

VINCI COMPASS

Navi Imobiliário Total Return *Relatório de Desempenho Mensal*

Agosto 2026

Sumário

Informações Gerais..... 3
 Visão Geral do Fundo3
Destaques..... 3
Comentários do Gestor 4
 Cenário Macroeconômico.....4
Performance do Fundo 7
Resultado e Distribuição de Rendimentos 7
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R\$/cota) 8
Rentabilidade da Cota Patrimonial 9
Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês 10
Negociação do Fundo na B3 11
Carteira do Fundo 12
Carteira de FII e CRI 13
 Carteira de Crédito14
Glossário 16
Contato RI..... 16



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Selection – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda. (CNPJ 37.658.373/0001-64)

Administrador e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código de Negociação – B3

NAVT11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Mandato Papel – Gestão Ativa – Subclassificação Híbrido – Segmento Outros

Valor Patrimonial da Cota (31-08-26)

R\$ 83,72

Público Alvo

Investidores em Geral

Quantidade de Cotas

612.282

Número de Cotistas (31-08-26)

2.133

Taxa de Administração²

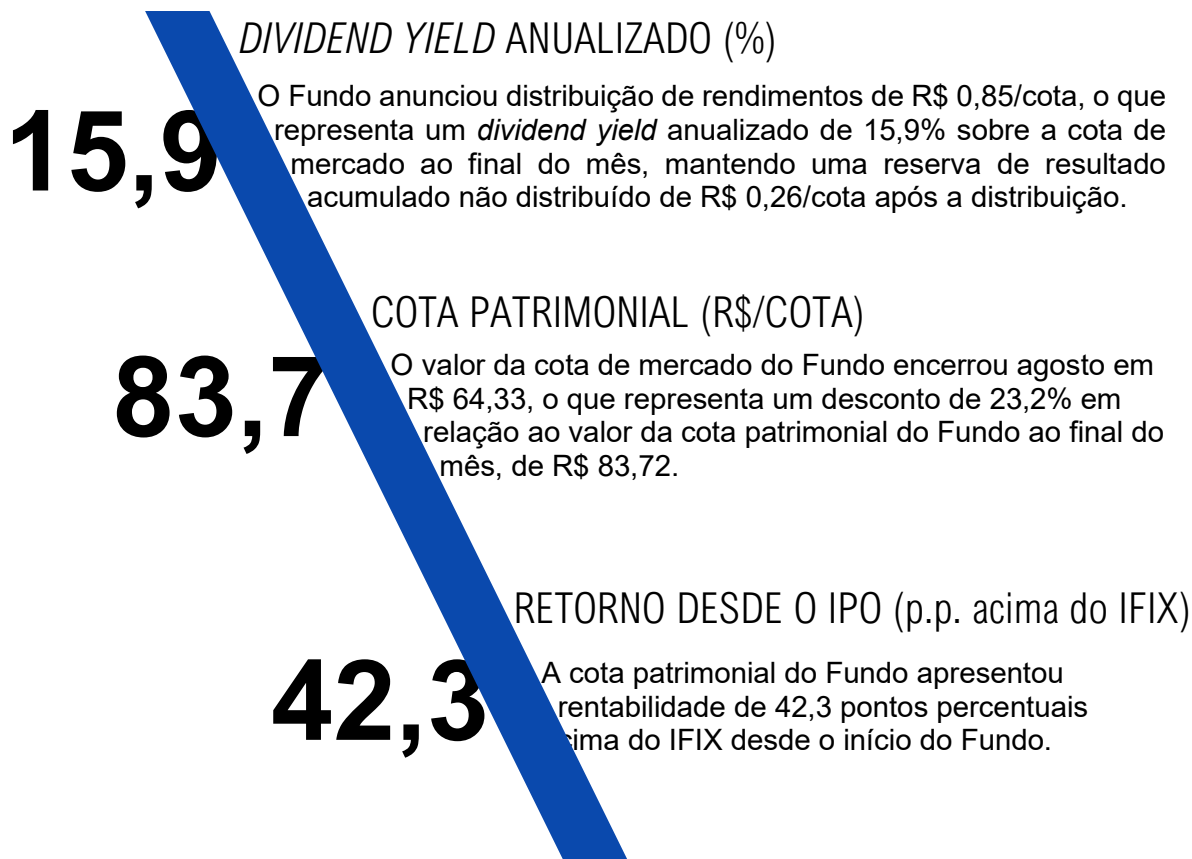
Incidente sobre o Patrimônio Líquido contábil ou o Valor de Mercado do Fundo

Taxa	Taxa
Taxa de Administração	0,20% a.a.
Taxa de Gestão	0,80% a.a.
Taxa de Escrituração	0,05% a.a.

Taxa de Performance

20% (vinte por cento) sobre o que exceder o PL Base corrigido pelo Índice de Correção (IPCA + média do Yield IMA-B 5), considerando o PL contábil acrescido das distribuições corrigidas. Apurada nos últimos dias dos meses de junho e dezembro.

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ 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.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de agosto, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou variação de -1,5%, acumulando -0,3% no ano. No mesmo mês, a rentabilidade total do NAVT, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 0,5%, equivalente a 2,0 pontos percentuais acima da variação do IFIX no período.

Ao final de agosto, a carteira do Fundo seguia dividida entre uma parcela de crédito, que responde por aproximadamente 60% do portfólio, e uma parcela de equity, equivalente a cerca de 30%, com o restante alocado em caixa. As dez maiores posições somavam 58,3% do patrimônio líquido, sem que nenhuma delas ultrapassasse 9,0%, o que mantém

a carteira diversificada tanto em número de ativos quanto em classes de risco. Dentro do bloco de crédito, a exposição direta a CRIs totalizava cerca de R\$ 10 milhões ao final do mês, equivalente a 20,5% do patrimônio líquido, distribuída em três operações: CRI Toledo (CDI + 2,40%), maior posição individual da carteira, com 9,0% do PL; CRI OR3 (CDI + 4,00%), com 6,1%; e CRI Opea, com 5,4%. Por indexador, 15,1% do PL estão atrelados ao CDI, adquiridos à taxa média de CDI + 3,05% e atualmente marcados a CDI + 3,33%, com duration de 3,0 anos. Os 5,4% restantes são indexados à inflação,

adquiridos a IPCA + 7,87% e hoje marcados a IPCA + 11,07%, com duration de 2,85 anos, um nível de carregamento bastante superior ao da aquisição, que tende a se converter em ganho de capital conforme o spread volte a comprimir. Do ponto de vista de lastro, as operações estão concentradas em imobiliário residencial (70%) e hotelaria (30%).

A parcela alocada em FIIs de CRI complementa o bloco de crédito e está concentrada em VCJR, que vem oferecendo carregamento extremamente atrativo, com potencial adicional de ganho de capital tendo em vista a consolidação com o PCIP.

Já a parcela de equity, cerca de 30% do portfólio, tem maior concentração em XPSF, HGLG e PSEC, posições que negociam com desconto frente ao valor patrimonial e contribuem com potencial de ganho de capital na carteira. Complementa esse bloco a exposição a PVBI, em lajes corporativas de alto padrão, segmento que segue entre os mais descontados do mercado.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de agosto foi de R\$ 0,83/cota. Em termos de distribuição de rendimentos, o Fundo anunciou R\$ 0,85/cota no mês. Ainda, ao final do mês de agosto, o Fundo contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,26/cota, já considerando o atual nível de distribuição de rendimentos.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em agosto foi de R\$ 508,8 mil, o equivalente a R\$ 0,83/cota. O resultado dos FIs totalizou R\$ 414,7 mil, o equivalente a R\$ 0,68/cota, composto integralmente por rendimentos, sem ganho de capital no mês. O resultado de CRIs foi de R\$ 130,1 mil, correspondente a R\$ 0,21/cota. O resultado financeiro somou R\$ 25,2 mil (R\$ 0,04/cota), enquanto as taxas de administração e gestão totalizaram -R\$ 50,4 mil (-R\$ 0,08/cota) e as outras despesas líquidas, -R\$ 10,8 mil (-R\$ 0,02/cota). Não houve cobrança de taxa de performance no período.

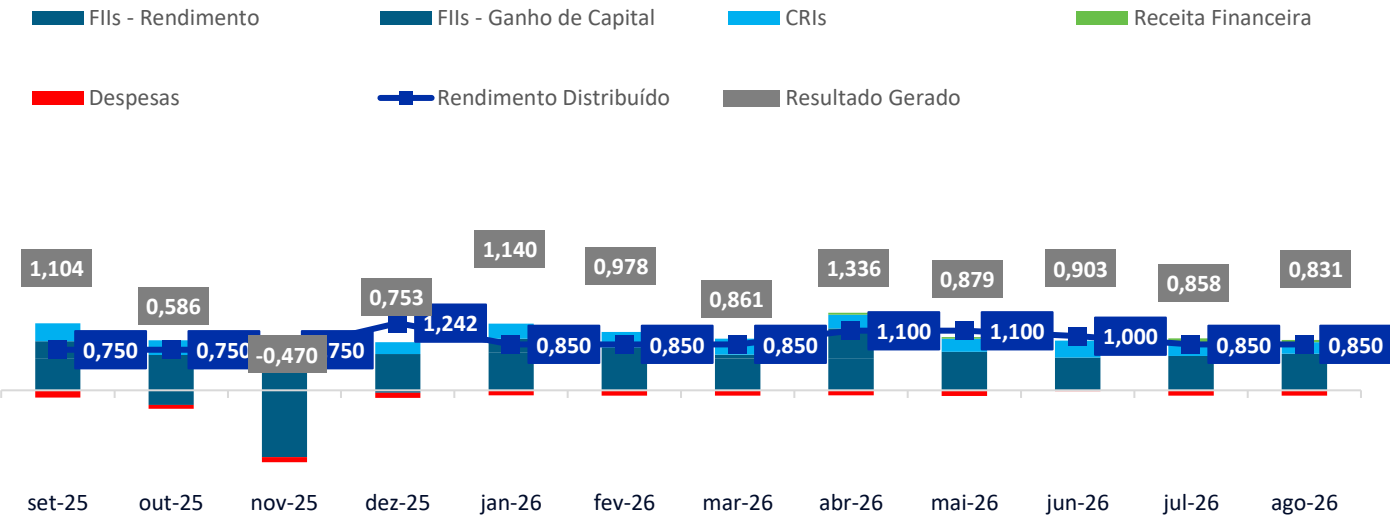
Em termos de distribuição, o Fundo anunciou R\$ 520,4 mil em rendimentos no mês, equivalente a R\$ 0,85/cota. Assim, partindo de um resultado acumulado não distribuído de R\$ 171,3 mil (R\$ 0,28/cota), o Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 159,7 mil, equivalente a R\$ 0,26/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 26 (R\$ mil)	Agosto 26 (R\$/cota)	Acum. 2S 2026 (R\$)
Resultado FIs	414.704	0,68	804.889
Rendimento	414.704	0,68	804.889
Ganho de Capital	0	0,00	0
Resultado CRIs	130.091	0,21	279.175
Resultado Financeiro	25.154	0,04	72.321
Receita Financeira	25.154	0,04	72.321
Taxa de Administração	-50.380	-0,08	-100.210
Administrador e Gestor	-50.380	-0,08	-100.210
Taxa de Performance	0	0,00	0
Outras Despesas/Receitas	-10.759	-0,02	-20.900
Resultado Total	508.810	0,83	1.035.276
Rendimentos a serem distribuídos	520.440	0,85	1.040.879
Resultado Acumulado Não Distribuído	171.318	0,28	
+ Resultado Total	-11.630	-0,02	
- Rendimentos Divulgados			
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	159.688	0,26	

AGOSTO 2026

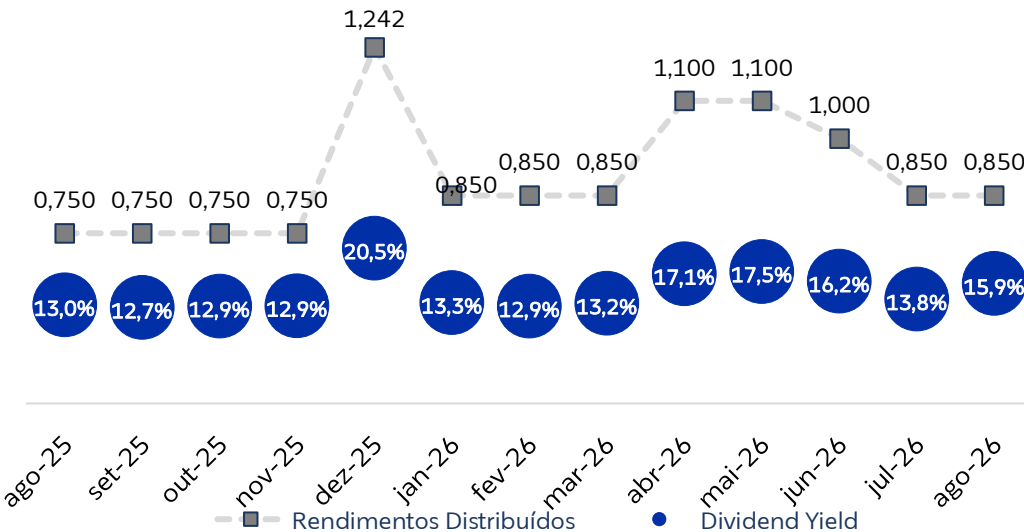
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

O gráfico abaixo retrata a evolução dos rendimentos mensais, bem como do resultado caixa do Fundo nos últimos 12 meses, composto pelos rendimentos recebidos e os ganhos de capital de FIIs, receita dos CRIs, resultado financeiro e despesas do Fundo. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Rentabilidade e Distribuição por Cota

Em agosto, o Fundo distribuiu R\$ 0,850/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,9%. Nos últimos 12 meses, as distribuições variaram entre R\$ 0,750/cota e R\$ 1,242/cota, com destaque para o patamar mais elevado observado entre abril e junho de 2026. **A rentabilidade obtida no passado não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Agosto 26	Acumulado 2026	Últimos 12 meses	Desde o Início	Últimos 6 meses
Valor da Cota de Referência Inicial	84,16	88,77	85,61	100,00	89,97
Valor da Cota Patrimonial Final	83,72	83,72	83,72	83,72	83,72
Rentabilidade (cota e rendimentos)					
Variação da Cota Patrimonial	-0,5%	-5,7%	-2,2%	-16,3%	-7,0%
Rendimentos ²	1,0%	8,9%	13,0%	96,2%	6,4%
Rentabilidade do Fundo	0,5%	3,2%	10,8%	79,9%	-0,6%
IFIX ³	-1,5%	-0,3%	8,2%	37,7%	-3,8%
CDI Líquido (85%)	0,9%	7,9%	12,4%	72,4%	6,0%
Rentabilidade vs IFIX	2,0%	3,5%	2,5%	42,3%	3,2%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto em R\$ 83,72, ante R\$ 84,16 no início do período. Considerando a variação patrimonial de -0,5% e os rendimentos distribuídos no mês, equivalentes a 1,0%, a rentabilidade total do Fundo foi de 0,5% em agosto. Esse resultado ficou 2,0 pontos percentuais acima do IFIX no mesmo período, que apresentou variação de -1,5%, embora abaixo do CDI líquido, que avançou 0,9% no mês.

No acumulado de 2026, a rentabilidade total da cota patrimonial do Fundo é de 3,2%, frente a -0,3% do IFIX, representando desempenho 3,5 pontos percentuais acima do índice. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumula rentabilidade de 10,8%, contra 8,2% do IFIX, superando o índice em 2,5 pontos percentuais. Desde o início, a rentabilidade total do Fundo é de 79,9%, ante 37,7% do IFIX e 72,4% do CDI líquido, o que representa desempenho 42,3 pontos percentuais acima do IFIX.

Rentabilidade Bruta do Fundo⁶

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.

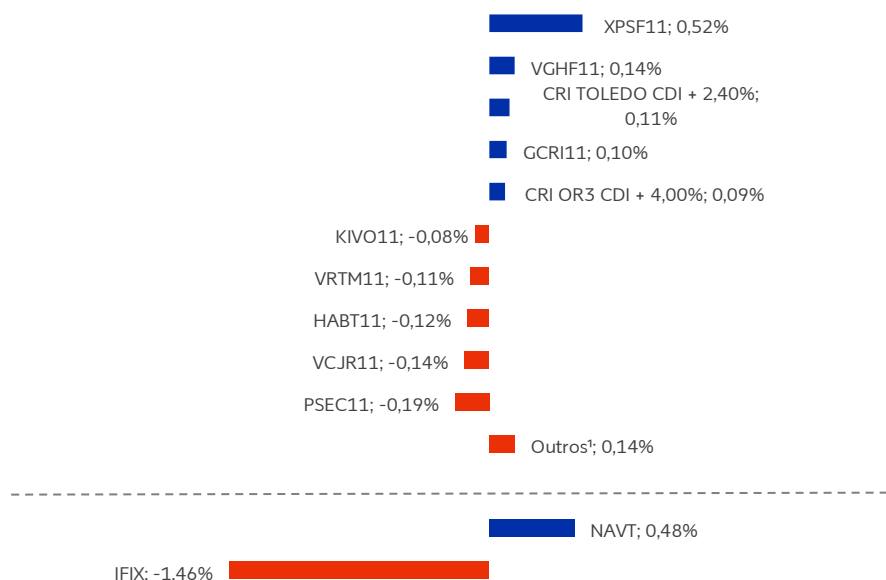
4 Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.

5 O início do Fundo ocorreu na data de 28/07/2020

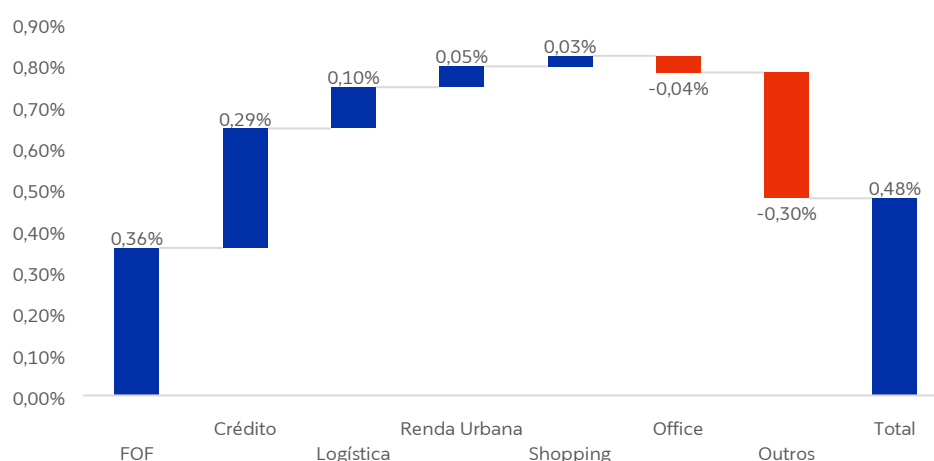
6 A rentabilidade do Fundo engloba a variação da cota patrimonial do Fundo, assim como os rendimentos distribuídos, desde seu início.

Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês

Abaixo detalhamos os 10 ativos que apresentaram as maiores e menores atribuições na performance da carteira no mês de agosto do NAVT, bem como o resultado total do Fundo e o seu benchmark, o IFIX.



Abaixo detalhamos as atribuições de performance de cada segmento da carteira no mês de agosto do NAVT.



1 Inclui as atribuições de performance dos demais ativos da carteira do Fundo, além das receitas financeiras e despesas do mês.

Negociação do Fundo na B3

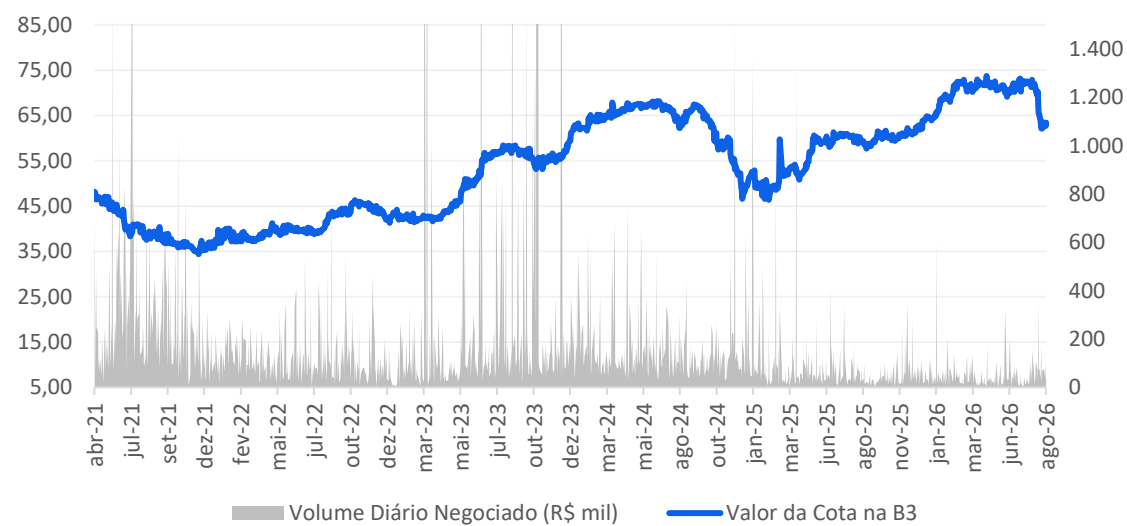
Informações da B3	Ago 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	39.388
Número de Cotistas	2.133
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	75

Fonte: B3 e Escriturador

presença em 100% dos pregões.

O Fundo encerrou o mês de agosto com 2.133 cotistas e valor de mercado de R\$ 39,4 milhões, o que representa um desconto de 23,2% frente ao patrimônio líquido de R\$ 51,3 milhões ao final do mês. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 75 mil, com

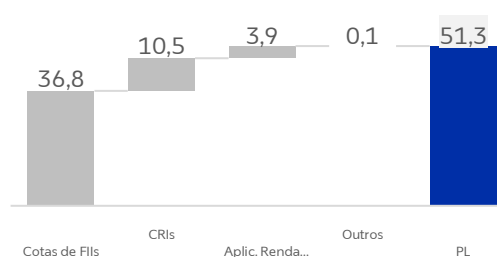
O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de agosto em R\$ 64,33, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,85/cota referente a este mês.



Carteira do Fundo

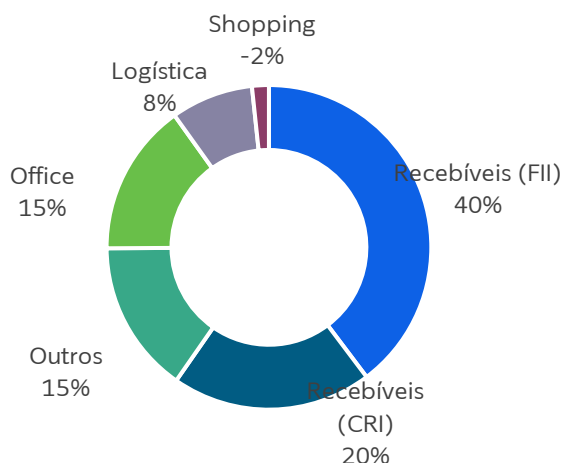
O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era de R\$ 51,3 milhões, equivalente a R\$ 83,7/cota. As alocações em FIs totalizavam R\$ 36,8 milhões (R\$ 60,2/cota), enquanto os CRIs somavam R\$ 10,5 milhões (R\$ 17,1/cota), o equivalente a 71,7% e 20,5% do PL, respectivamente. As aplicações financeiras somavam o total de R\$ 3,9 milhões (R\$ 6,3/cota, ou 7,6% do PL), que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ 0,1 milhão (R\$ 0,1/cota).

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIs	36,8	60,2
CRIs	10,5	17,1
Aplicações Financeiras	3,9	6,3
A Pagar / Receber	0,1	0,1
Patrimônio Líquido	51,3	83,7



Ao final de agosto, a carteira do Fundo seguia concentrada em recebíveis imobiliários, que respondiam por cerca de 60% dos ativos, sendo 40% por meio de FIs de papel e 20% em participações diretas em CRIs. Na sequência, os segmentos de outros ativos e de escritórios representavam 15% cada, seguidos por logística, com 8%. O segmento de shopping apresentava posição líquida negativa, equivalente a -2% dos ativos.

Ativos por Segmento (%)



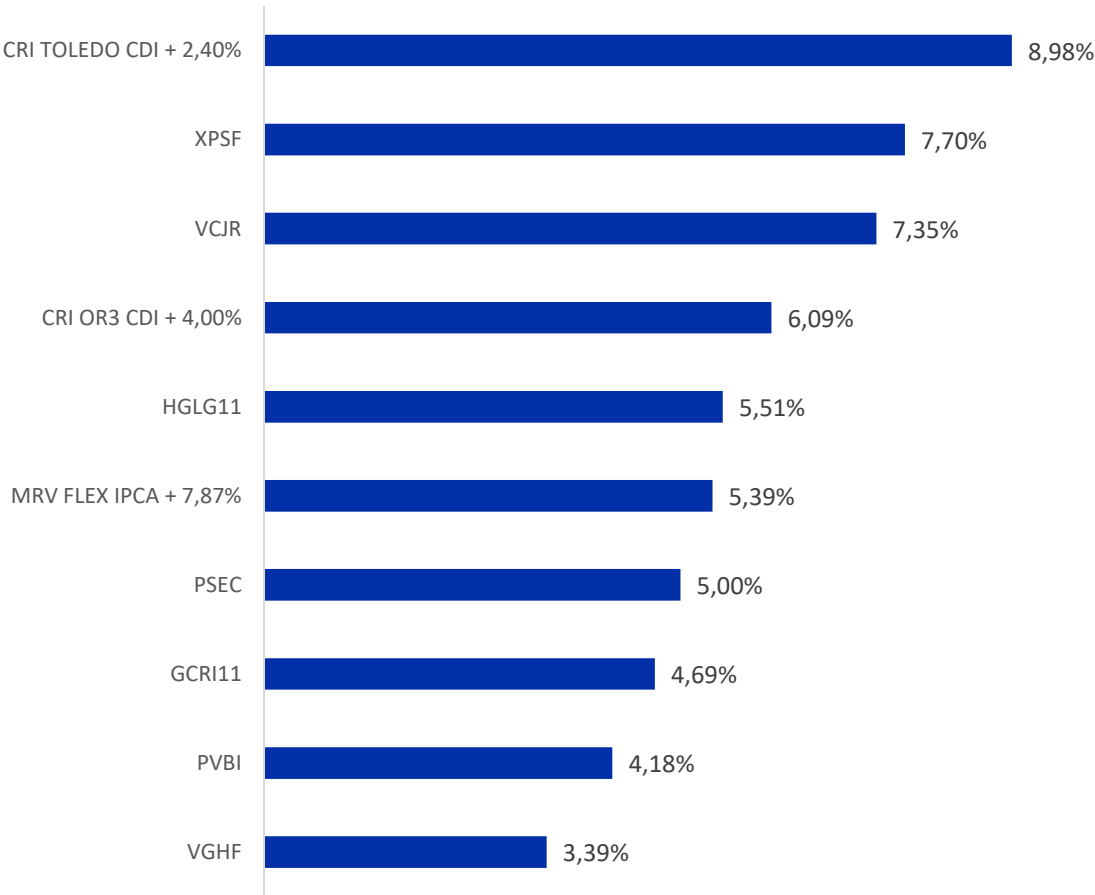
Carteira de FII e CRI

A parcela investida em crédito representa cerca de 60% da carteira. A parcela investida em Equity representa cerca de 30% com maior concentração em XPSF, HGLG e PSEC, que contribuem com potencial ganho de capital na carteira. Já a parcela alocada em FIIs de CRI está concentrada em VCJR, que vem oferecendo carregos extremamente atrativos com o potencial ganho de capital tendo em vista a consolidação com o PCIP.

Enxergamos espaço para ampliar a exposição a fundos indexados à inflação, que hoje negociam com descontos expressivos e carregos bastante atrativos. Entendemos que o aumento gradual da parcela atrelada ao IPCA deve contribuir para a evolução do resultado recorrente ao longo do tempo, além de oferecer potencial adicional de ganho de capital no médio prazo.

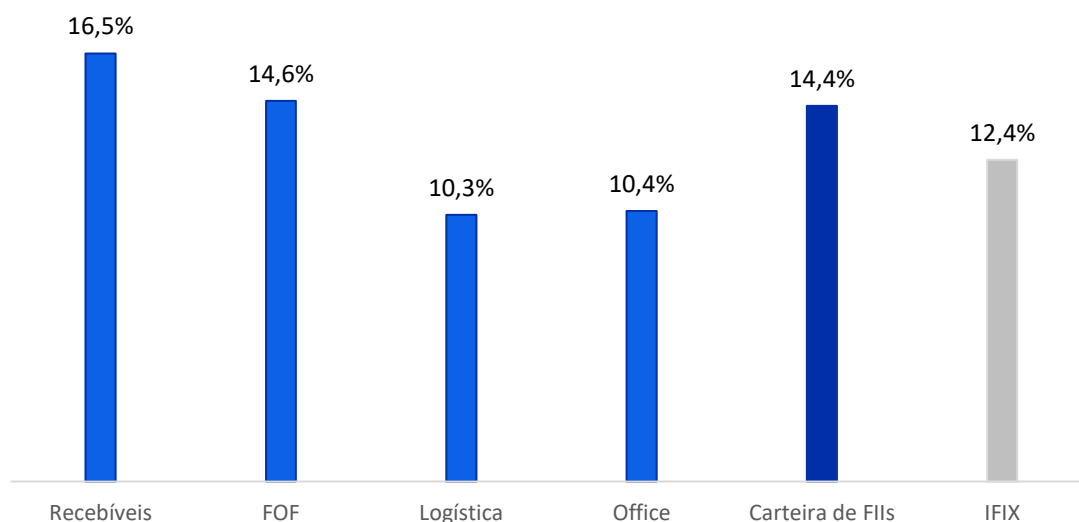


Top 10 Posições



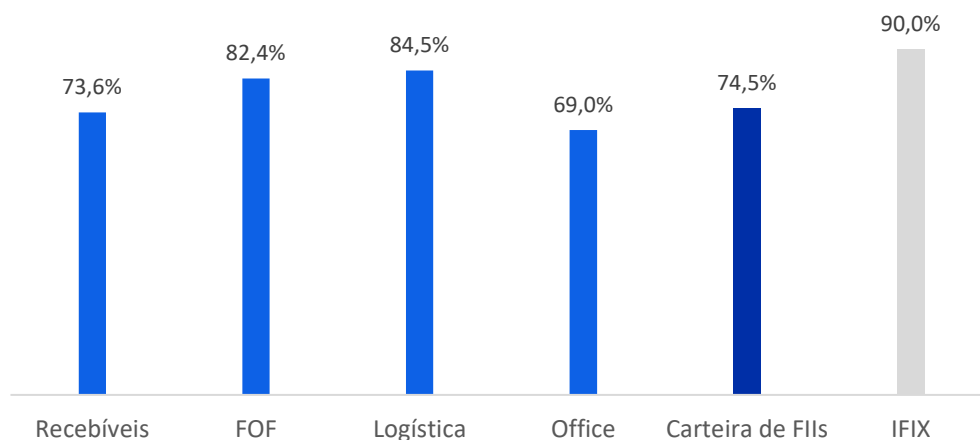
Dividend Yield da Carteira de FII

A carteira de FIIs do fundo apresentou *dividend yield* anualizado de 14,4% em agosto, contra 12,4% do IFIX, um prêmio de aproximadamente 2,0 p.p. sobre o índice. O segmento de recebíveis é o principal contribuidor, com carrego de 16,5%, seguido por FOFs (14,6%). Escritórios (10,4%) e logística (10,3%) apresentam os menores yields da carteira, refletindo o maior componente de ganho de capital esperado nesses segmentos.



Price to book da Carteira de FII

Além do carrego superior, a carteira também captura desconto patrimonial relevante: 0,75x P/VP contra 0,90x do IFIX. A combinação de yield acima do índice e múltiplo abaixo dele sustenta a tese de retorno total da carteira, com destaque para escritórios (0,69x), onde o desconto é mais acentuado, seguido por recebíveis (0,74x), FOFs (0,82x) e logística (0,85x).



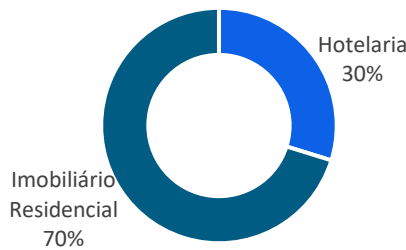
AGOSTO 2026

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.

A gestão mantém um processo de monitoramento detalhado e recorrente de todas as operações da carteira.

Ativos por Segmento(%)



Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R\$ MM)	% PL	Duration (anos)
IPCA+	7,87%	11,07%	2,76	5,39%	2,85
CDI+	3,05%	3,33%	7,73	15,08%	3,00
			10,49	20,47%	

CRI	Código B3	Volume (R\$ mm)	% PL	Segmento	Taxa de Emissão (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Toledo	25F1530516	4,61	9,00%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 2,15%	4,03	27/06/2035
OR3	25D3961091	3,13	6,10%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 5,06%	1,48	25/04/2030
MRV Flex	24E2538087	2,76	5,40%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 11,07%	2,85	15/03/2033
Total		10,49	20,50%					

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.

