VINCI COMPASS

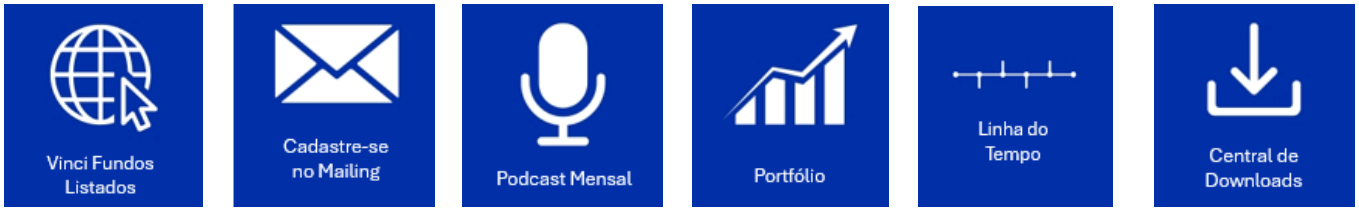
Vinci Hedge Fund FII

Relatório de Desempenho Mensal

Setembro 2026

Sumário

Informações Gerais **3**
Visão Geral do Fundo 3
Destaques **3**
Comentários do Gestor **4**
Cenário Macroeconômico 4
Performance do Fundo **6**
Resultado e Distribuição de Rendimentos **6**
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R$/cota) **7**
Rentabilidade da Cota Patrimonial **8**
Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês **9**
Carteira do Fundo **10**
Carteira de FII e CRI **11**
Glossário **14**
Contato RI **14**



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Selection – Administradora e Gestora de Recursos Financeiros Ltda.

Administrador e Escriturador
Banco Daycoval S.A. (também responsável pela custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos)

Código de Negociação – Cetip
IMOV11

Tipo Anbima – foco de atuação
FII Híbrido Gestão Ativa – Segmento Híbrido

Valor Patrimonial da Cota (30-09-26)
R$ 8,99

Público Alvo
Investidores em Geral

Quantidade de Cotas
53.092.572

Número de Cotistas (30-09-26)
13.027

Taxa de Administração

Incidente sobre o Patrimônio Líquido contábil ou o Valor de Mercado do Fundo	Taxa
Taxa de Administração	0,08% a.a.
Taxa de Gestão	0,95% a.a.
Taxa de Custódia	0,02% a.a.
Taxa de Escrituração (deduzida da Taxa de Administração)	0,01% a.a.
Taxa de Distribuição	0,45% a.a.

Taxa de Performance
20% (vinte por cento) sobre o que exceder o Índice de Correção (IPCA + Yield IMA-B 5) aplicado sobre o capital integralizado, líquido de amortizações, apurada semestralmente nos últimos dias úteis de junho e dezembro.

Destaques

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

11,3

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,085/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,3% sobre a cota patrimonial ao final do mês e acumulando R$ 0,020/cota de resultado não distribuído.

Dividend Yield Carteira de FII (R$/COTA)

14,7

A carteira de FIIs do Fundo apresentou *dividend yield* anualizado de 14,7% em setembro, contra 12,7% do IFIX, o que representa um prêmio de aproximadamente 2,0 pontos percentuais sobre o índice.

RETORNO DESDE O IPO (p.p. acima do IFIX)

15,9

A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 15,9 pontos percentuais acima do IFIX desde o IPO do Fundo.

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.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de setembro, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou variação de -0,2%, acumulando -0,5% no ano. No mesmo mês, a rentabilidade total do IMOV, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 0,5%, equivalente a 0,7 ponto percentual acima da variação do IFIX no período.

Em termos de movimentações, ao longo de setembro realizamos o desfazimento das posições vendidas em BTLG e VISC, com a recompra de aproximadamente R$ 9,0 milhões em cotas (R$ 2,3 milhões em BTLG e R$ 6,7 milhões em VISC), tendo em vista o forte movimento de alta do IFIX ao longo mês de Outubro, essa operação se mostrou acertada. Complementarmente, aumentamos a posição em IRIM, com compras de aproximadamente R$ 0,8 milhão, e reduzimos a exposição a BTHF, com vendas de aproximadamente R$ 0,7 milhão.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de setembro foi de R$ 0,078/cota. Em termos de distribuição de rendimentos, o Fundo anunciou R$ 0,085/cota no mês. Ainda, ao final do mês de setembro, o Fundo contava com um resultado acumulado não distribuído de R$ 0,020/cota, já considerando a distribuição de rendimentos anunciada no mês.

Monitoramento de Ativos

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

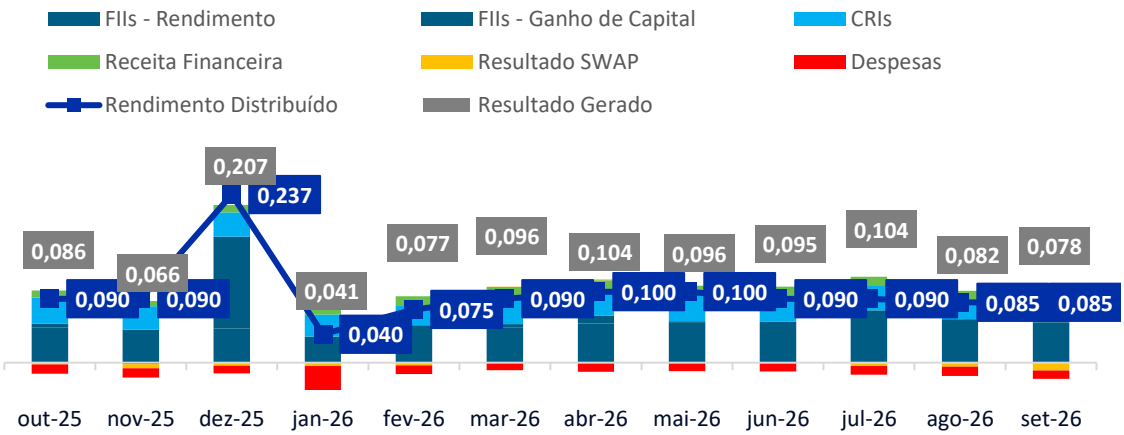
O resultado caixa do Fundo em setembro foi de R$ 4.122 mil, o equivalente a R$ 0,078/cota. O resultado dos FIIs totalizou R$ 3.190 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R$ 0,060/cota. O resultado de CRIs foi de R$ 1.384 mil, correspondente a R$ 0,026/cota. O resultado financeiro, líquido do resultado de SWAP, somou R$ 161 mil (R$ 0,003/cota), enquanto as taxas de administração e gestão totalizaram -R$ 594 mil (-R$ 0,011/cota).

Em termos de distribuição, o Fundo anunciou R$ 4.513 mil em rendimentos no mês, equivalente a R$ 0,085/cota. Assim, o Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 1.043 mil, equivalente a R$ 0,020/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 26 (R$)	Setembro 26 (R$/cota)	Acum. 2S 2026 (R$)
Resultado FIIs	**3.189.823**	**0,060**	**10.374.775**
Rendimento	3.002.086	0,057	9.528.393
Ganho de Capital	187.737	0,004	846.382
Resultado CRIs	**1.384.032**	**0,026**	**4.668.302**
Resultado Financeiro	**161.419**	**0,003**	**924.502**
Receita Financeira	583.740	0,011	2.070.072
Resultado SWAP	-422.321	-0,008	-1.145.570
Taxa de Administração	**-594.074**	**-0,011**	**-1.874.154**
Administrador e Escriturador	-217.827	-0,004	-687.190
Gestor	-376.247	-0,007	-1.186.964
Taxa de Performance	0	-	0
Outras Despesas/Receitas	-18.827	-0,000	-60.719
Resultado Total	**4.122.371**	**0,078**	**14.032.706**
Rendimentos a serem distribuídos	**4.512.869**	**0,085**	**13.804.069**
Resultado Acumulado Não Distribuído	**1.433.522**	**0,027**	
+ Resultado Total - Rendimentos Divulgados	-390.498	-0,007	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**1.043.024**	**0,020**	

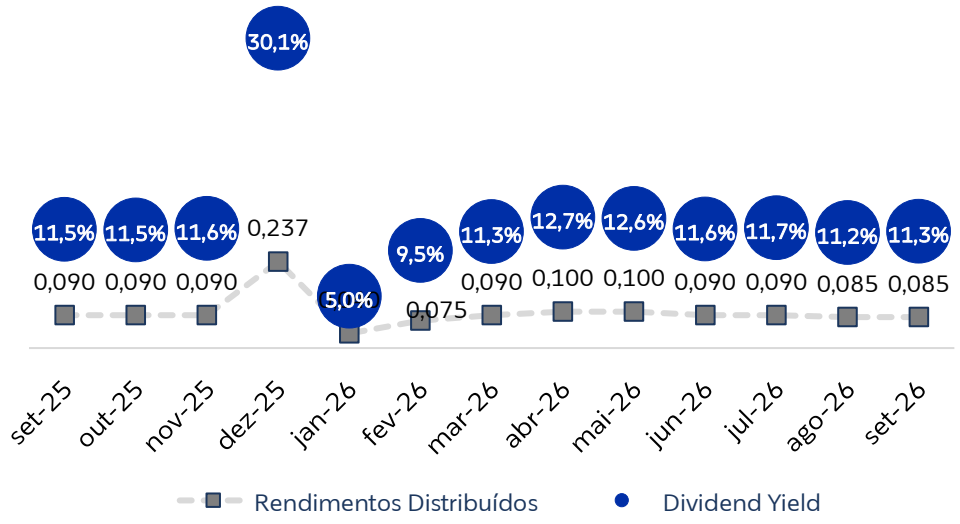
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R$/cota)

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

No mês de setembro de 2026, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos de R$ 0,085/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,3%. Nos últimos 12 meses, a distribuição média foi de aproximadamente R$ 0,098/cota por mês, o que corresponde a um *dividend yield* médio mensal de 12,5% em termos anualizados. **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.**



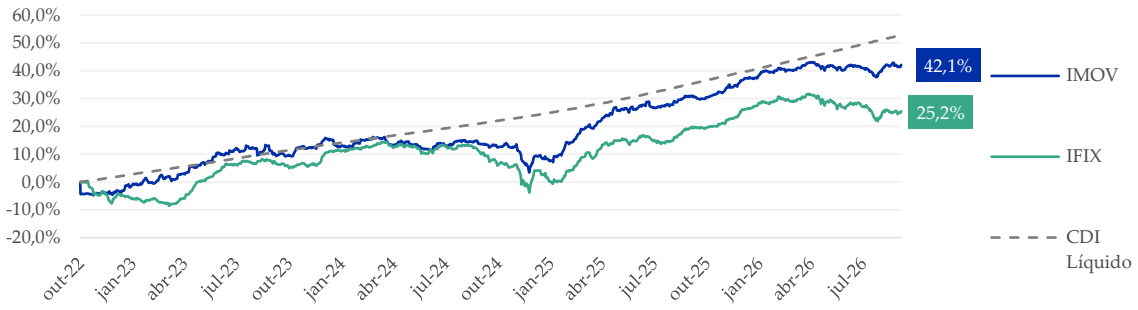
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Setembro 26	Acumulado 2026	Últimos 12 meses	Desde o Início	Últimos 6 meses
Valor da Cota de Referência Inicial	9,03	9,57	9,41	10,00	9,45
Valor da Cota Patrimonial Final	8,99	9,03	9,03	9,03	9,03
Rentabilidade (cota e rendimentos)					
Variação da Cota Patrimonial	-0,4%	-5,7%	-4,0%	-9,7%	-4,5%
Rendimentos[2]	0,9%	8,7%	11,9%	51,1%	5,0%
Rentabilidade do Fundo	**0,5%**	**3,0%**	**7,9%**	**41,4%**	**0,5%**
IFIX[3]	-0,2%	-0,5%	4,6%	25,5%	-3,0%
CDI Líquido (85%)	0,9%	9,0%	12,3%	52,8%	5,8%
Rentabilidade vs IFIX	**0,7%**	**3,5%**	**3,3%**	**15,9%**	**3,5%**

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro com o valor de R$ 8,99, que representou uma rentabilidade total de 0,5% no mês, equivalente a variação patrimonial de -0,4%, somada aos rendimentos distribuídos no mês, de 0,9%. Esse resultado ficou 0,7 ponto percentual acima do IFIX no mesmo período, que apresentou variação de -0,2%.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 41,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 25,5%, o que representa um desempenho de 15,9 pontos percentuais acima do índice. No acumulado de 2026, a rentabilidade total do Fundo é de 3,0%, contra -0,5% do IFIX, enquanto nos últimos 12 meses o Fundo acumula 7,9%, ante 4,6% do índice.

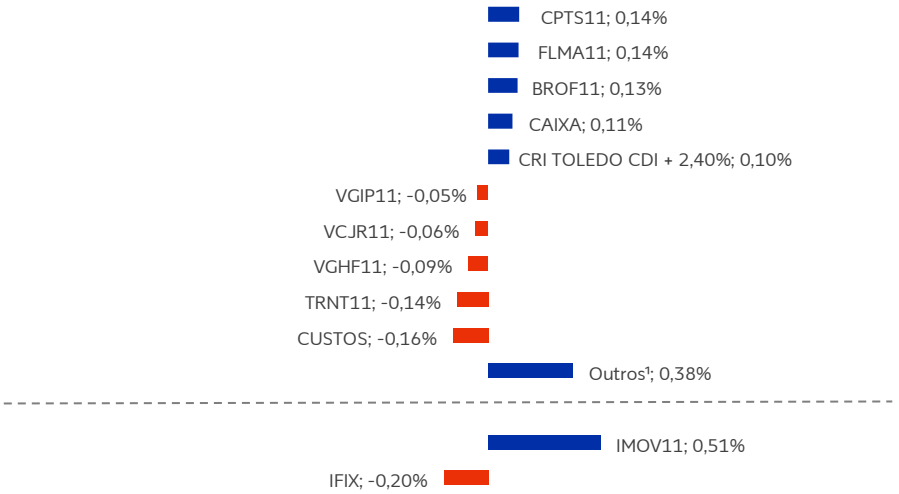
Rentabilidade Bruta do Fundo



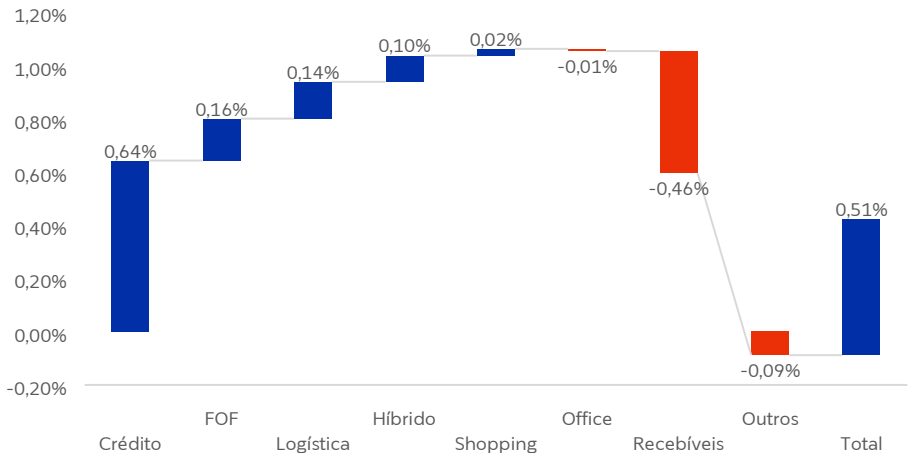
1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.
5 O início do Fundo ocorreu na data de 22/10/2022.
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 setembro do IMOV, 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 setembro do IMOV.

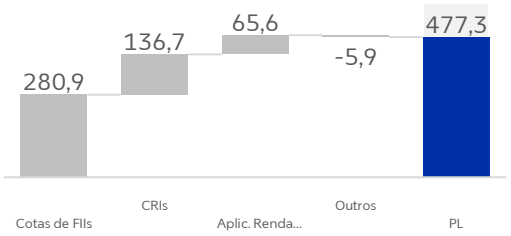


1 Inclui as atribuições de performance dos demais ativos da carteira do Fundo, além das receitas financeiras e despesas do mês.

Carteira do Fundo

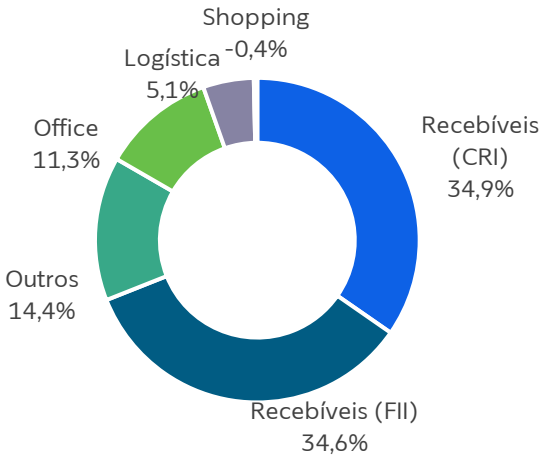
O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era de R$ 477,3 milhões, equivalente a R$ 9,0/cota. As alocações em FIIs totalizavam R$ 280,9 milhões (R$ 5,3/cota), enquanto os CRIs somavam R$ 136,7 milhões (R$ 2,6/cota), o equivalente a 58,9% e 28,6% do PL, respectivamente. As aplicações financeiras somavam o total de R$ 65,6 milhões (R$ 1,2/cota, ou 13,7% do PL), que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam -R$ 5,9 milhões (-R$ 0,1/cota).

Portfolio	R$ MM	R$/cota
Cotas de FIIs	280,9	5,3
CRIs	136,7	2,6
Aplicações Financeiras	65,6	1,2
A Pagar / Receber	-5,9	-0,1
Patrimônio Líquido	**477,3**	**9,0**



No final do mês de setembro, o Fundo apresentava cerca de 69,5% dos ativos no segmento de recebíveis imobiliários, sendo 34,6% por meio de FIIs de papel e 34,9% em participações diretas em CRIs. Os demais segmentos respondiam por 14,4% da carteira em outros ativos, 11,3% em fundos do segmento de escritórios e 5,1% no segmento de logística, além de uma posição líquida de -0,4% em shopping.

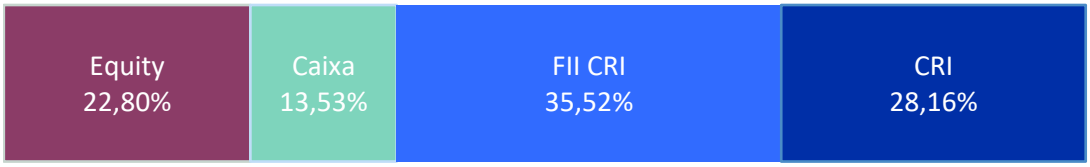
Ativos por Segmento (%)

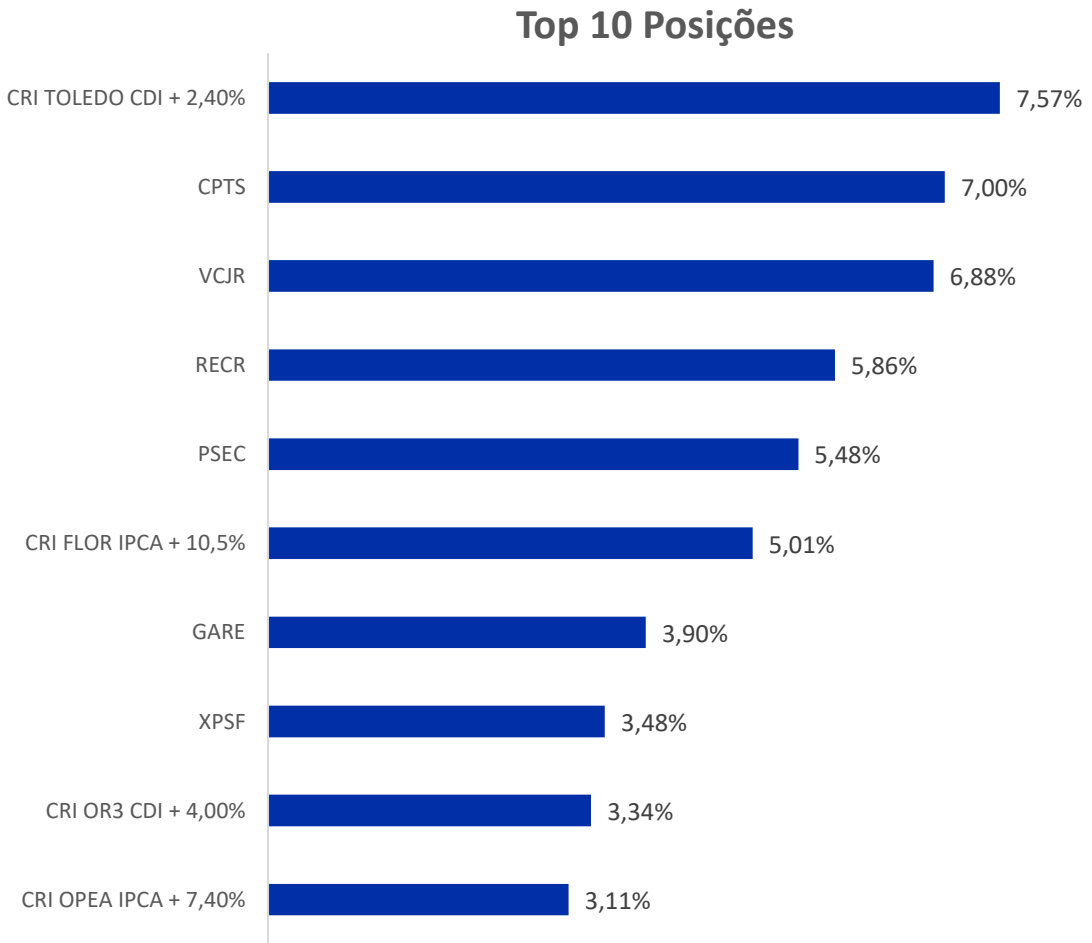


Carteira de FII e CRI

A parcela investida em crédito representa cerca de 64% da carteira. A parcela investida em FIIs contribui de forma relevante para o carrego da carteira. Já a parcela alocada em FIIs de tijolo está concentrada no segmento de escritórios, que hoje negocia a valores por metro quadrado bastante deprimidos, com alguns casos significativamente abaixo do custo de reposição.

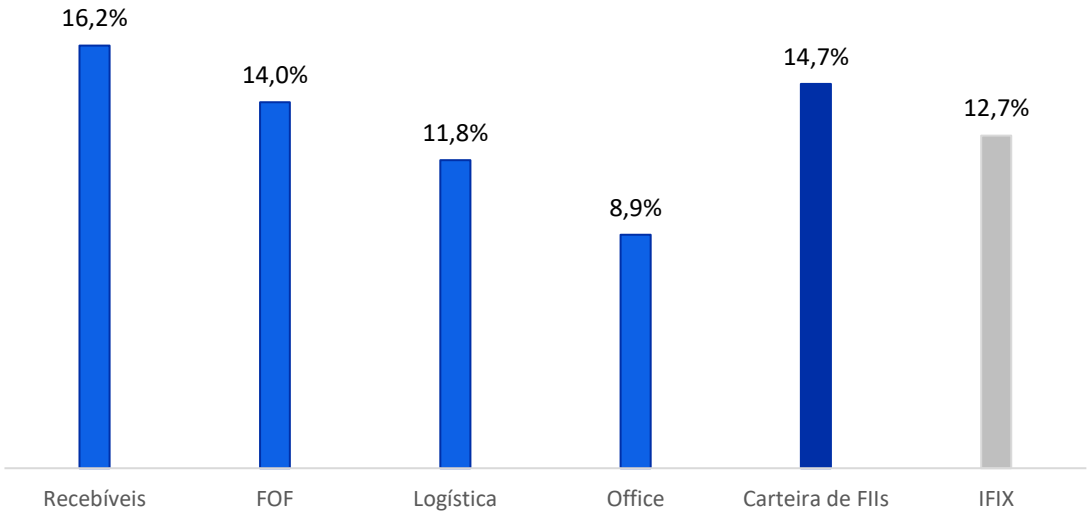
Enxergamos espaço para ampliar a exposição a fundos indexados à inflação, que hoje negociam com descontos expressivos e carrego real implícito bastante atrativo. Entendemos que o aumento gradual da parcela atrelada ao IPCA deve contribuir para a evolução do resultado recorrente ao longo do tempo, além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





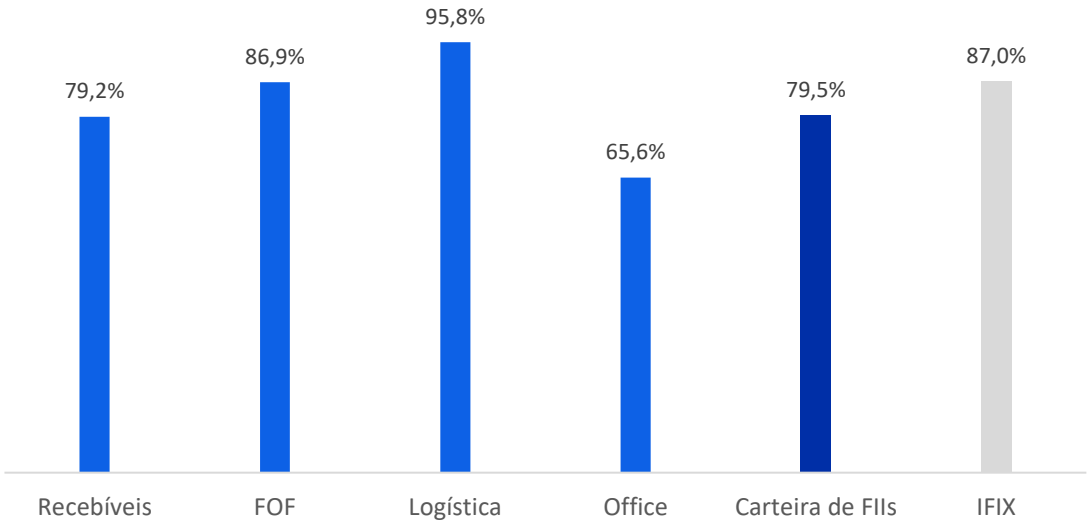
Dividend Yield da Carteira de FII

A carteira de FIIs do fundo apresentou dividend yield anualizado de 14,7% em setembro, contra 12,7% do IFIX, um prêmio de aproximadamente 2,0 p.p. sobre o índice. O segmento de recebíveis é o principal contribuidor, com carrego de 16,2%, seguido por FOFs (14,0%). Logística (11,8%) e escritórios (8,9%) apresentam os menores yields da carteira, refletindo o maior componente de ganho de capital esperado nesses segmentos.



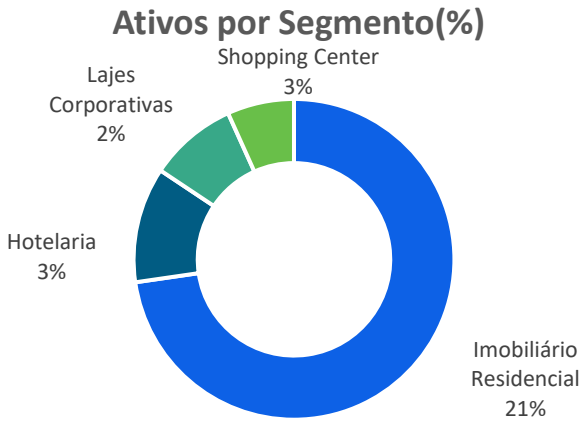
Price to book da Carteira de FII

Além do carrego superior, a carteira também captura desconto patrimonial relevante: 0,80x P/VP contra 0,87x 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 (0,66x), onde o desconto é mais acentuado.



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.



Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R$ MM)	% PL	Duration (anos)
IPCA+	8,94%	11,18%	80,0	16,8%	1,66
CDI+	2,87%	3,00%	56,7	11,9%	3,26
			136,7	**28,6%**	

CRI	Código B3	Volume (R$ mm)	% PL	Segmento	Taxa de Emissão (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Vencimento
São Carlos	22E1314836	9,34	2,0%	Lajes Corporativas	IPCA + 7,38%	IPCA + 9,87%	1,80	set-29

Gafisa OF 1ª série	*22E1273339*	*10,29*	*2,2%*	*Imobiliário Residencial*	*IPCA + 9,50%*	*IPCA + 12,72%*	*0,60*	*mai-27*
Casa Shopping	*22L1125928*	*7,12*	*1,5%*	*Shopping Center*	*IPCA + 9,35%*	*IPCA + 9,78%*	*2,31*	*dez-32*
Gafisa OF 2ª série	*23E0884935*	*24,19*	*5,1%*	*Imobiliário Residencial*	*IPCA + 10,50%*	*IPCA + 12,70%*	*0,60*	*mai-27*
MRV Flex	*24D0007011*	*13,66*	*2,9%*	*Imobiliário Residencial*	*IPCA + 7,40%*	*IPCA + 10,17%*	*2,69*	*dez-32*
MRV Flex	*24E2538087*	*1,13*	*0,2%*	*Imobiliário Residencial*	*IPCA + 7,87%*	*IPCA +11,07%*	*2,75*	*mar-33*
Maiojama	*26F3165686*	*14,24*	*3,0%*	*Imobiliário Residencial*	*IPCA + 8,25%*	*IPCA + 10,00%*	*2,72*	*nov-30*
Total IPCA		***80,0***	***16,8%***		***IPCA + 8,94%***	***IPCA + 11,18%***	***1,66***	
Casa Shopping	*22L1125977*	*4,83*	*1,0%*	*Shopping Center*	*CDI + 2,75%*	*CDI + 2,75%*	*2,59*	*dez-32*
OR3	*25D3961091*	*15,64*	*3,3%*	*Hotelaria*	*CDI + 4,00%*	*CDI + 5,06%*	*1,49*	*abr-30*
CRI W	*25F1530516*	*36,27*	*7,6%*	*Imobiliário Residencial*	*CDI + 2,40%*	*CDI + 2,15%*	*4,11*	*jun-35*
Total CDI		***56,7***	***11,9%***		***CDI + 2,87%***	***CDI + 3,00%***	***3,26***	
Total		***136,7***	***28,7%***					

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.