VINCI COMPASS

VINCI CREDITO IMOBILIARIO 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
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 9
Sensibilidade da Cota de Mercado 9
Carteira do Fundo 10
Carteira de Crédito 11
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
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Início do Fundo
06/01/2023

Código de Negociação – B3
NCRI11

Tipo Anbima – foco de atuação
FII TVM Gestão Ativa

CNPJ
40.041.603/0001-56

Público-alvo
Investidores em Geral

Valor Patrimonial da Cota (30-10-26)
9,98

Valor de Mercado da Cota[1] (30-10-26)
7,96

Número de Cotistas (30-10-26)
1.347

Quantidade de Cotas
3.949.999

Destaques

15 CRIs EM CARTEIRA

O Fundo possui 15 CRIs em carteira, dos quais 78% estão atrelados ao IPCA e 22% ao CDI, com concentração média de 6,1% do PL por emissor[3].

9,05 *DIVIDEND YIELD* ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,06/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 9,05% a.a. calculado sobre a cota de fechamento de outubro.

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 dezembro 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

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.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

No mês, o Fundo gerou um resultado caixa de R$ 0,0808/cota, resultante do fluxo de recebimentos da carteira do Fundo. No dia 30/10/2026, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,06/cota, o que representa um dividend yield anualizado de 9,05% a.a., calculado sobre a cota de mercado de fechamento de outubro.

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 segue em linha com o cronograma inicialmente estabelecido.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

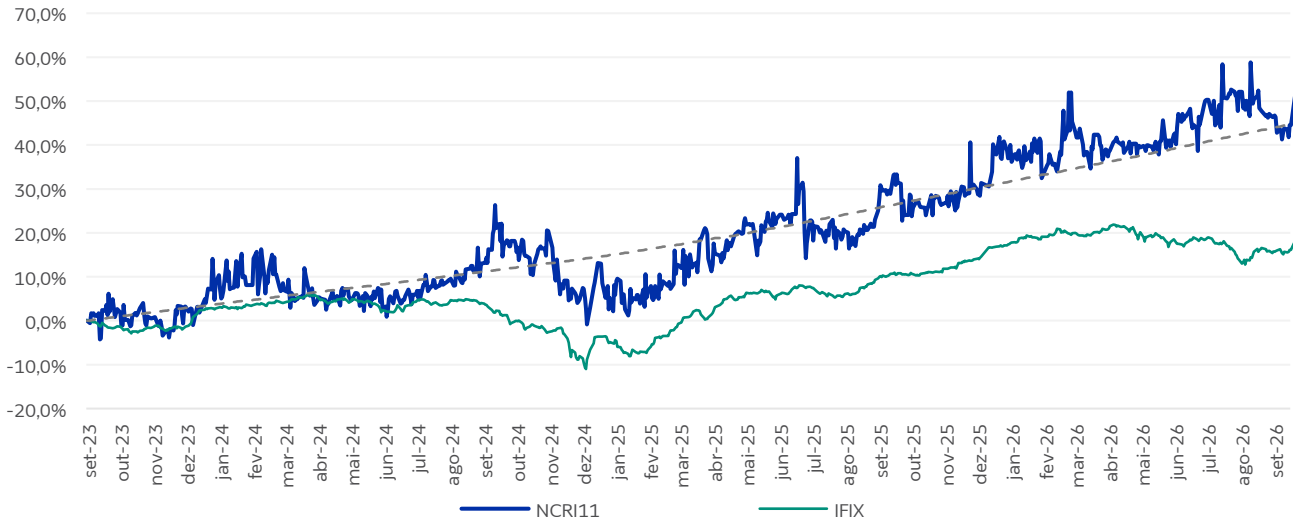
O resultado caixa do Fundo em outubro foi de R$ 319 mil, o equivalente a R$ 0,081/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 260 mil, equivalente a R$ 0,066/cota.

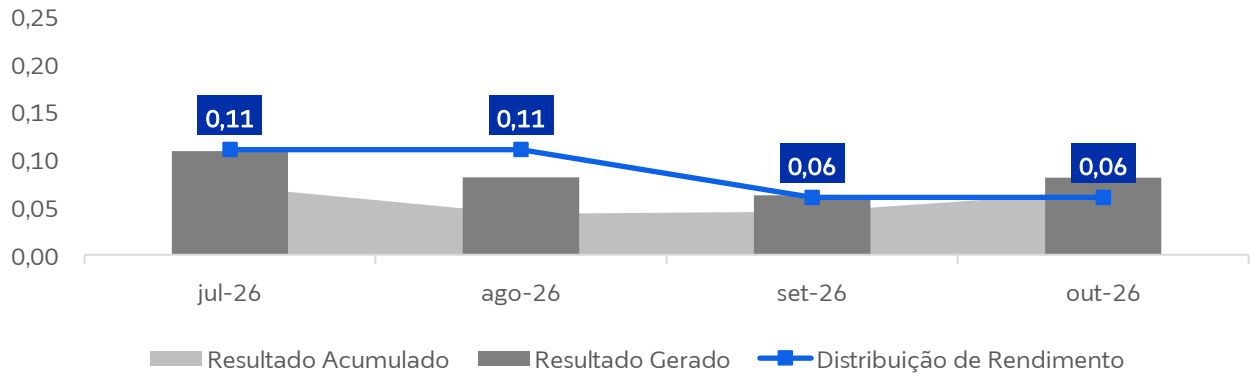
Resultado do Fundo	*Outubro 26 (R$ mil)*	*Outubro 26 (R$/cota)*	*Acum. 2026 (R$/cota média mensal)*
Resultado FIIs	*3*	*0,001*	*0,000*
Resultado CRIs	*352*	*0,089*	*0,087*
Resultado Financeiro	*18*	*0,005*	*0,010*
Taxa de Administração	*-51*	*-0,013*	*-0,013*
Administrador e Escriturador	*-7*	*-0,002*	*-0,001*
Gestor	*-44*	*-0,011*	*-0,012*
Outras Despesas/Receitas	*-3*	*-0,001*	*-0,001*
Resultado Total	***319***	***0,081***	***0,083***
Rendimentos a serem distribuídos	***237***	***0,060***	***0,085***

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	***178***	***0,045***
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	*82*	*0,021*
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	***260***	***0,066***

Rentabilidade Bruta do Fundo



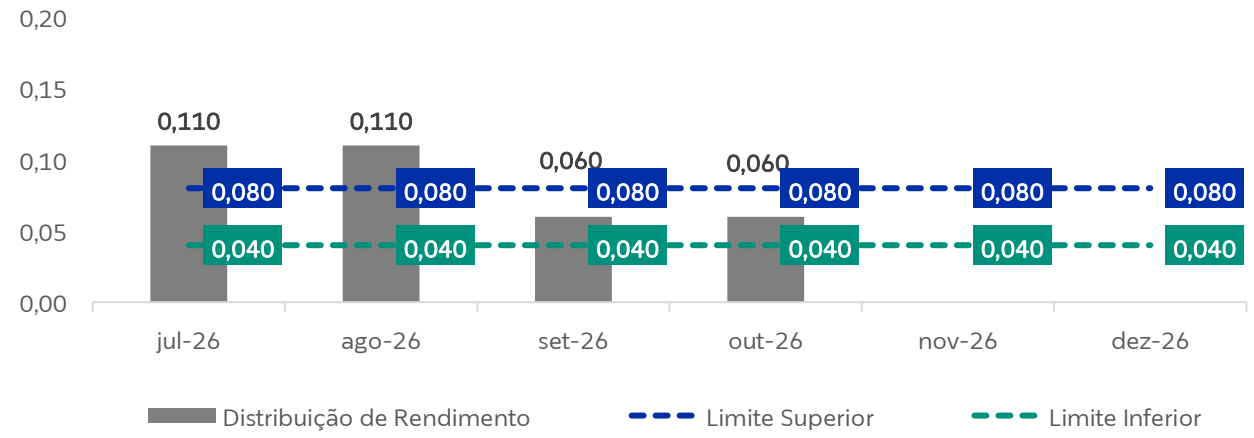
Histórico de Distribuição (R$/cota) NCRI11



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 dezembro de 2026, inclusive.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)



Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 2026	Acumulado 2026
Valor da Cota de Referência Inicial	8,44	8,24
Valor da Cota Final Ajustada	7,96	7,96
Rentabilidade (cota e rendimentos)		
Variação da Cota	-5,8%	-3,5%
Rendimentos[1]	0,7%	12,7%
Rentabilidade do Fundo	**-5,1%**	**8,7%**
IFIX[2]	-2,9%	-3,4%
CDI[3]	1,1%	11,8%
Rentabilidade vs IFIX	**-2,2%**	**12,1%**

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro cotada na B3 a R$ 7,96, uma queda de 5,8% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma queda de 5,1% no mês, equivalente a 2,2 pontos percentuais 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.

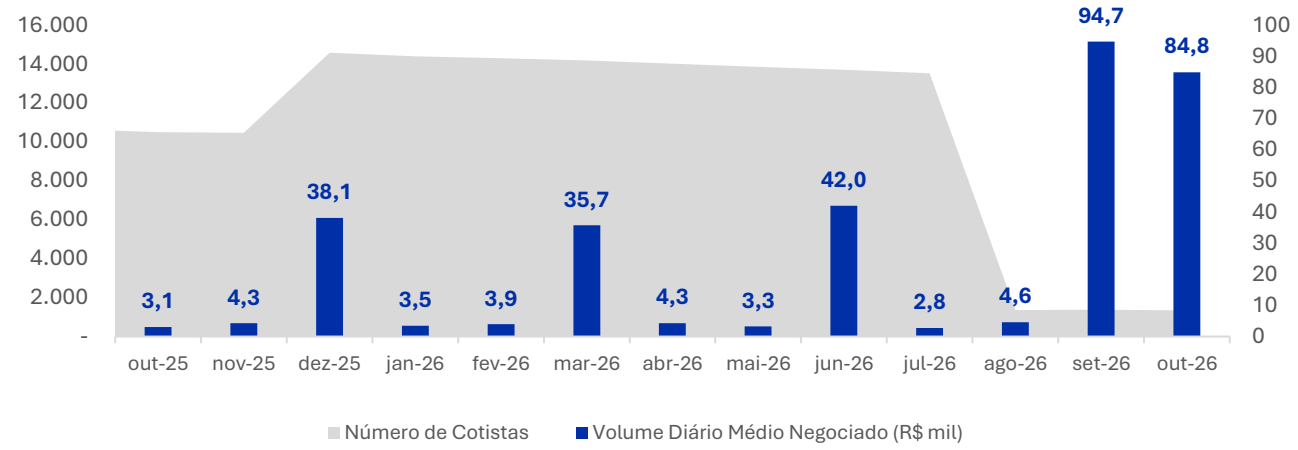
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 2026
Valor de Mercado (R$ mil)	31.679
Número de Cotistas	1.347
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	84,8
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,6%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 1.347 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R$ 31,7 milhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R$ 84,8 mil, o que representou um giro equivalente a 5,6% 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	**9,98**	**7,2%**	**11,6%**	**2,7%**
	9,57	7,5%	12,0%	2,8%
	9,17	7,9%	12,6%	2,9%
	8,77	8,2%	13,2%	3,1%
	8,36	8,6%	13,8%	3,2%
Cota de Fechamento	**7,96**	**9,0%**	**14,5%**	**3,4%**
	7,56	9,5%	15,3%	3,5%
	7,15	10,1%	16,1%	3,7%
	6,75	10,7%	17,1%	4,0%

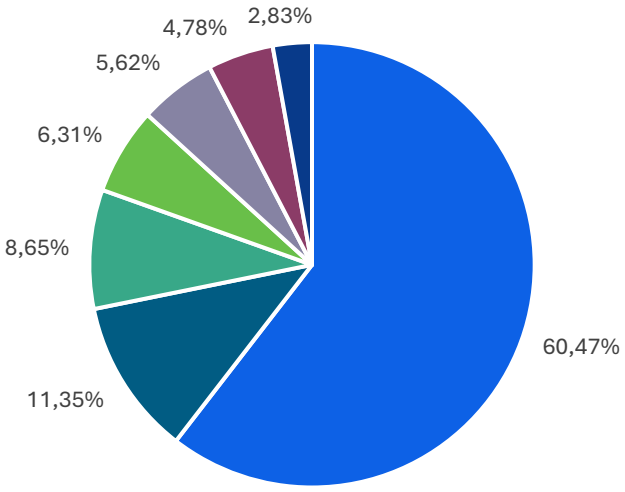
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era de R$ 39,4 milhões. As alocações em CRIs totalizavam R$ 35,9 milhões, o equivalente a 91,1% do PL. As alocações em FIIs totalizavam R$ 1,5 milhão, o equivalente a 3,8% do PL. As aplicações financeiras somavam R$ 2,1 milhões, que inclui fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizavam R$ (0,1) milhões.

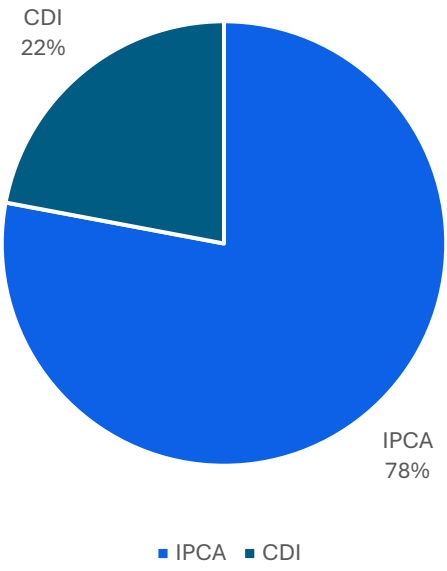
Portfolio	*R$ MM*	*R$/cota*
CRIs	*35,9*	*9,1*
FIIs	*1,5*	*0,4*
Aplicações Financeiras	*2,1*	*0,5*
Outros	*-0,1*	*0,0*

No final do mês de outubro, a carteira de CRIs do Fundo apresentava exposição de cerca de 60% em CRIs do segmento de imobiliário residencial, 11% em CRIs do segmento de lajes corporativas, 9% em CRIs do segmento de shopping center, 6% em CRIs de logística, 6% em CRIs de varejo e 8% em CRIs de outros segmentos, conforme gráfico abaixo. Quando olhamos a diversificação por indexador, o fundo possui 78% dos CRIs indexados ao IPCA e 22% 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	2,3	5,7%	Logística	IPCA + 7,5%	IPCA + 11,2%	2,0	ago/31
Gafisa OF 2ª série	23E0884935	3,8	9,7%	Imobiliário Residencial	IPCA + 10,5%	IPCA + 15,1%	0,5	mai/27
Gafisa OF 1ª série	22E1273339	3,8	9,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,5%	IPCA + 15,2%	0,5	mai/27
Maiojama	26F3165686	3,9	9,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 10,0%	2,7	nov/30
Casa Shopping	22L1125928	3,1	7,9%	Shopping Center	IPCA + 9,35%	IPCA + 10,3%	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	1,9	4,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 12,6%	2,8	Mar/33
MRV	24I1419236	2,1	5,2%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 9,8%	2,8	mar/33
São Carlos	22E1314836	4,1	10,3%	Lajes Corporativas	IPCA + 7,38%	IPCA + 9,1%	N.A.	set/29
Assaí	21H1078699	0,6	1,6%	Varejo	IPCA + 5,15%	IPCA + 11,9%	1,9	abr/34
AXS Energia	23F0046476	1,0	2,6%	Geração Distribuída	IPCA + 11,00%	IPCA + 13,1%	4,0	jun/37
Total IPCA		**28,0**	**71,0%**		**IPCA + 8,6%**	**IPCA + 11,6%**	**1,5**	
OR3	25D3961091	1,7	4,4%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 5,5%	1,4	abr/30
CRI W	25F1530516	3,8	9,6%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 1,1%	4,0	jun/35
Vitacon	19I0739560	1,4	3,6%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,00%	CDI + 2,30%	1,3	set/29
City	24H2012907	1,0	2,5%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,25%	CDI + 4,4%	2,1	ago/30
Total CDI		**7,9**	**20,1%**		**CDI + 2,9%**	**CDI + 2,7%**	**2,7**	
Total Carteira		**35,9**	**91,1%**				**1,8**	

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**.

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.