VINCI COMPASS

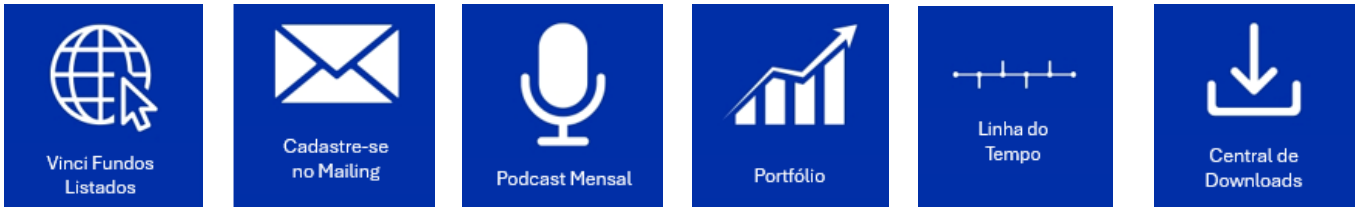
Vinci Hedge Fund FII

Relatório de Desempenho Mensal

Outubro 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 **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**
Carteira do Fundo **11**
Carteira de FII e CRI **12**
Glossário **15**
Contato RI **15**



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 (30-10-26)
R$ 8,67

Público Alvo
Investidores em Geral

Quantidade de Cotas
53.092.572

Número de Cotistas (30-10-26)
13.027

Taxa de Administração[2]

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 (%)

11,8

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,085/cota, o que representa um *dividend yield anualizado de 11,8% sobre* a cota patrimonial ao final do mês e acumulando R$ 0,010/cota de resultado não distribuído[3].

DIVIDEND YIELD CARTEIRA DE FII (%)

15,6

A carteira de FIIs do Fundo apresentou *dividend yield* anualizado de 15,6% em outubro, contra 13,2% do IFIX, o que representa um prêmio de aproximadamente 2,4 pontos percentuais sobre o índice.

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

16,5

A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 16,5 pontos percentuais acima do IFIX desde o IPO do Fundo[3].

[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

Cenário Macroeconômico

A reeleição de Lula reabre a dúvida sobre os rumos da política fiscal. O discurso de campanha não colocou a responsabilidade fiscal como prioridade, mas a história do PT recomenda cautela: o primeiro governo Lula, com Palocci, e o início do segundo mandato de Dilma, com Levy, adotaram posturas mais ortodoxas sob pressão dos mercados, mais por necessidade do que por convicção. A eleição reforçou esse ponto. Entre o primeiro e o segundo turno, a simples expectativa de um governo mais conservador derrubou os juros futuros; após a vitória, o otimismo se dissipou, a curva voltou a subir e o mercado já precifica novas altas da taxa básica. O episódio mostrou quanto da estrutura de juros reflete incerteza fiscal e prêmios de risco.

O ponto de partida é desafiador. A economia cresceu acima do potencial (cerca de 2%), com desemprego em mínimas históricas, mas os gastos seguem crescendo mais do que as receitas. O resultado primário deve fechar 2026 próximo de zero, longe do superávit de cerca de 2,5% do PIB necessário para estabilizar a dívida, que se aproxima de 83% do PIB. Com a política fiscal expansionista em uma economia próxima do pleno emprego, a inflação segue perto de 4,5% (teto da banda, ante meta de 3%) e os juros reais, em torno de 10%, equivalem a cerca do dobro da taxa neutra. O efeito já aparece na atividade: inadimplência recorde das famílias, contração do crédito líquido de cerca de 3% do PIB em doze meses e expectativa de queda do PIB no terceiro e no quarto trimestres de 2026. O Brasil pode ter chegado a um ponto em que mais estímulos fiscais causam mais prejuízo do que benefício, pois seus efeitos inflacionários exigem juros elevados.

O primeiro sinal virá da escolha do ministro da Fazenda, com Alckmin, Galípolo e Fonteles como nomes cotados, todos vistos como moderados: Alckmin seria uma escolha explicitamente centrista, Galípolo tem conduzido uma política monetária ortodoxa e Fonteles construiu reputação de disciplina fiscal no Piauí. Os ajustes em discussão são mais táticos do que estruturais: maior contenção de gastos, revisão de despesas vinculadas, metas primárias mais ambiciosas e a possível tributação de instrumentos hoje isentos, como LCI, LCA, CRI, CRA e debêntures incentivadas. Nenhuma dessas medidas foi oficialmente anunciada. Há fatores favoráveis: superávit comercial acima de 4,5% do PIB, exportações recordes e petróleo (cerca de US$ 75 bilhões em doze meses, com produção de 4,6 milhões de barris por dia), cuja arrecadação pode subir de cerca de 0,5% para até 1,5% do PIB, desde que seja usada para reduzir a dívida e não para novos gastos. As exportações também dão suporte estrutural ao real, embora o câmbio de curto prazo siga sensível aos fluxos de capital e às expectativas fiscais.

Os próximos meses serão decisivos. Um ministro com credibilidade, acompanhado de compromissos concretos de contenção de gastos, poderia reduzir os prêmios de risco, valorizar o real, melhorar as expectativas de inflação e abrir espaço para o Banco Central aprofundar a flexibilização monetária. A manutenção da orientação fiscal atual, ou um ajuste considerado insuficiente, manteria os juros excepcionalmente elevados e prolongaria a deterioração das condições financeiras.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

Outubro foi um mês atípico para os fundos imobiliários. O IFIX encerrou o período em queda de 2,9%, acumulando -3,4% no ano, mas o número mensal esconde dois movimentos de sinais opostos e de magnitude rara para a classe. Entre o fechamento anterior ao primeiro turno e o dia 23, o índice subiu 5,8%: a vantagem de Flávio Bolsonaro, que não estava no cenário base do mercado, provocou uma reprecificação rápida dos juros e dos ativos de risco. Com a vitória de Lula no segundo turno, essa precificação não se confirmou, e o IFIX cedeu 8,6% na última semana do mês, mais do que devolvendo a alta. Nenhum segmento fechou outubro no positivo. Nesse contexto, a rentabilidade total do IMOV, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -2,7%, equivalente a 0,2 ponto percentual acima do IFIX.

Ao final do mês, o Fundo mantinha cerca de 66% da carteira alocada em crédito (aproximadamente 29% em CRIs e 37% em FIIs de CRI), 22% em equity e 12% em caixa. O maior bloco da carteira segue sendo o de FIIs de CRI, com 37,0% do portfólio concentrados em CPTS, VCJR e RECR, fundos que negociam com desconto relevante frente ao valor patrimonial e entregam carrego elevado, combinação que sustenta nossa preferência por essa classe. Já a parcela de equity, com 22,1%, tem em GARE e XPSF suas principais posições, contribuindo com potencial de ganho de capital em um eventual movimento de reprecificação do setor. O caixa de 12,3% preserva flexibilidade para novas alocações sem necessidade de desmontar posições em condições desfavoráveis.

Em termos de movimentações, atuamos em duas etapas ao longo do mês. No início de outubro, recompramos R$ 1,4 milhão em VISC11 para encerrar a posição vendida no ativo e seguimos aumentando a exposição a FIIs de recebíveis negociados com desconto relevante, com compras de R$ 4,8 milhões em IRIM11, R$ 4,2 milhões em RBRY11 e R$ 0,7 milhão em ICRI11.

Entre os turnos, aproveitamos a alta para realizar posições cujo preço já incorporava um cenário fiscal benigno, com vendas de R$ 3,5 milhões em BTHF11, R$ 0,6 milhão em CPTS11, R$ 0,4 milhão em BROF11 e R$ 0,3 milhão em HGLG11. Após o segundo turno, com a curva em níveis piores que os do início do mês, reduzimos mais R$ 0,3 milhão em HGLG11 e iniciamos uma posição em KNUQ11 (R$ 0,3 milhão). No total, o Fundo comprou cerca de R$ 11,3 milhões e vendeu cerca de R$ 5,2 milhões em cotas de FIIs no mês.

Para a frente, os fundos de tijolo mais alavancados exigem mais atenção com os juros nesse patamar e podem ter mais dificuldade para endereçar suas estruturas de capital. Em recebíveis, o maior risco se reflete na exposição a desenvolvimento e a contrapartes menos robustas. Esse pano de fundo deve ditar as próximas movimentações na carteira do Fundo, ainda que o deságio relevante de alguns fundos nessa situação ainda justifique o investimento.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de outubro foi de R$ 0,076/cota. Em termos de distribuição de rendimentos, o Fundo anunciou R$ 0,085/cota no mês. Ainda, ao final do mês de outubro, o Fundo contava com um resultado acumulado não distribuído de R$ 0,010/cota, já considerando o atual nível de distribuição de rendimentos.

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 outubro foi de R$ 4.010 mil, o equivalente a R$ 0,076/cota. O resultado dos FIIs totalizou R$ 2.785 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R$ 0,052/cota. O resultado de CRIs foi de R$ 1.292 mil, correspondente a R$ 0,024/cota. O resultado financeiro, líquido do resultado de SWAP, somou R$ 550 mil (R$ 0,010/cota), enquanto as taxas de administração e gestão totalizaram -R$ 598 mil (-R$ 0,011/cota).

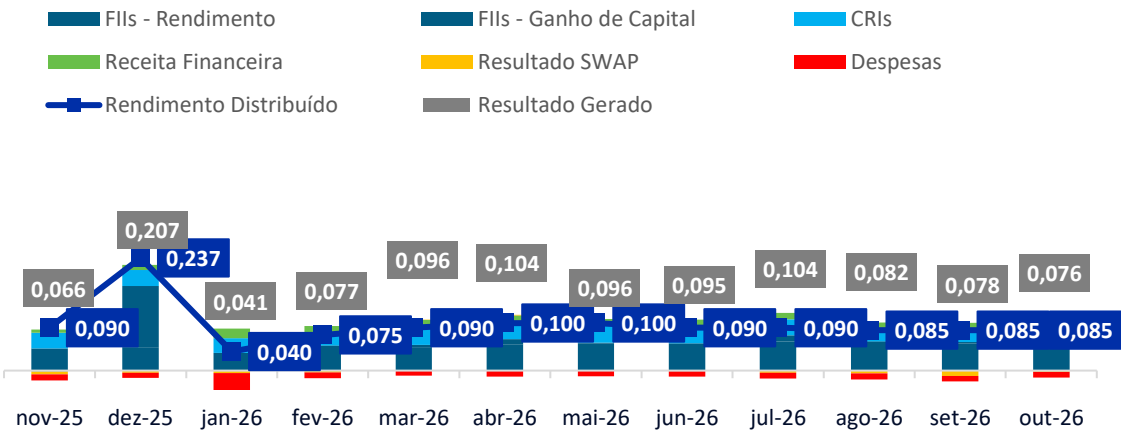
Em termos de distribuição, o Fundo anunciou R$ 4.513 mil em rendimentos no mês, equivalente a R$ 0,085/cota. Assim, o Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 540 mil, equivalente a R$ 0,010/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 26 (R$)	Outubro 26 (R$/cota)	Acum. 2S 2026 (R$)
Resultado FIIs	**2.785.488**	**0,052**	**13.160.263**
Rendimento	2.858.709	0,054	12.387.102
Ganho de Capital	-73.221	-0,001	773.160
Resultado CRIs	**1.292.209**	**0,024**	**5.960.511**
Resultado Financeiro	**549.597**	**0,010**	**1.474.099**
Receita Financeira	479.952	0,009	2.689.347
Resultado SWAP	69.645	0,001	-1.215.248
Taxa de Administração	**-597.840**	**-0,011**	**-2.471.994**
Administrador e Escriturador	-205.981	-0,004	-893.171
Gestor	-391.859	-0,007	-1.578.823
Taxa de Performance	0	-	0
Outras Despesas/Receitas	-19.773	-0,000	-80.493
Resultado Total	**4.009.680**	**0,076**	**18.042.386**
Rendimentos a serem distribuídos	**4.512.869**	**0,085**	**18.316.938**

Resultado Acumulado Não Distribuído	**1.043.024**	**0,020**
+ Resultado Total - Rendimentos Divulgados	-503.189	-0,009
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**539.836**	**0,010**

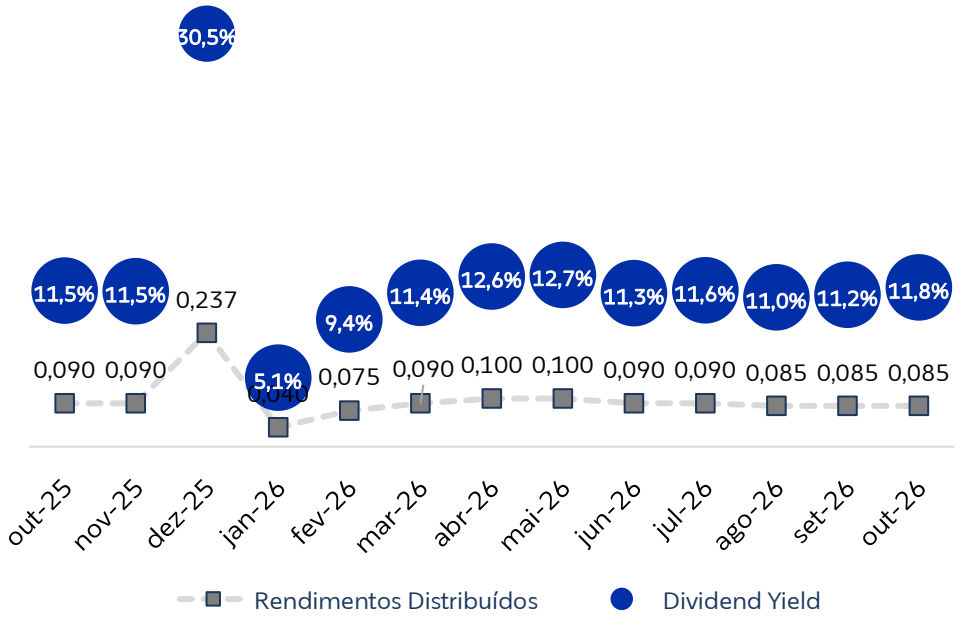
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R$/cota)

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 outubro de 2026, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos de R$ 0,085/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 11,8%. Nos últimos 12 meses, a distribuição média foi de aproximadamente R$ 0,097/cota por mês, o que corresponde a um *dividend yield* médio mensal de 1,0%, ou 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.**



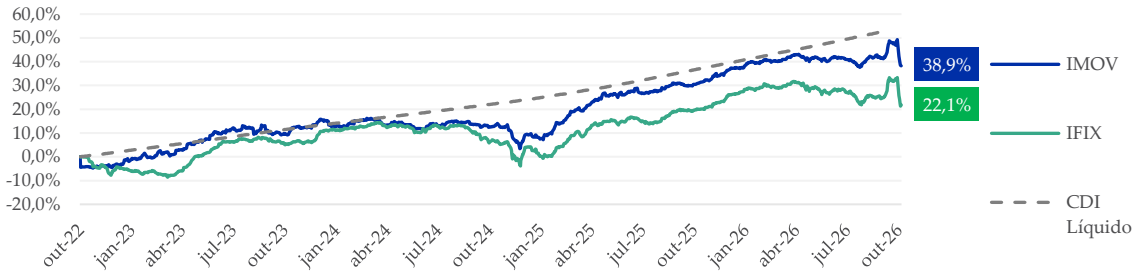
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Outubro 26	Acumulado 2026	Últimos 12 meses	Desde o Início	Últimos 6 meses
Valor da Cota de Referência Inicial	8,99	9,57	9,30	10,00	9,52
Valor da Cota Patrimonial Final	8,67	8,67	8,67	8,67	8,67
Rentabilidade (cota e rendimentos)					
Variação da Cota Patrimonial	-3,6%	-9,4%	-6,8%	-13,3%	-9,0%
Rendimentos[2]	0,9%	10,2%	12,5%	51,6%	5,6%
Rentabilidade do Fundo	**-2,7%**	**0,7%**	**5,7%**	**38,3%**	**-3,3%**
IFIX[3]	-2,9%	-3,4%	1,5%	21,8%	-7,2%
CDI Líquido (85%)	0,9%	10,0%	12,1%	54,2%	5,8%
Rentabilidade vs IFIX	**0,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**16,5%**	**3,9%**

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro com o valor de R$ 8,67, que representou uma rentabilidade total de -2,7% no mês, equivalente à variação patrimonial de -3,6%, somada aos rendimentos distribuídos no mês, de 0,9%. Esse resultado ficou 0,2 ponto percentual acima do IFIX no mesmo período, que apresentou variação de -2,9%.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 38,3%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 21,8%, o que representa um desempenho de 16,5 pontos percentuais acima do índice. No acumulado de 2026, a rentabilidade total do Fundo é de 0,7%, contra -3,4% do IFIX, enquanto nos últimos 12 meses o Fundo acumula 5,7%, ante 1,5% do índice.

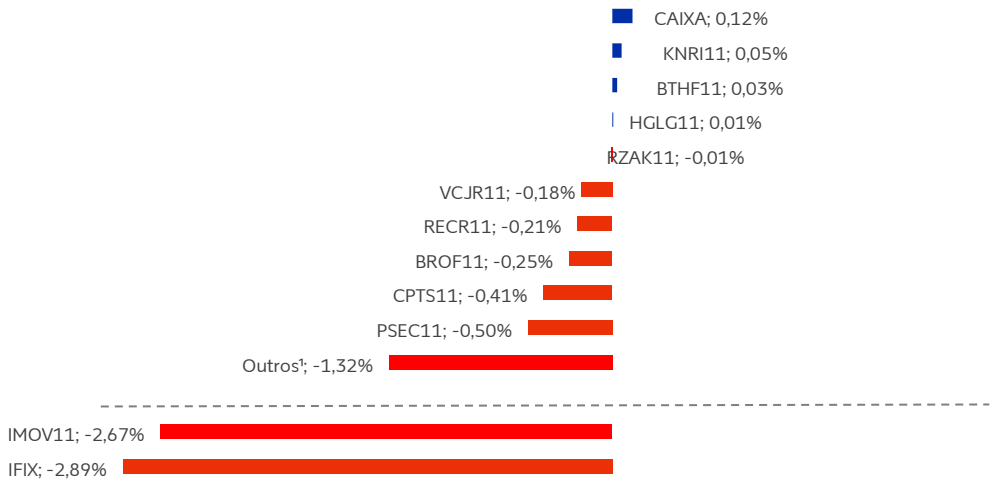
Rentabilidade Bruta do Fundo



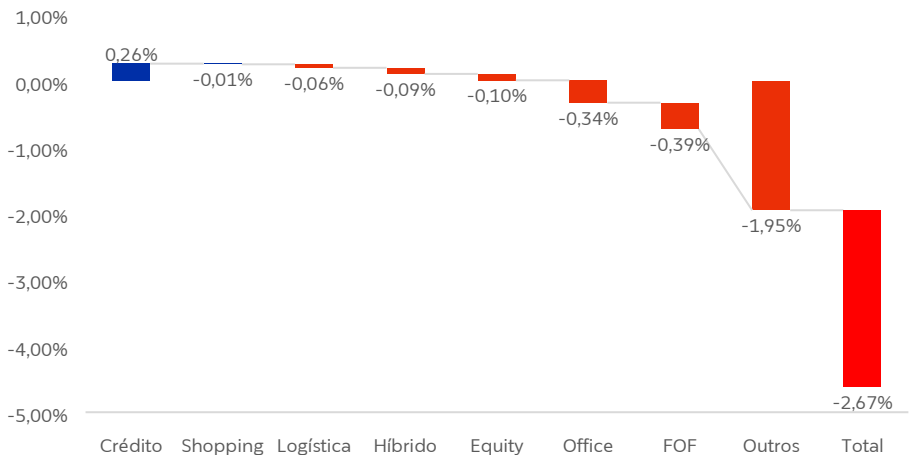
1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Certificado de Depósito Interbancário, 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 outubro 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 outubro do IMOV.

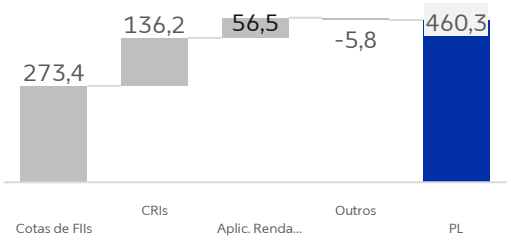


1 Inclui as atribuições de performance dos demais ativos da carteira do Fundo, além das receitas financeiras e despesas do mês.

Carteira do Fundo

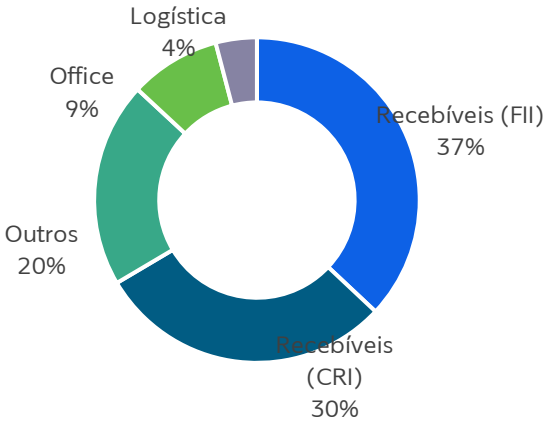
O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era de R$ 460,3 milhões, equivalente a R$ 8,7/cota. As alocações em FIIs totalizavam R$ 273,4 milhões (R$ 5,1/cota), enquanto os CRIs somavam R$ 136,2 milhões (R$ 2,6/cota), o equivalente a 59,4% e 29,6% do PL, respectivamente. As aplicações financeiras somavam o total de R$ 56,5 milhões (R$ 1,1/cota, ou 12,3% do PL), que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam -R$ 5,8 milhões (-R$ 0,1/cota).

Portfolio	R$ MM	R$/cota
Cotas de FIIs	273,4	5,1
CRIs	136,2	2,6
Aplicações Financeiras	56,5	1,1
A Pagar / Receber	-5,8	-0,1
Patrimônio Líquido	**460,3**	**8,7**



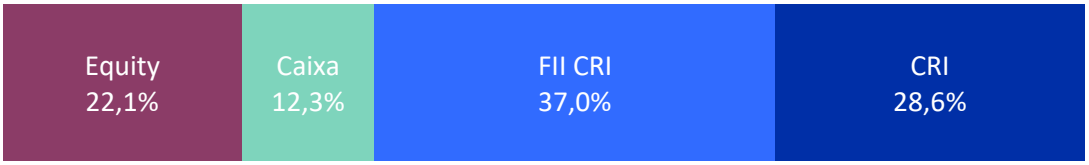
No final do mês de outubro, o Fundo apresentava cerca de 67% dos ativos no segmento de recebíveis imobiliários, sendo 37% por meio de FIIs de papel e 30% em participações diretas em CRIs. Os demais segmentos respondiam por 20% da carteira em outros ativos, 9% em fundos do segmento de escritórios e 4% no segmento de logística.

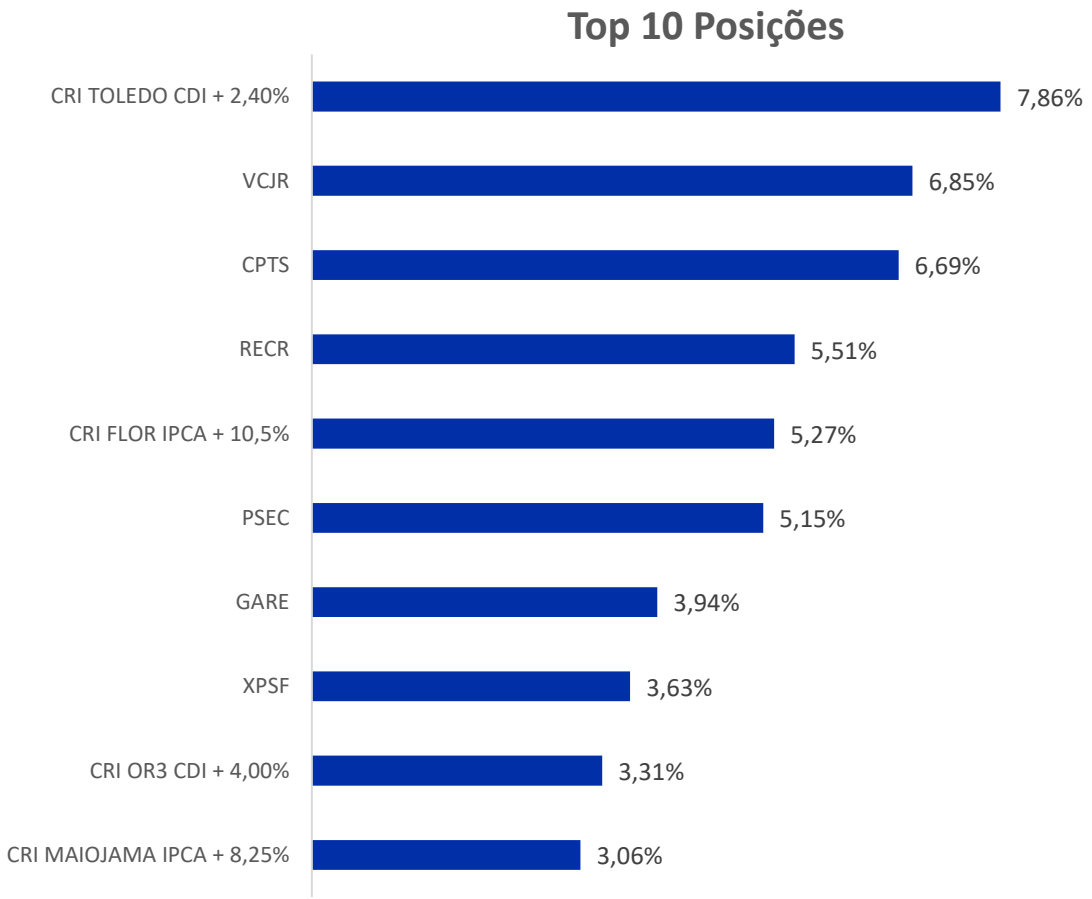
Ativos por Segmento (%)



Carteira de FII e CRI

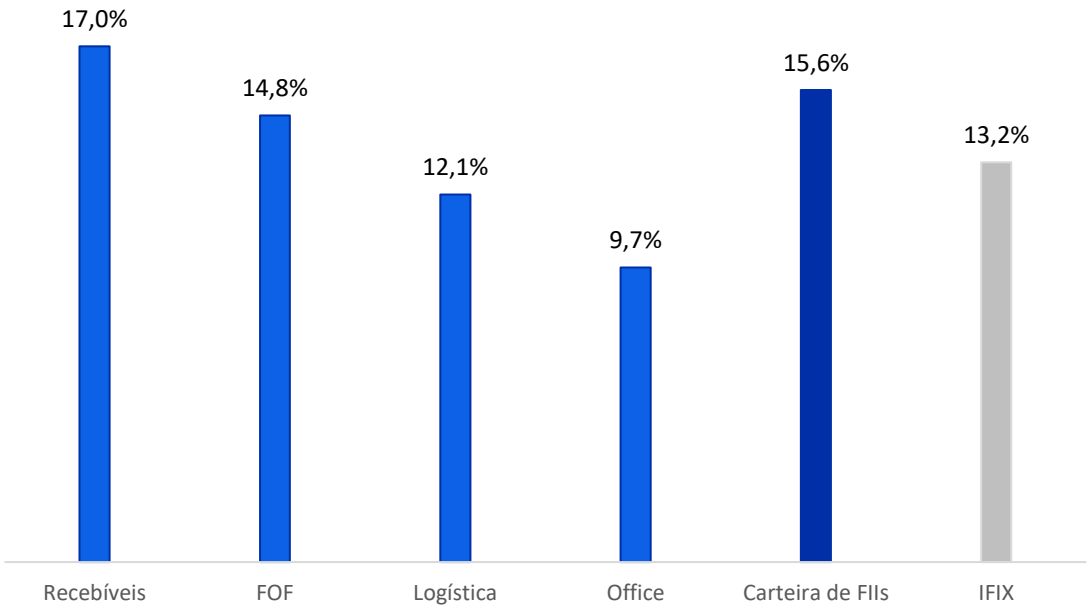
A parcela investida em crédito representa cerca de 66% da carteira. A parcela investida em FIIs contribui de forma relevante para o carrego da carteira. Já a parcela alocada em FIIs de tijolo está concentrada no segmento de escritórios, que hoje negocia a valores por metro quadrado bastante deprimidos, com alguns casos significativamente abaixo do custo de reposição.





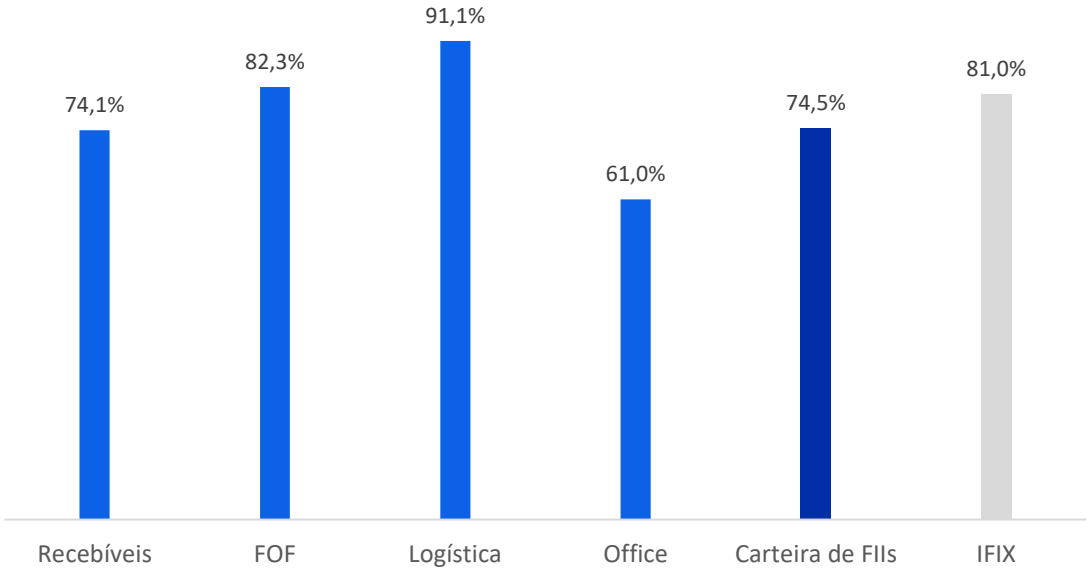
Dividend Yield da Carteira de FII

A carteira de FIIs do Fundo apresentou dividend yield anualizado de 15,6% em outubro, contra 13,2% do IFIX, um prêmio de aproximadamente 2,4 p.p. sobre o índice. O segmento de recebíveis é o principal contribuidor, com carrego de 17,1%, seguido por FOFs (14,8%). Logística (12,2%) e escritórios (9,7%) apresentam os menores yields da carteira, refletindo o maior componente de ganho de capital esperado nesses segmentos.



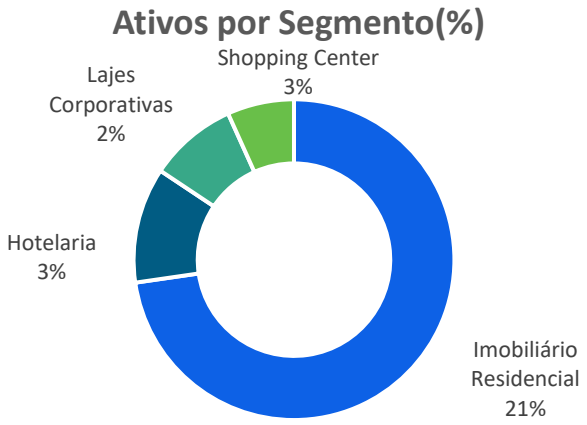
Price to book da Carteira de FII

Além do carrego superior, a carteira também captura desconto patrimonial relevante: 0,74x P/VP contra 0,81x 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 (0,61x), 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	9,53	2,1%	Lajes Corporativas	IPCA + 7,38%	IPCA + 9,87%	1,68	set-29
Gafisa OF 1ª série	22E1273339	10,36	2,3%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,50%	IPCA + 12,72%	0,52	mai-27
Casa Shopping	22L1125928	7,03	1,5%	Shopping Center	IPCA + 9,35%	IPCA + 9,78%	2,25	dez-32
Gafisa OF 2ª série	23E0884935	24,35	5,3%	Imobiliário Residencial	IPCA + 10,50%	IPCA + 12,70%	0,52	mai-27
MRV Flex	24D0007011	13,37	2,9%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,40%	IPCA + 10,17%	2,66	dez-32
MRV Flex	24E2538087	1,08	0,2%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 11,07%	2,82	mar-33
Maiojama	26F3165686	14,15	3,1%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 10,00%	2,65	nov-30
Total IPCA		**79,9**	**17,4%**		**IPCA + 8,94%**	**IPCA + 11,18%**	**1,58**	
Casa Shopping	22L1125977	4,75	1,0%	Shopping Center	CDI + 2,75%	CDI + 2,75%	2,58	dez-32
OR3	25D3961091	15,29	3,3%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 5,06%	1,45	abr-30
CRI W	25F1530516	36,29	7,9%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 2,15%	3,96	jun-35
Total CDI		**56,3**	**12,2%**		**CDI + 2,86%**	**CDI + 2,99%**	**3,16**	
Total		**136,20**	**29,6%**					

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**.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.