VINCI COMPASS

Vinci Residencial 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 Mensal Histórico.....6
Negociação do Fundo na B3.....7
Sensibilidade da Cota de Mercado.....7
Carteira do Fundo.....8
Portfólio Residencial.....8
Portfólio de Crédito.....10
Glossário.....12
Contato RI.....12



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Ventures – Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Início do Fundo
11/06/2021

Código de Negociação – B3
APTO11

Tipo Anbima – foco de atuação
FII Multiestratégia – Gestão Ativa

CNPJ
42.432.327/0001-82

Público-alvo
Investidores em Geral

Valor Patrimonial[1] (30/10/2026)
R$ 45.688.895

Valor de Mercado da Cota (30/10/2026)
R$ 6,40

Número de Cotistas (30/10/2026)
7.269

Quantidade de Cotas
4.612.227

Taxa de Administração[2]

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R$ 500.000.000,00	1,50% a.a.
De R$ 500.000.000,00 até R$ 1.000.000.000,00	1,35% a.a.
Acima de R$ 1.000.000.000,00	1,20% a.a.

Taxa de Performance
20% sobre o que exceder a variação do IPCA + Yield [IMA-B 5] calculada com base nos rendimentos efetivamente distribuídos aos cotistas.

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 5,6% do PL por emissor.

0,05 RENDIMENTO POR COTA (R$/COTA)

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,05/cota

9,38% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

A distribuição de R$ 0,05/cota representa um *dividend yield* anualizado de 9,38% a.a., calculado sobre a cota de fechamento do mês a mercado.

[1] O valor patrimonial já inclui os impactos de marcação a mercado de CRIs, swaps e demais ativos
[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$ 0,05/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$ 0,05/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 9,38% a.a., calculado sobre a cota de mercado de fechamento do mês.

Sobre a parcela de CRIs, vale mencionar que parte relevante da carteira está alocada em papéis indexados à inflação. Nos meses recentes, a inflação medida pelo IPCA foi negativa, o que impactou o resultado dessa parcela do portfólio e reduziu a geração de caixa proveniente dos CRIs.

Já sobre a parcela de imóveis, houve uma rodada de renegociação do aluguel do imóvel componente da carteira, que apresentou redução de 20% do seu valor, com vigência até fevereiro de 2027. Outubro foi o primeiro mês em que essa nova condição teve efeito no caixa do Fundo.

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.

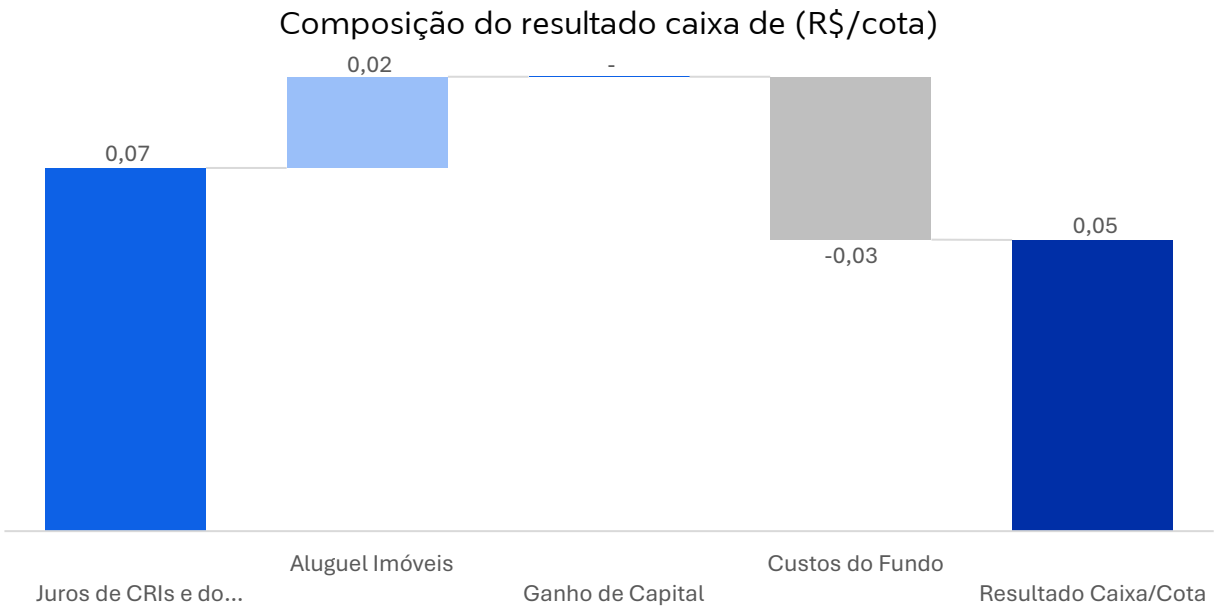
Performance do Fundo

Resultado Mensal Histórico

O resultado caixa do Fundo em outubro foi de R$ 252 mil, o equivalente a R$ 0,05/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 99.875, equivalente a R$ 0,02/cota.

Resultado Caixa (R$)	Últ. 12M	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26
Receita Total	**6.083.301**	**619.310**	**598.656**	**591.843**	**547.961**	**448.952**	**395.543**	**393.585**
Juros de CRIs e do caixa	4.889.464	510.159	504.106	489.530	448.970	349.079	297.730	314.632
Aluguel Imóveis	1.165.400	99.567	97.147	99.067	98.994	99.872	97.813	78.954
Ganho de Capital	28.437	9.583	(2.596)	3.246	(4)	-	-	-
Dividendos FII	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Total	**(1.718.094)**	**(147.045)**	**(128.521)**	**(165.253)**	**(141.828)**	**(143.047)**	**(173.635)**	**(141.184)**
Custos do Fundo	(920.910)	(81.542)	(62.364)	(98.616)	(74.787)	(75.965)	(103.043)	(70.661)
Despesa Financeira	(797.182)	(65.503)	(66.157)	(66.636)	(67.041)	(67.082)	(70.593)	(70.524)
Resultado	4.365.209	472.265	470.135	426.591	406.133	305.905	221.908	252.401
Distribuição	4.511.216	415.100	415.100	461.223	415.100	415.100	221.848	230.611
Resultado Caixa/Cota	0,95	0,10	0,10	0,09	0,09	0,07	0,05	0,05
Distribuição/Cota	0,98	0,09	0,09	0,10	0,09	0,09	0,05	0,05

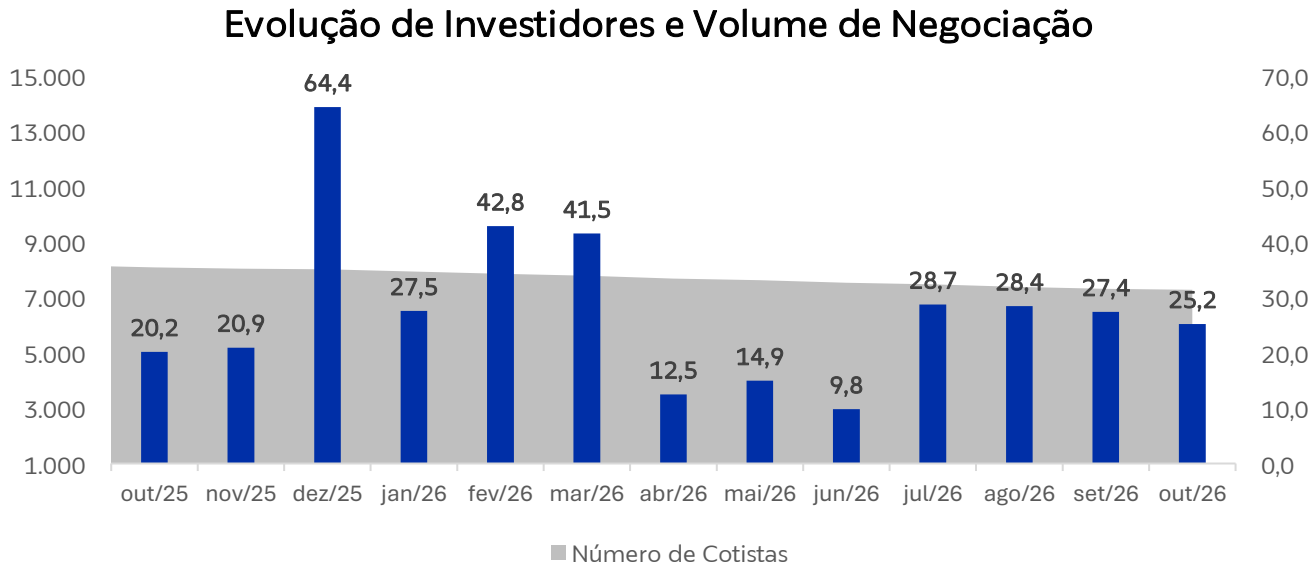


Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 26
Valor de Mercado (R$ mil)	29.749
Número de Cotistas	7.269
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	25,2
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 7.269 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R$ 29,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 25,2 mil, que representou um giro equivalente a 1,6% das cotas do Fundo.



Sensibilidade da Cota de Mercado

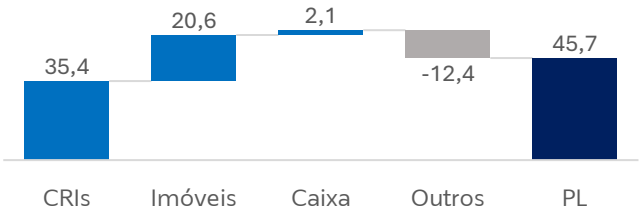
A tabela abaixo representa a sensibilidade da taxa da carteira de CRI em IPCA e CDI à cota de mercado e patrimonial do Fundo.

	Preço de Mercado	Dividend Yield (% a.a.)	Carteira CRI IPCA + a.a.	Carteira CRI CDI + a.a.
Cota Patrimonial	**9,91**	**6,1%**	**11,3%**	**2,7%**
	9,20	6,5%	12,1%	2,9%
	8,50	7,1%	13,1%	3,1%
	7,80	7,7%	14,3%	3,4%
	7,10	8,4%	15,7%	3,7%
Cota de Fechamento	**6,40**	**9,4%**	**17,4%**	**4,1%**
	5,70	10,5%	19,6%	4,6%
	5,00	12,0%	22,3%	5,3%
	4,30	14,0%	26,0%	6,2%
	3,60	16,7%	31,0%	7,4%

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R$ 45,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 20,6 milhões. A carteira de crédito totaliza R$ 35,4 milhões em CRIs e FIIs de CRIs, e o caixa soma R$ 2,1 milhões. O Fundo possui R$ 12,4 milhões em obrigações financeiras de longo prazo.

Portfólio	*R$ MM*	*R$/cota*
CRIs + FIIs de CRI	*35,4*	*7,7*
Imóvel	*20,6*	*4,5*
Caixa	*2,1*	*0,5*
Outros	*-12,4*	*-2,7*



Portfólio Residencial

Edição Jardins



Alameda Fernão Cardim, 84 – Jardim Paulista

19 unidades · Studios, 1 e 2 quartos · 880 m²

Clarion Faria Lima



R. Jerônimo da Veiga, 248 – Jardim Europa

1 unidade · 2 quartos · 57 m²

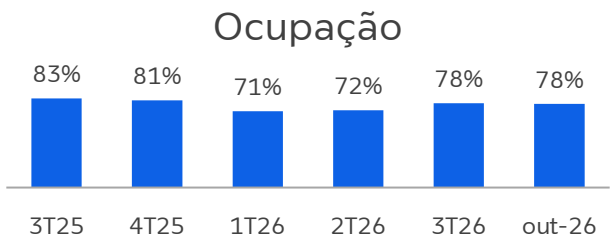
Valorização do Portfólio

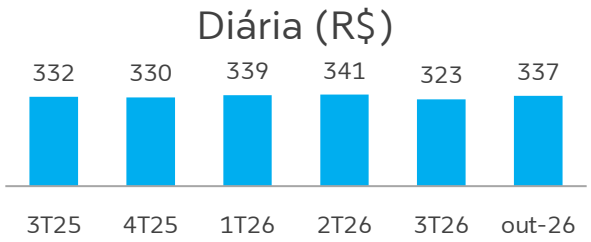
- Para as unidades compradas em 2021, o custo de aquisição & reforma foi de R$16,3k/m²
- Em jun/23, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R$20,4k/m²
- Em jun/24, o portfólio de imóveis foi reavaliado para R$20,6k/m²

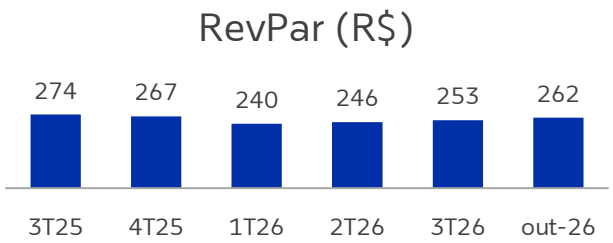
Vendas Históricas

- Em nov/22, vendemos a unidade no Radisson Vila Olímpia: +34% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 33%
- Em abr/23, vendemos a unidade no Transamerica Faria Lima: +18% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 26%
- Em ago/24, vendemos uma unidade no Clarion Faria Lima: +16% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 13%
- Em out/24, vendemos uma unidade no It Style Home: +10% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 9%

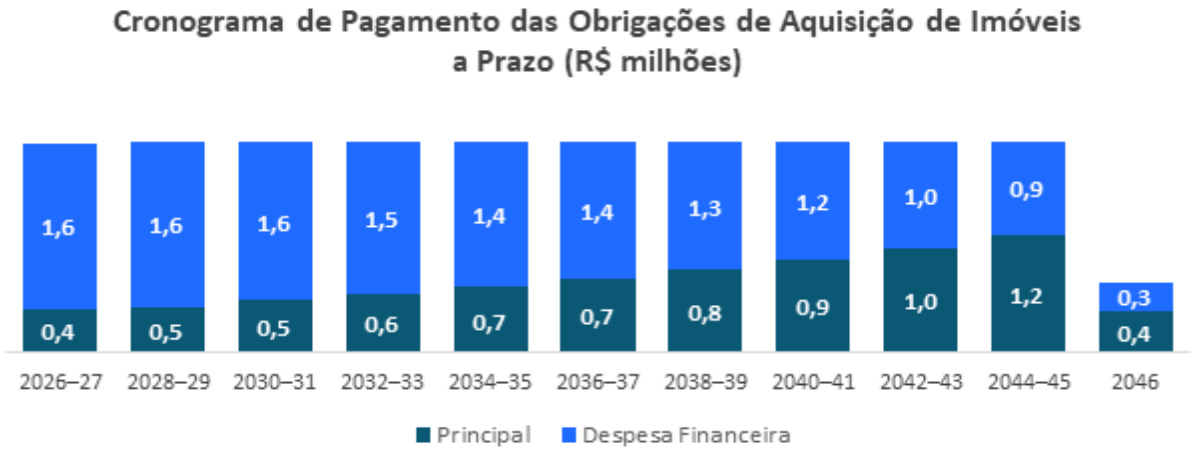
Performance dos Imóveis





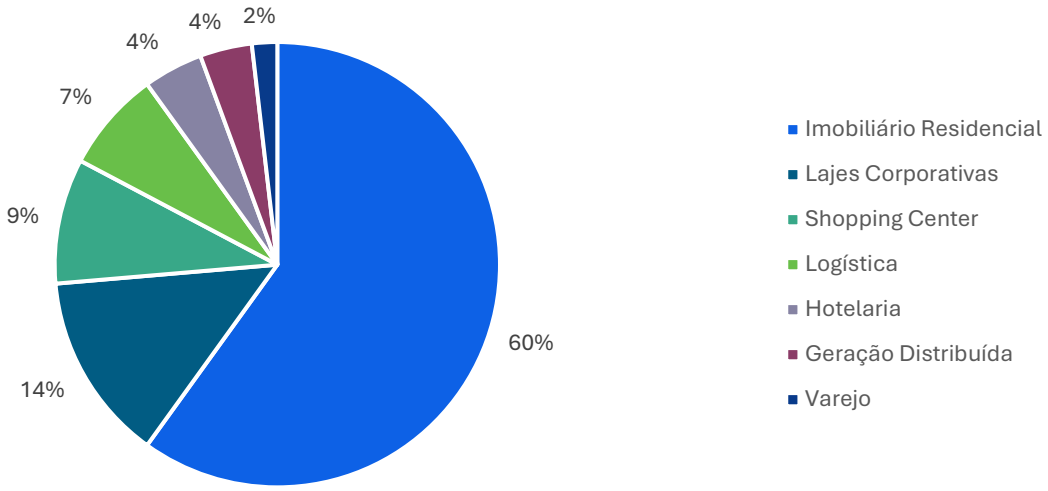


Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (mm)	% Total
CRI Imóveis Residenciais	21H0979490	IPCA+6%	ago/46	12,4	100%



Portfólio de Crédito

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



No final do mês, a carteira de crédito do Fundo apresentava exposição de cerca de 60% em CRIs do segmento Imobiliário Residencial, 14% em Lajes Corporativas, 9% em Shopping Center e 17% em outros segmentos, conforme gráfico acima. Quando olhamos a diversificação por indexador, o fundo possui 78% dos ativos indexados ao IPCA, e 22% ao CDI.

Composição da Carteira de Crédito

CRI	Código B3	Volume	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Direcional	21C0777936	0,29	0,6%	Imobiliário Residencial	IPCA +5,5%	IPCA + 1,16%	2,02	set-33
São Carlos	22E1314836	4,56	10,0%	Lajes Corporativas	IPCA + 7,38%	IPCA + 9,12%	1,68	set-29
BRK	21H0926710	2,44	5,3%	Logística	IPCA + 7,50%	IPCA + 11,21%	2,02	ago-31
Gafisa OF 1ª série	22E1273339	3,91	8,6%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,50%	IPCA + 15,20%	0,52	mai-27
Casa Shopping	22L1125928	3,03	6,6%	Shopping Center	IPCA + 9,35%	IPCA + 10,30%	2,58	dez-32
Gafisa OF 2ª série	23E0884935	1,12	2,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 10,50%	IPCA + 15,12%	0,52	mai-27
MRV Flex	24E2538087	1,90	4,2%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 12,58%	2,82	mar-33
MRV Flex	24I1419236	2,45	5,4%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 9,85%	2,75	mar-33
Maiojama	26F3165686	4,46	9,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 10,00%	2,65	nov-30
Assaí	21H1078699	0,61	1,3%	Varejo	IPCA + 5,15%	IPCA + 11,91%	1,87	abr-34
AXS Energia	23F0046476	1,26	2,8%	Geração Distribuída	IPCA + 11,00%	IPCA + 13,08%	4,04	jun-37
Total IPCA		**26,0**	**57,0%**		**IPCA + 8,4%**	**IPCA + 11,3%**	**2,1**	
OR3	25D3961091	1,44	3,2%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 5,46%	1,45	abr-30
CRI W	25F1530516	3,38	7,4%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 1,11%	3,96	jun-35
Vitacon	19I0739560	1,47	3,2%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,00%	CDI + 2,34%	1,34	set-29
City	24H2012907	0,99	2,2%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,25%	CDI + 4,41%	2,12	ago-30
Total CDI		**7,3**	**15,9%**		**CDI + 2,9%**	**CDI + 2,7%**	**2,7**	
Total Carteira		**33,3**	**72,9%**				**2,2**	

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 Ventures – 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.