rio2 (Barra da Tijuca – RJ).....	8
Fotos das Obras do Grand Quartier Rio2 em Andamento (dez/25) .....	10
“Projeto Laranjeiras” (Laranjeiras – RJ).....	11
<b>Glossário</b> .....	13
<b>Contato RI</b> .....	13



## Informações Gerais

### Visão Geral do Fundo

**Gestor**

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

**Prazo do Fundo**

6 anos

**Administrador e Escriturador**

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

**Número de Cotistas**

108

**Patrimônio Líquido (31-12-2025)**

R\$ 49.660.320,77

**Quantidade de Cotas**

390.500

**Capital Chamado (31-12-2025)**

R\$ 39.050.000,00

**Taxa de Administração**

1,50% a.a. sobre Patrimônio Líquido

**Capital Comprometido (31-12-2025)**

R\$ 71.000.000,00

**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.

**Data da Primeira Integralização de Cotas**

15/03/2024

## Destaques

**62,9%** AVANÇO FÍSICO DAS OBRAS – GRAND QUARTIER (%)  
O avanço físico acumulado das obras se encontra em 62,9% ao final de dez/25, enquanto o planejado no cronograma da construtora (Patrimar) era de 66,3% para este período, diferença que, por enquanto, não impacta em prazo de entrega das unidades.

**33,25%** DISTRIBUIÇÃO (% DO CAPITAL CHAMADO)  
Até o final do quarto trimestre de 2025, o fundo já distribuiu ao todo R\$ 33,25/cota, o que equivale a 33,25% do capital chamado.

**74%** VENDAS ACUMULADAS (% UNIDADES)  
Até o final de dez/25 foram comercializadas 50 unidades do total de 68 de propriedade do Fundo, com preço médio de R\$ 11.781/m<sup>2</sup>, 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 até 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 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 macroeconômico americano segue marcado por sinais ambíguos. Os dados de atividade continuam confusos: enquanto indicadores de produção industrial e alguns segmentos ligados à manufatura permanecem relativamente fortes, os dados do mercado de trabalho apontam para um enfraquecimento gradual, mas consistente. A criação de empregos perdeu força e a taxa de desemprego voltou a subir, movimento que passou a preocupar o Federal Reserve. Diante desse quadro, o Fed optou por seguir reduzindo a taxa de juros do Fed Funds, priorizando o risco de deterioração do mercado de trabalho em detrimento do risco inflacionário.

A inflação permanece acima da meta oficial do Fed, mas encontra-se relativamente estável e com perspectivas de queda ao longo de 2026. Esse processo deve ocorrer por dois canais principais. Em primeiro lugar, a inflação de bens em 12 meses tende a desacelerar a partir do primeiro trimestre de 2026, à medida que a base de comparação se torna mais elevada após o choque de preços provocado pelas tarifas implementadas em 2025. Em segundo lugar, a inflação de serviços segue em trajetória de desaceleração. Tanto o componente de aluguel quanto os demais serviços mostram perda de pressão, refletindo os efeitos defasados do aperto monetário e a normalização gradual do mercado de trabalho. A inflação de salários também continua recuando e deve manter essa tendência em 2026, reforçando o quadro de desinflação no setor de serviços.

Nesse contexto, quando confrontado entre a elevação do desemprego e a inflação ainda acima da meta, o Fed tende a se preocupar menos com a inflação e a continuar o ciclo de cortes de juros. Embora a atual composição do Comitê procure sinalizar algum conservadorismo — com reduções de juros acompanhadas de comunicações mais hawkish — esse equilíbrio pode mudar de forma relevante com a nomeação do novo chairman do Fed por Donald Trump. Todos os sinais emitidos

até agora sugerem a escolha de um nome mais dovish do que o atual presidente, o que reforçaria ainda mais o viés expansionista da política monetária. Somada à política fiscal claramente expansionista, essa postura cria um ambiente de liquidez abundante, sustentando novas altas nos mercados de ativos. Além disso, a perspectiva de novas quedas de juros nos Estados Unidos sugere que o dólar deve manter a tendência de enfraquecimento frente a outras moedas ao longo de 2026.

No Brasil, o foco central do cenário macroeconômico é o início do ciclo de queda da taxa Selic pelo Banco Central. As condições para esse movimento parecem cada vez mais bem estabelecidas. Em primeiro lugar, observa-se uma desaceleração significativa do crescimento econômico. O PIB do terceiro trimestre de 2025 cresceu apenas 0,1%, e os indicadores antecedentes apontam para crescimento próximo de zero no quarto trimestre, refletindo o impacto acumulado de uma política monetária extremamente restritiva e de um impulso fiscal mais contido em relação aos anos anteriores.

Em paralelo, a inflação corrente tem surpreendido positivamente. A inflação anual segue em trajetória de queda e deve atingir cerca de 3,5% em meados de 2026. Mais importante ainda para a condução da política monetária, o modelo do Banco Central que projeta a inflação para 18 meses à frente já aponta para uma taxa próxima de 3,2% no horizonte relevante, muito próxima do centro da meta. Diante desse quadro — atividade fraca, inflação em queda e juros reais amplamente acima do nível neutro — acreditamos que o Banco Central poderá iniciar o ciclo de cortes da Selic já em janeiro de 2026, ainda que com um passo inicial modesto de 25 pontos-base.

Ao longo de 2026, a expectativa é de que o Banco Central acelere o ritmo de flexibilização, promovendo cortes de 50 pontos-base em cada uma das demais sete reuniões do ano. Caso o dólar americano de fato permaneça fraco no cenário global, é plausível esperar que o real se mantenha relativamente forte, o que ajudaria no processo de desinflação ao longo de 2026. Ainda assim, a performance dos mercados brasileiros dependerá de forma crucial da percepção sobre a sustentabilidade fiscal não apenas em 2026, mas também nos anos subsequentes.

Essa percepção estará fortemente condicionada ao debate eleitoral que se intensificará ao longo de 2026. No momento, o cenário parece colocar frente a frente dois candidatos com elevados níveis de rejeição, segundo as pesquisas disponíveis. No entanto, acreditamos que novos nomes podem surgir após o Carnaval, mais próximos da data crítica de desincompatibilização em abril. No campo da centro-direita, há candidatos com rejeição mais baixa e maior potencial de desempenho em um eventual segundo turno. Existe, portanto, a possibilidade de que esse campo político se aglutine em torno de um nome mais competitivo ao final do primeiro trimestre, o que poderá influenciar de forma decisiva as expectativas fiscais, o comportamento dos ativos e o ambiente macroeconômico brasileiro como um todo.

## Carteira do Fundo

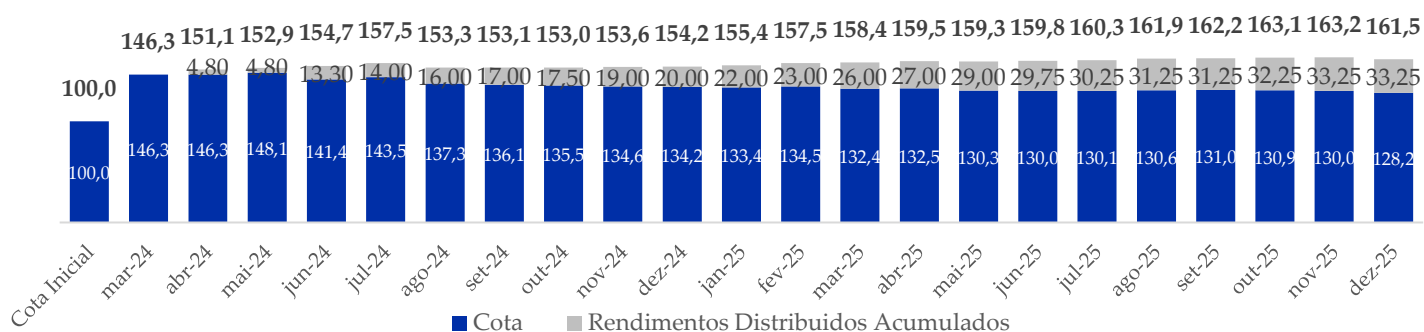
O patrimônio líquido do Fundo no fim de dezembro de 2025 era de R\$ 49,7 milhões, sendo R\$ 46,6 milhões em valores a receber referentes a unidades vendidas do empreendimento Grand Quartier Rio2, R\$ 9,9 milhões em unidades residenciais marcadas aos seus preços de custo, R\$ 0,7 milhão em aplicações financeiras com alta liquidez e saldo a pagar de -R\$ 7,9 milhões, principalmente relacionadas a despesas de marketing do Grand Quartier e provisionamento de taxa de performance. Além disso, a partir do 4º trimestre de 2026 a carteira do fundo passou a contar com uma provisão para devedores duvidosos (PDD), considerando as possíveis inadimplências dos recebíveis e eventuais novos distratos.

	R\$ MM
Grand Quartier Rio2 – Unidades em Estoque (marcadas a custo)	9,9
Grand Quartier Rio2 – A receber (unidades vendidas)	46,6
<b>Total de Projetos</b>	<b>56,5</b>
Aplicações Financeiras/Caixa	0,7
Marketing das vendas do Grand Quartier Rio2	-1,7
PDD (Recebíveis e Distratos)	-1,5
Provisão da Taxa de Performance	-4,3
Outros	0,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>49,7</b>

Fonte: Administrador

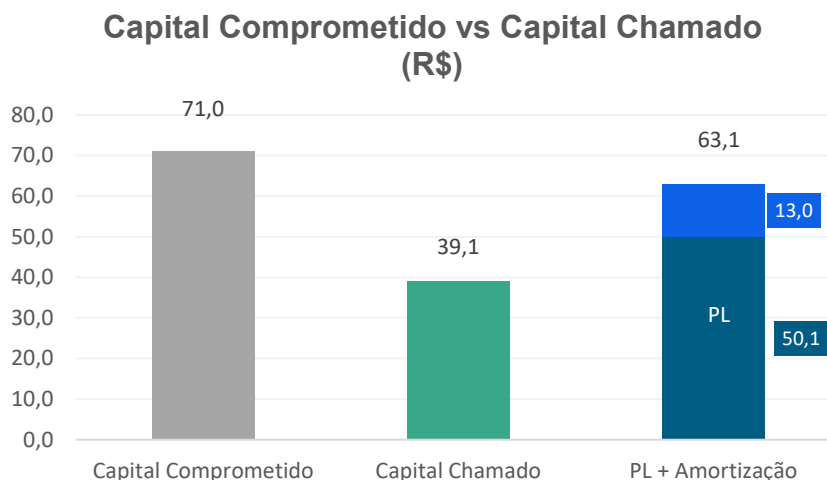
A cota patrimonial do Fundo encerrou o mês de dezembro em R\$ 128,2, sendo que até este mês o Fundo distribuiu um total de R\$ 33,25/cota, resultando assim em uma cota ajustada, que considera a soma da cota patrimonial na data de referência e os rendimentos acumulados distribuídos até a mesma data, de R\$ 161,5, o que representa uma valorização de 61,5% em relação a cota inicial.

### Cota Patrimonial e Rendimentos Distribuidos



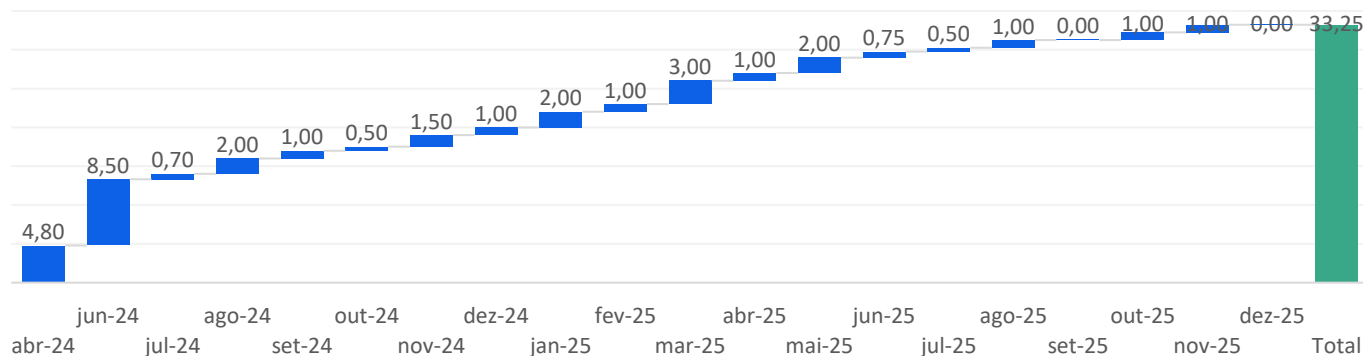
## Histórico de Chamadas de Capital e Amortizações

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



Ao longo do quarto trimestre de 2025, o Fundo distribuiu R\$ 2,00/cota em rendimentos, dividido em três distribuições, sendo R\$ 1,00/cota em outubro (a distribuição de setembro aconteceu em outubro) e R\$ 1,00/cota em novembro. Até o final do quarto trimestre, o Fundo distribuiu no total R\$ 33,25/cota em rendimentos. 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.

## Histórico de Distribuições de Rendimentos (R\$/cota)



<sup>1</sup> 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	out/25	nov/25	dez/25	Total
VGv Vendido (R\$)	-	-	-	<b>57.869.888</b>
Área Privativa Vendida (m <sup>2</sup> )	-	-	-	<b>4.912</b>
Unidades Vendidas	-	-	-	<b>50</b>
% Unidades Vendidas	-	-	-	<b>74%</b>
Preço Médio por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	-	-	-	<b>11.781</b>

## 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/m<sup>2</sup>, que significa 2% acima do valor considerado no estudo de viabilidade.



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

O avanço físico acumulado das obras se encontra em 62,9% ao final de dezembro, enquanto o planejado no cronograma da construtora (Patrimar) era de 66,3% 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.





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).



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](http://www.vincifundoslistados.com)

[ri@vincifundoslistados.com](mailto:ri@vincifundoslistados.com)

+55 (21) 2159-6222

PARA SE CADASTRAR NO MAILING, CLIQUE [AQUI](#).



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.

An aerial photograph of Rio de Janeiro, Brazil, featuring the Christ the Redeemer statue atop Sugarloaf Mountain and the surrounding bay. The image is overlaid with a blue geometric design consisting of a large diagonal stripe and a curved shape at the bottom right. The text 'VINCI COMPASS' is displayed in white, bold, sans-serif font in the upper right quadrant.

# VINCI COMPASS