



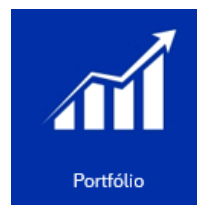
**VINCI
COMPASS**

VINCI CRÉDITO IMOBILIÁRIO FII
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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	5
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos	6
Rentabilidade	8
Negociação do Fundo na B3	8
Sensibilidade da Cota de Mercado	9
Carteira do Fundo	10
Carteira de Crédito	10
Glossário	12
Contato RI	12



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Gestora de Recursos Ltda
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.

Início do Fundo

06/01/2023

Código de Negociação – B3

NCR11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII TVM Gestão Ativa

CNPJ

40.041.603/0001-56

Público-alvo

Investidores em Geral

Valor Patrimonial da Cota (30-09-26)

10,02

Valor de Mercado da Cota¹ (30-09-26)

8,50

Número de Cotistas (30-09-26)

1.370

Quantidade de Cotas

3.949.999

Destaques

14

CRIs EM CARTEIRA

O Fundo possui 14 CRIs em carteira, dos quais 77% estão atrelados ao IPCA e 23% ao CDI, com concentração média de 6,4% do PL por emissor³.

8,53

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,06/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,53% a.a. calculado sobre a cota de fechamento de setembro.

0,04-0,08

ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS (R\$/cota)

Com a previsão de recebimento dos ativos em carteira, estimamos uma distribuição de rendimentos entre R\$ 0,04 e R\$ 0,08/cota até setembro de 2026.

¹ 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

Cenário Macroeconômico

Nos Estados Unidos, o cenário ficou mais difícil de interpretar, ainda que sem sinais de recessão iminente: a atividade cresce perto de 2% ao ano, mas o mercado de trabalho oscila entre leituras fracas e fortes, e o desemprego, em torno de 4,1%, convive com sinais de menor aperto, como a desaceleração salarial. A inflação segue incomodando, já que o núcleo do PCE permanece acima de 3%, pressionado pelo choque do petróleo ligado ao conflito no Irã, o que levou o Fed a subir os juros em setembro e sinalizar nova alta. Esse movimento está concentrado mais na elevação do juro real (acima de 2,8%) do que em desancoragem de expectativas, refletindo um déficit fiscal persistente de cerca de 6% do PIB.

No Brasil, o cenário passa a depender muito mais da interação entre política fiscal, eleição e câmbio do que da inflação corrente. A política monetária segue extremamente contracionista, com juro real de um ano próximo de 10%, bem acima do neutro estimado em torno de 5%. Esse aperto foi necessário porque a política fiscal estimulou a demanda em 2023 e 2024, obrigando o Banco Central a concentrar sozinho o esforço de desinflação. Desde o fim de 2024, o déficit primário convergiu para perto de zero, mas o ano eleitoral reacendeu a sazonalidade de gastos e a incerteza fiscal adiante. O ponto central é que déficit primário zero não estabiliza a dívida pública: seria necessário um superávit de 2% a 2,5% do PIB para conter uma trajetória que já subiu de cerca de 71% para perto de 82,5% do PIB. A boa notícia é a arrecadação crescente ligada ao petróleo e ao pré-sal. A grande questão é se esses recursos serão gastos, limitando o espaço de corte de juros, ou usados para reduzir a dívida, liberando o Banco Central para afrouxar a política monetária de forma mais significativa. A eleição pesa diretamente nessa equação: a média móvel das pesquisas mostra Flávio Bolsonaro ligeiramente à frente de Lula no segundo turno, com margem estreita, enquanto a avaliação do governo, na casa dos 30-35% de ótimo/bom, historicamente é insuficiente para garantir a reeleição. A atividade já desacelera, o que ajuda a inflação de serviços a ceder mesmo com desemprego baixo.

No câmbio, o quadro é mais favorável. A balança comercial acumula superávit próximo de US\$ 84 bilhões, mais de 4% do PIB, sustentado por exportações de commodities resilientes às tarifas americanas, com destaque para o petróleo, que já se aproxima de US\$ 70 bilhões nos últimos doze meses e pode caminhar para US\$ 100 bilhões à medida que a produção avança dos atuais 4,5 milhões de barris por dia para cerca de 5,1 milhões em 2031. Diferentemente da soja, concentrada em poucos meses, o petróleo gera fluxo cambial recorrente ao longo do ano, tornando o Real estruturalmente mais resiliente. Com câmbio mais estável, atividade mais fraca e o fiscal como variável decisiva, o Brasil caminha para uma bifurcação clara. A continuidade de uma política fiscal expansionista limita o ciclo de queda de juros e o upside dos ativos locais. Já um ajuste fiscal relevante, usando parte da receita do pré-sal para reduzir a dívida, poderia destravar queda mais expressiva da Selic, valorização da bolsa e uma moeda estruturalmente mais forte.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

No mês, o Fundo gerou um resultado caixa de R\$ 0,0622/cota, resultante do fluxo de recebimentos da carteira do Fundo. No dia 30/09/2026, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,06/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,53% a.a., calculado sobre a cota de mercado de fechamento de setembro.

Monitoramento de Ativos

CRI Gafisa Oscar Freire: O CRI que tem como destinação dos recursos o financiamento ao projeto Flor do Cais, de incorporação da Gafisa, 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

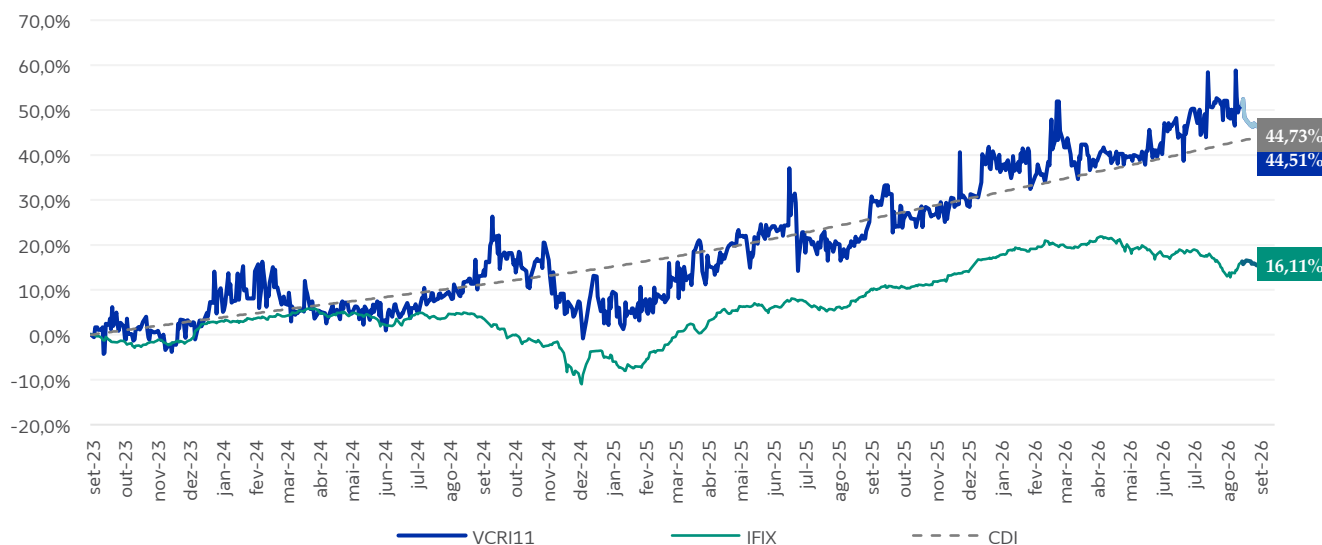
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em setembro foi de R\$ 320 mil, o equivalente a R\$ 0,081/cota.

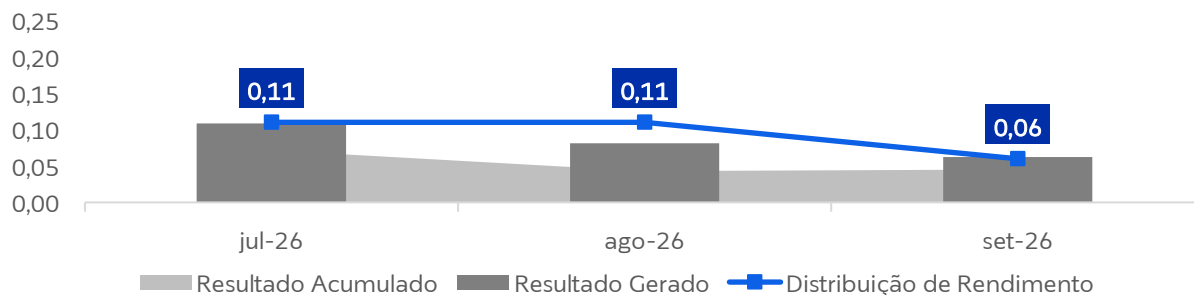
O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 169 mil, equivalente a R\$ 0,043/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 26 (R\$ mil)	Setembro 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)
Resultado CRIs	287	0,073	0,087
Resultado Financeiro	23	0,006	0,012
Taxa de Administração	-49	-0,013	-0,015
Administrador e Escriturador	-7	-0,002	-0,002
Gestor	-43	-0,011	-0,012
Outras Despesas/Receitas	-13	-0,003	0,084
Resultado Total	246	0,062	0,084
Rendimentos a serem distribuídos	434	0,110	0,093
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	169	0,043	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	9	0,002	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	178	0,045	

Rentabilidade Bruta do Fundo



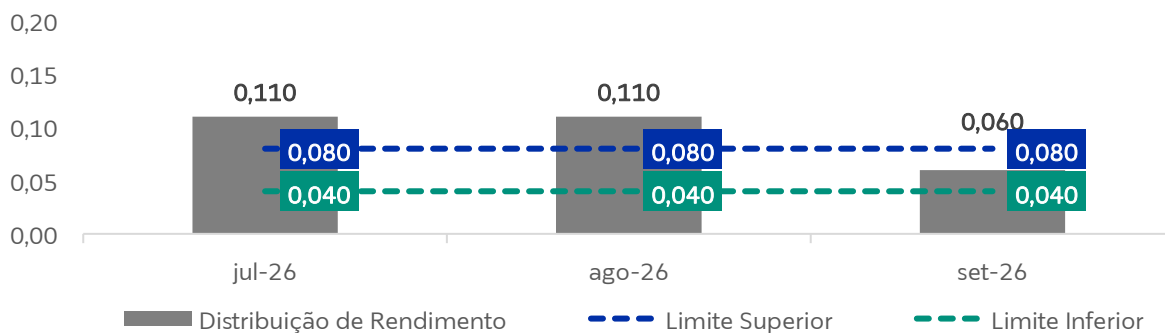
Histórico de Distribuição (R\$/cota) NCRI11



Estimativa de Rendimentos

Com base no resultado caixa não distribuído e com a previsão de recebimento dos ativos em carteira, estimamos uma distribuição de rendimentos entre R\$ 0,04/cota a R\$ 0,08/cota até setembro de 2026, inclusive.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 2026	Acumulado 2026
Valor da Cota de Referência Inicial	8,83	8,24
Valor da Cota Final Ajustada	8,44	8,44
Rentabilidade (cota e rendimentos)		
Variação da Cota	-4,4%	2,4%
Rendimentos ¹	0,7%	0,0%
Rentabilidade do Fundo	-3,7%	2,4%
IFIX ²	-0,2%	-0,5%
CDI ³	1,1%	10,6%
Rentabilidade vs IFIX	-3,5%	2,9%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 8,44, uma queda de 4,4% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou uma queda de 3,7% no mês, equivalente a 0,2 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

¹ Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

² Considera os rendimentos declarados no período

³ Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

⁴ Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.

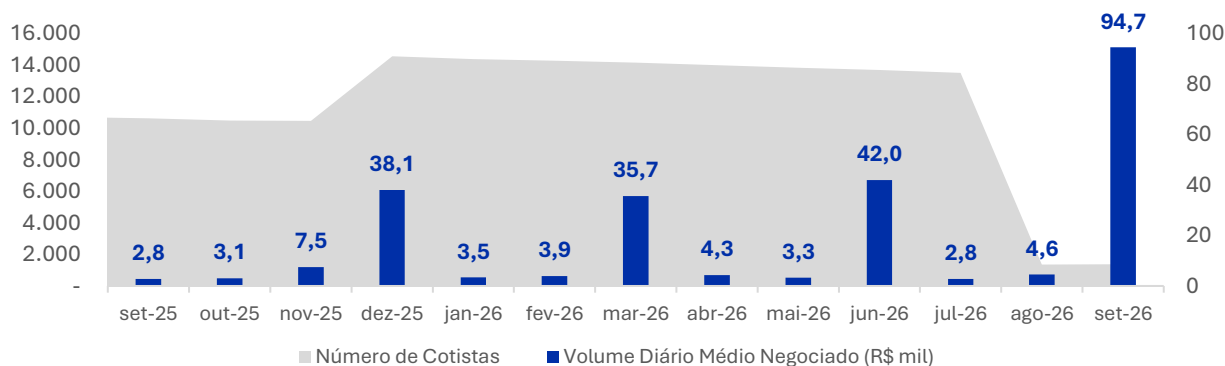
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 2026
Valor de Mercado (R\$ mil)	33.575
Número de Cotistas	1.370
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	94,7
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,8%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 1.370 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 33,6 milhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 94,7 mil, o que representou um giro equivalente a 5,8% 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	10,02	7,2%	10,4%	2,6%
	9,71	7,4%	10,8%	2,7%
	9,39	7,7%	11,1%	2,8%
	9,07	7,9%	11,5%	2,8%
	8,76	8,2%	11,9%	3,0%
Cota de Fechamento	8,44	8,5%	12,4%	3,1%
	8,12	8,9%	12,9%	3,2%
	7,81	9,2%	13,4%	3,3%
	7,49	9,6%	13,9%	3,4%

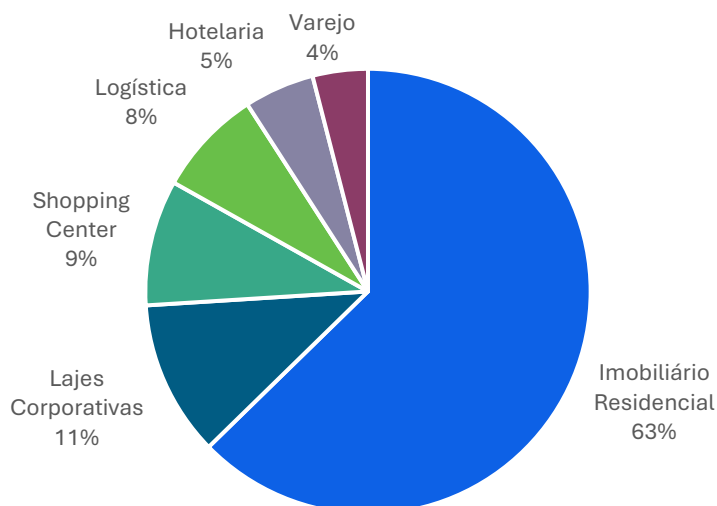
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era de R\$ 39,6 milhões. As alocações em CRIs totalizavam R\$ 35,5 milhões, o equivalente a 91,2% do PL. As aplicações financeiras somavam R\$ 4,2 milhões, que inclui fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizavam R\$ (0,1) milhões.

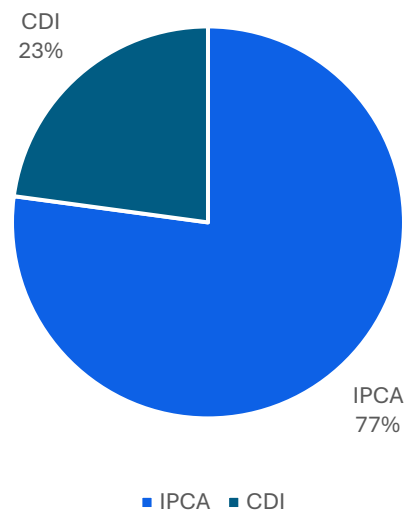
Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
CRIs	35,5	9,0
Aplicações Financeiras	4,2	1,1
Outros	-0,1	0,0

No final do mês de setembro, a carteira de CRIs do Fundo apresentava exposição de cerca de 63% em CRIs do segmento de imobiliário residencial, 11% em CRIs do segmento de lajes corporativas, 9% em CRIs do segmento de shopping center, 8% em CRIs de logística, 5% em CRIs de hotelaria e 4% em CRIs de outros segmentos, conforme gráfico abaixo. Quando olhamos a diversificação por indexador, o fundo possui 77% dos CRIs indexados ao IPCA e 23% ao CDI.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Indexador (%)



Carteira de Crédito

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

CRI	Código B3	Volume	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
BRK	21H0926710	2,5	6,3%	Logística	IPCA + 7,5%	IPCA + 10,8%	2,1	ago/31
Gafisa OF 2ª série	23E0884935	3,9	9,7%	Imobiliário Residencial	IPCA + 10,5%	IPCA + 13,0%	0,6	mai/27
Gafisa OF 1ª série	22E1273339	3,9	9,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,5%	IPCA + 13,1%	0,6	mai/27
Maiojama	26F3165686	3,9	9,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 10,0%	2,7	nov/30
Casa Shopping	22L1125928	3,2	8,0%	Shopping Center	IPCA + 9,35%	IPCA + 9,8%	2,6	dez/32
Grupo Mateus	22C1362141	1,4	3,5%	Varejo	IPCA + 6,49%	IPCA + 6,5%	N.A.	jul/34
MRV Flex	24E2538087	2,1	5,2%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 11,1%	2,8	ago/26
MRV	24I1419236	2,1	5,3%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 9,4%	2,8	mar/33
São Carlos	22E1314836	4,0	10,1%	Lajes Corporativas	IPCA + 7,38%	IPCA + 7,4%	1,8	set/29
Assaí	21H1078699	0,6	1,6%	Varejo	IPCA + 5,15%	IPCA + 10,9%	1,9	abr/34
Total IPCA		27,5	69,4%		IPCA + 8,5%	IPCA + 10,4%	1,8	
OR3	25D3961091	1,8	4,4%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 5,3%	1,5	abr/30
CRI W	25F1530516	3,8	9,6%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 1,0%	4,1	jun/35
Vitacon	19I0739560	1,5	3,7%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,00%	CDI + 1,25%	1,4	set/29
City	24H2012907	1,0	2,5%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,25%	CDI + 4,2%	2,2	ago/30
Total CDI		8,0	20,2%		CDI + 2,9%	CDI + 2,6%	2,8	
Total Carteira		35,5	91,2%				2,0	

Mais detalhes sobre esta carteira de crédito, como estrutura de garantias das operações, podem ser encontrados no [site do fundo](#).

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 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.