



**VINCI
COMPASS**

Vinci Residencial FII
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2026

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações sobre o desempenho do Fundo	5
Monitoramento de Ativos	6
Performance do Fundo	6
Resultado Mensal Histórico	6
Negociação do Fundo na B3	7
Sensibilidade da Cota de Mercado	8
Portfólio Residencial	9
Portfólio de Crédito	11
Composição da Carteira de Crédito	11
Glossário	12
Contato RI	12



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Ventures – Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

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

Início do Fundo

11/06/2021

Código de Negociação – B3

APTO11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Multiestratégia – Gestão Ativa

CNPJ

42.432.327/0001-82

Público-alvo

Investidores em Geral

Valor Patrimonial da Cota (31/08/2026)

R\$ 9,94

Valor de Mercado da Cota¹ (31/08/2026)

R\$ 8,03

Número de Cotistas (31/08/2026)

7.374

Quantidade de Cotas

4.612.227

Taxa de Administração²

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo ³	Taxa de Adm.
Até R\$ 500.000.000,00	1,50% a.a.
De R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,00	1,20% a.a.

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder a variação do IPCA + Yield [IMA-B] calculada com base nos rendimentos efetivamente distribuídos aos cotistas.

Destaques

12 CRIs EM CARTEIRA
O Fundo possui 12 CRIs em carteira, dos quais 80% estão atrelados ao IPCA e 20% ao CDI, com concentração média de 6,9% do PL por emissor.

0,09 RENDIMENTO POR COTA (R\$/COTA)
O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,09/cota referente ao mês, mantendo a distribuição observada no período recente.

13,4% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)
A distribuição de R\$ 0,09/cota representa um *dividend yield* anualizado de 13,4% a.a., calculado sobre a cota de fechamento do mês a mercado.

¹ O valor patrimonial já inclui os impactos de marcação a mercado de CRIs, swaps e demais ativos. Valor da cota ex rendimentos.

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ Calculado através de média aritmética.

A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Comentários do Gestor

É com grande satisfação que a Vinci Compass assume a gestão dos fundos anteriormente administrados pela Navi Real Estate. Este é o primeiro relatório mensal 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 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.

Cenário Macroeconômico

Nos Estados Unidos, o principal driver dos últimos meses foi a forte oscilação das expectativas para a política monetária do Fed, que oscilou entre a precificação de cortes de juros, diante de sinais fracos do mercado de trabalho, e de altas, quando a criação de empregos voltou a surpreender e o choque do petróleo associado à guerra no Irã pressionou a inflação. Mais recentemente, porém, o payroll de julho voltou a mostrar fraqueza (destruição líquida de 23 mil vagas, com revisões que reduziram a média de doze meses para perto de 20 mil), sem ainda configurar uma onda de demissões, mas sinalizando enfraquecimento da demanda por trabalho.

O próximo payroll será decisivo para a decisão do Fed em setembro: um novo número fraco reduziria a probabilidade de alta de juros, tenderia a enfraquecer o dólar e criaria um ambiente externo mais favorável para emergentes, com potencial de apreciação do real e menor pressão inflacionária no Brasil.

No Brasil, a atividade segue em desaceleração gradual, com expectativa de crescimento de cerca de 1,5% em 2026, após anos de expansão acima do potencial que exigiram uma política monetária excepcionalmente restritiva. A necessidade de juros reais tão elevados, o Banco Central estima a taxa neutra em torno de 5%, contra um juro real de curto prazo que chegou a ~11% e ainda está próximo de 10%, decorre do desalinhamento entre as políticas monetária e fiscal, agravado pela expansão fiscal iniciada com a PEC da Transição em 2023. Esse quadro começou a mudar: a sazonalidade eleitoral concentrou gastos na primeira metade de 2026, com recuo das despesas a partir de junho, enquanto a arrecadação cresce acima do PIB, impulsionada pelas receitas do petróleo, levando o resultado primário para perto de zero. A melhora é relevante, mas ainda insuficiente para estabilizar a relação dívida/PIB dado o patamar elevado dos juros, o que mantém o país mais vulnerável a choques externos, como uma eventual retomada de alta de juros nos EUA.

Do lado da inflação, a desaceleração da atividade já ajuda a conter a inflação de serviços, apesar de o expressivo crescimento do crédito consignado ter impacto líquido menor do que parece, em boa parte, substitui dívidas mais caras em vez de adicionar consumo novo, enquanto a inadimplência das famílias segue elevada. O câmbio também deve seguir como vetor favorável: o país mantém superávits comerciais elevados, com a expansão do pré-sal levando as exportações de petróleo dos atuais US\$ 67 bilhões/ano a uma possível aproximação de US\$ 100 bilhões, criando um fluxo estrutural de dólares que torna o real mais resiliente. Essa combinação de atividade abaixo do potencial, inflação de serviços em queda e posição externa mais favorável sustenta a continuidade do ciclo de cortes da Selic, ainda que de forma gradual, cortes de 25 pontos-base por reunião podem levar a taxa a 13,25% ao final do ano. A partir daí, a extensão do ciclo em 2027 dependerá da política fiscal do próximo governo: direcionar a receita extraordinária do pré-sal para redução da dívida, em vez de novos gastos, seria decisivo para reduzir o prêmio de risco e permitir uma convergência mais ampla dos juros ao nível neutro.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

No mês, o Fundo gerou um resultado caixa de R\$ 0,07/cota, resultante do fluxo de recebimentos da carteira do Fundo. No dia 31/08/2026, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,09/cota, o que representa um dividend yield anualizado de 13,4% a.a., calculado sobre a cota de mercado de fechamento do mês.

Monitoramento de Ativos

- **CRI Flor do Cais:** O CRI, que tem como destinação dos recursos o financiamento ao projeto Flor do Cais, hoje encontra-se em um baixo patamar de vendas onde, considerando o fluxo de caixa do projeto vs o custo da dívida, a margem do projeto está sendo pressionada pela ausência de performance de vendas. Nesse cenário, a adimplência do CRI se mantém em função de aportes do incorporador, o que descaracteriza o risco projeto da operação e incorpora uma dotação de risco corporativo à operação. Dessa forma, estamos acompanhando junto ao incorporador a evolução das vendas, além do acompanhamento do avanço de obras, as quais seguem em linha com o cronograma inicialmente estabelecido.

Performance do Fundo

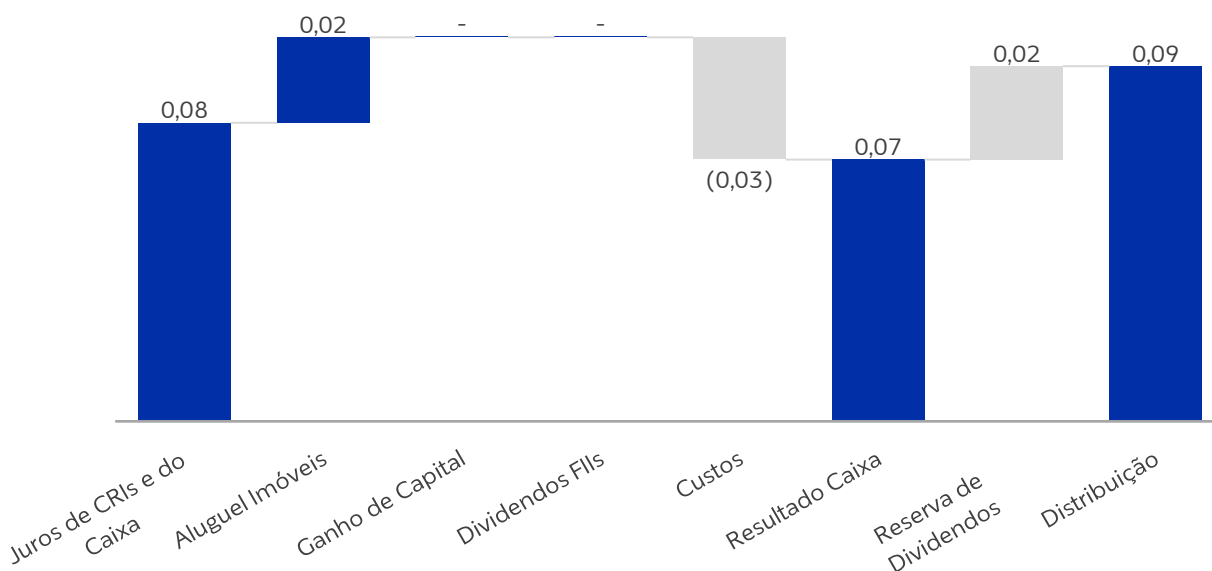
Resultado Mensal Histórico

O resultado caixa do Fundo em agosto foi de R\$ 306 mil, o equivalente a R\$ 0,07/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 86,0 mil, equivalente a R\$ 0,02/cota.

Resultado Caixa (R\$)	Últ. 12M	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26
Receita Total	6.278.263	457.217	588.840	619.310	598.656	591.843	547.961	448.952
Juros de CRIs e do caixa	5.062.714	354.556	490.958	510.159	504.106	489.530	448.970	349.079
Aluguel Imóveis	1.187.111	99.205	97.882	99.567	97.147	99.067	98.994	99.872
Ganho de Capital	28.437	3.456	-	9.583	(2.596)	3.246	(4)	-
Dividendos FII	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Total	(1.688.229)	(127.777)	(132.275)	(147.045)	(128.521)	(165.253)	(141.828)	(143.047)
Custos do Fundo	(903.483)	(62.956)	(67.270)	(81.542)	(62.364)	(98.616)	(74.787)	(75.965)
Despesa Financeira	(784.745)	(64.821)	(65.005)	(65.503)	(66.157)	(66.636)	(67.041)	(67.082)
Resultado	4.590.035	329.440	456.565	472.265	470.135	426.591	406.133	305.905
Distribuição	4.888.957	368.978	368.978	415.100	415.100	461.223	415.100	415.100
Resultado Caixa/Cota	1,00	0,07	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,07
Distribuição/Cota	1,06	0,08	0,08	0,09	0,09	0,10	0,09	0,09

Composição do resultado caixa de ago/26 (R\$/cota)



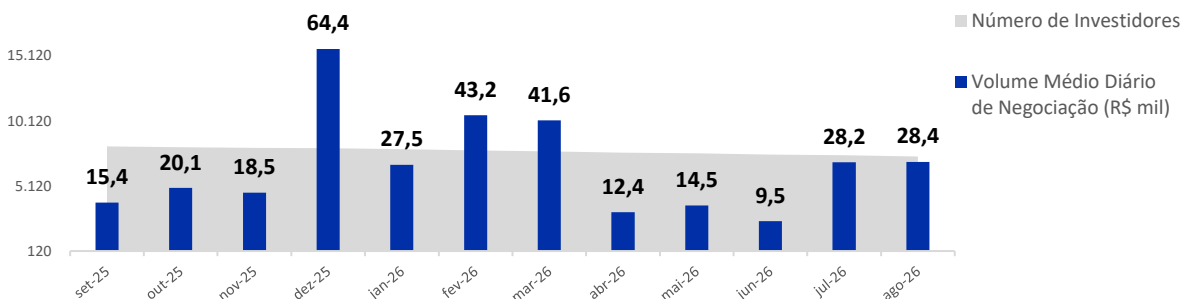
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	37.451
Número de Cotistas	7.374
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	28
Giro (% de cotas negociadas no mês)	0,5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 7.374 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 37,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 28,4 mil que representou um giro equivalente a 0,5% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Sensibilidade da Cota de Mercado

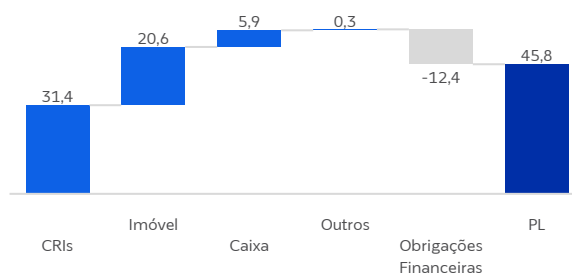
A tabela abaixo representa a sensibilidade da taxa da carteira de CRI em IPCA e CDI à cota de mercado e patrimonial do Fundo.

	Preço de Mercado	Dividend Yield (% a.a.)	Carteira CRI IPCA + a.a.	Carteira CRI CDI + a.a.
Cota Patrimonial	9,94	10,9%	10,8%	2,6%
	9,56	11,3%	11,3%	2,7%
	9,17	11,8%	11,7%	2,9%
	8,79	12,3%	12,2%	3,0%
	8,41	12,8%	12,8%	3,1%
Cota de Fechamento	8,03	13,4%	13,4%	3,3%
	7,65	14,1%	14,1%	3,4%
	7,27	14,9%	14,8%	3,6%
	6,89	15,7%	15,6%	3,8%

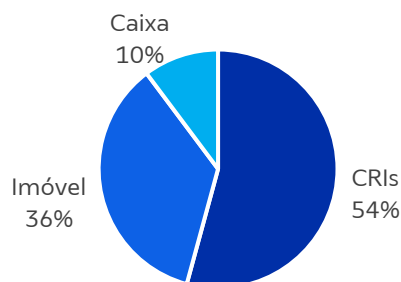
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 45,8 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 20,6 milhões. A carteira de crédito totaliza R\$ 31,4 milhões em CRIs e o caixa soma R\$ 5,9 milhões. O Fundo possui R\$ 12,4 milhões em obrigações financeiras de longo prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
CRIs	31,4	6,81
Imóveis	20,6	4,46
Caixa	5,9	1,28
Outros	0,3	0,06
Obrigações Financeiras	-12,4	-2,68



Composição dos Ativos:



Portfólio Residencial

Edição Jardins



Alameda Fernão Cardim, 84 – Jardim Paulista
19 unidades · Studios, 1 e 2 quartos · 899 m²

Clarion Faria Lima



R. Jerônimo da Veiga, 248 – Jardim Europa
1 unidade · 2 quartos · 57 m²

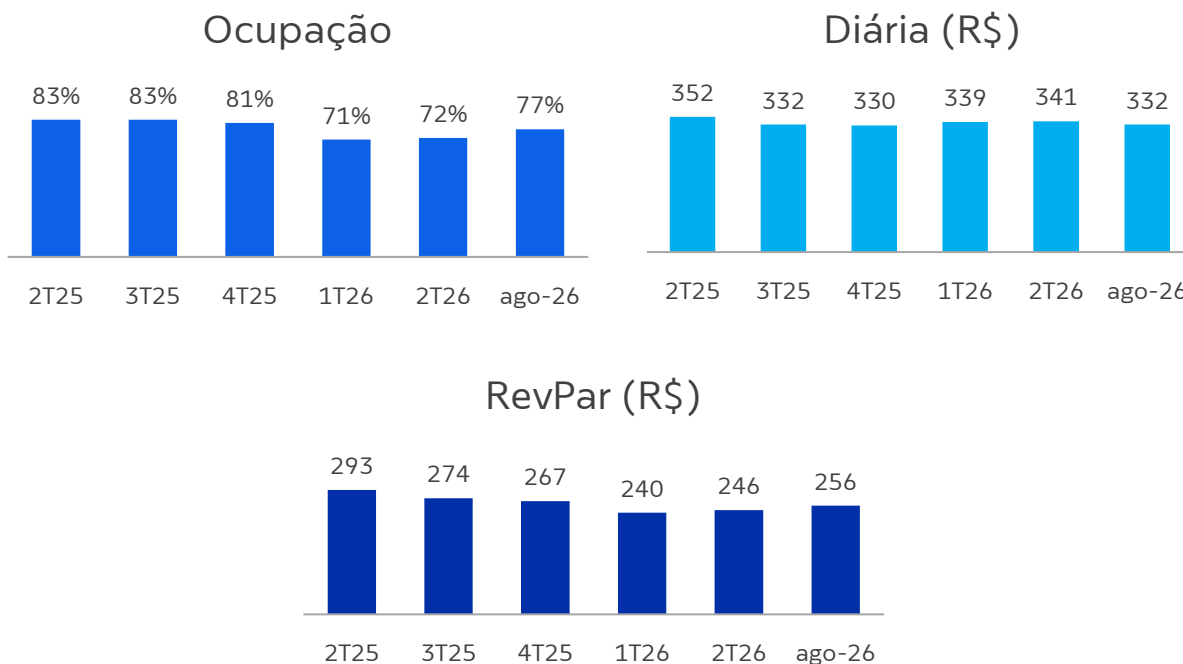
Valorização do Portfólio

- Para as unidades compradas em 2021, o custo de aquisição & reforma foi de R\$16,3k/m²
- Em jun/23, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R\$20,4k/m²
- Em jun/24, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R\$20,6k/m²
- Em jun/26, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R\$21,5k/m²

Vendas Históricas

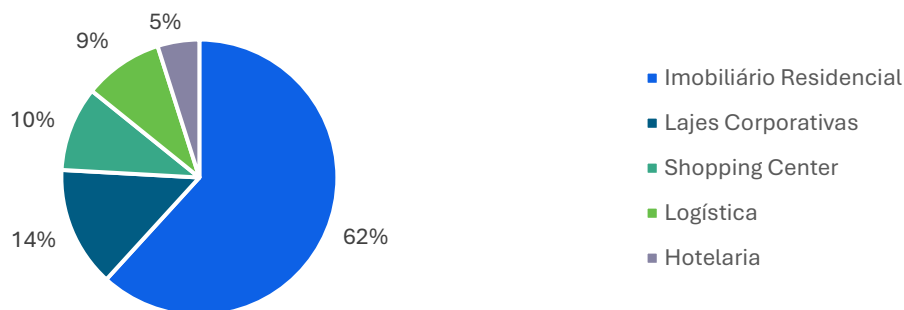
- Em nov/22, foi vendida a unidade no Radisson Vila Olimpia: +34% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 33%
- Em abr/23, foi vendida a unidade no Transamerica Faria Lima: +18% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 26%
- Em ago/24, foi vendida uma unidade no Clarion Faria Lima: +16% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 13%
- Em out/24, foi vendida uma unidade no It Style Home: +10% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 9%

Performance dos Imóveis



Portfólio de Crédito

A alocação em operações de crédito pelo Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com risco de crédito adequado e spreads interessantes ajustados ao risco, levando-se em consideração seus fundamentos e a solidez do pacote de garantias.



No final do mês, a carteira de crédito do Fundo apresentava exposição de cerca de 62% em CRIs do segmento Imobiliário Residencial, 14% em Lajes Corporativas, 10% em Shopping Center e 14% em outros segmentos, conforme gráfico acima. Quando olhamos a diversificação por indexador, o fundo possui 80% dos ativos indexados ao IPCA, e 20% ao CDI.

Composição da Carteira de Crédito

CRI	Código B3	Volume	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Direcional	21C0777936	0,29	0,6%	Imobiliário Residencial	IPCA + 5,5%	IPCA + 5,5%	2,40	set-33
São Carlos	22E1314836	4,44	9,7%	Lajes Corporativas	IPCA + 7,38%	IPCA + 9,87%	1,84	set-29
BRK	21H0926710	2,93	6,4%	Logística	IPCA + 7,50%	IPCA + 11,00%	2,00	ago-31
Flor do Cais	22E1273339	3,99	8,7%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,50%	IPCA + 12,72%	0,65	mai-27
Casa Shopping	22L1125928	3,12	6,8%	Shopping Center	IPCA + 9,35%	IPCA + 9,78%	2,60	dez-32
Flor do Cais	23E0884935	1,15	2,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 10,50%	IPCA + 12,70%	0,64	mai-27
MRV Flex	24E2538087	2,11	4,6%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 11,07%	2,85	mar-33
MRV Flex	24I1419236	2,53	5,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 11,57%	3,58	mar-33
Maiojama	26F3165686	4,48	9,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 10,00%	2,75	nov-30
Total IPCA		25,0	54,6%		IPCA + 8,4%	IPCA + 10,8%	2,1	
OR3	25D3961091	1,54	3,4%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 5,06%	1,48	abr-30
Toledo	25F1530516	3,38	7,4%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 2,15%	4,03	jun-35
Vitacon	19I0739560	1,52	3,3%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,00%	CDI + 1,25%	1,39	set-29
Total CDI		6,4	14,0%		CDI + 2,7%	CDI + 2,6%	2,8	
Total Carteira		31,5	68,7%				2,3	

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](#).



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