



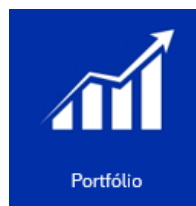
**VINCI
COMPASS**

Vinci Residencial FII
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2026

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	Erro! Indicador não definido.
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações sobre o desempenho do Fundo	4
Monitoramento de Ativos	5
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos	Erro! Indicador não definido.
Rentabilidade	Erro! Indicador não definido.
Negociação do Fundo na B3	7
Sensibilidade da Cota de Mercado	7
Carteira do Fundo	8
Carteira de Crédito	9
Composição da Carteira por Classe de Ativo	
Glossário	12
Contato RI	12



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Ventures – Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.

Início do Fundo

11/06/2021

Código de Negociação – B3

APT011

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Multiestratégia – Gestão Ativa

CNPJ

42.432.327/0001-82

Público-alvo

Investidores em Geral

Valor Patrimonial (30/09/2026)

R\$ 46.029.203

Valor de Mercado da Cota¹ (30/09/2026)

R\$ 8,06

Número de Cotistas (30/09/2026)

7.306

Quantidade de Cotas

4.612.227

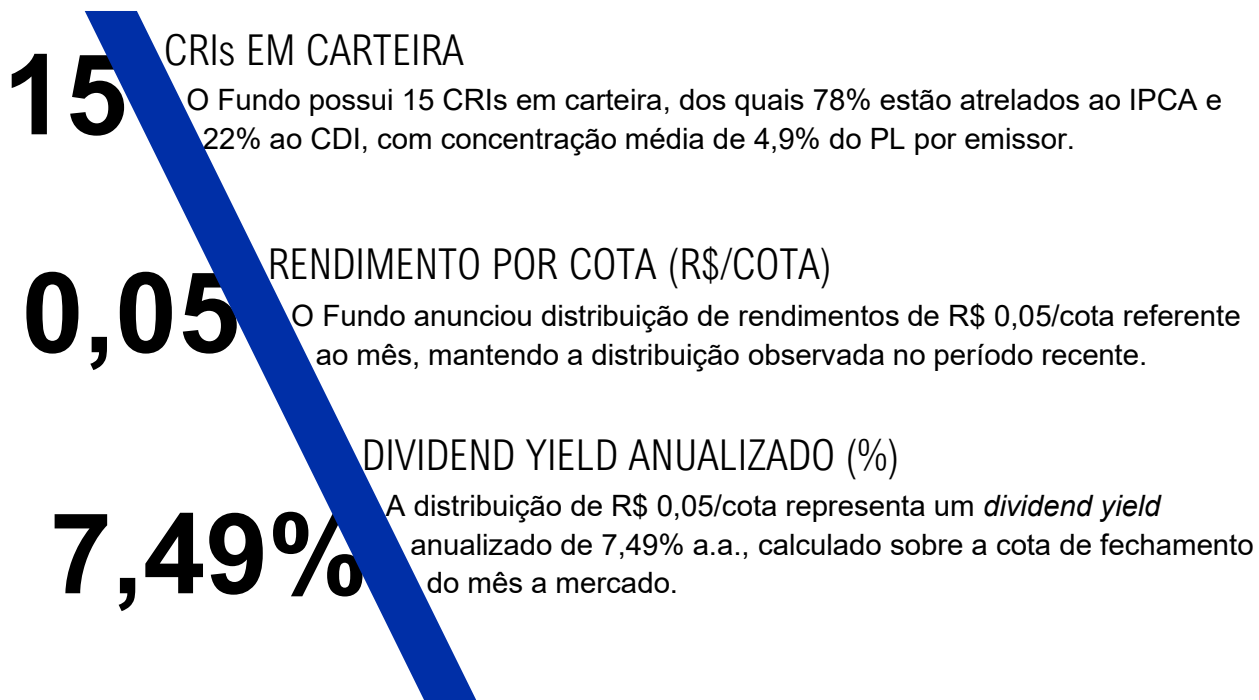
Taxa de Administração²

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo³	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



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.

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.

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 30/09/2026, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,05/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 7,49% a.a., calculado sobre a cota de mercado de fechamento do mês.

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

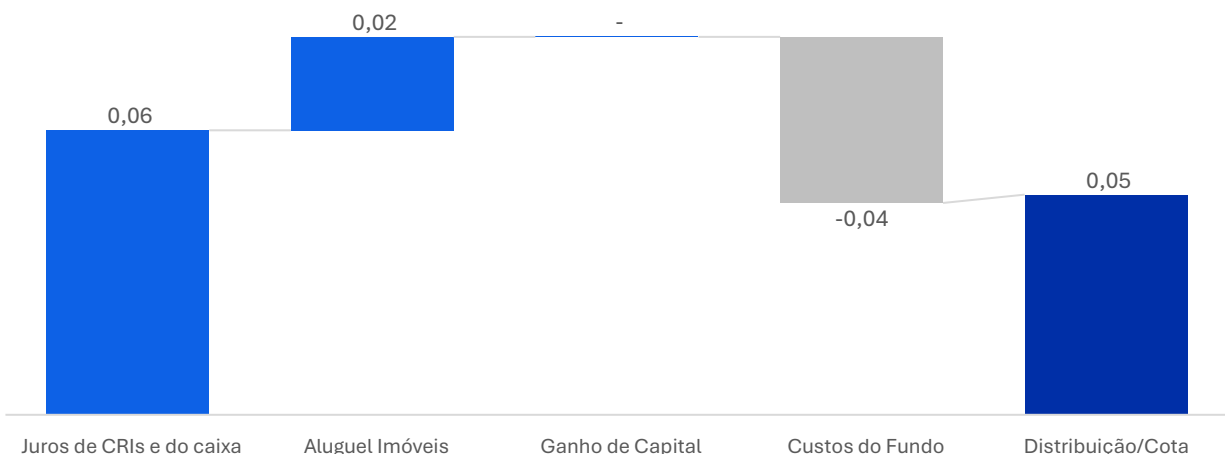
Resultado Mensal Histórico

O resultado caixa do Fundo em setembro foi de R\$ 222 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\$ 78.086, equivalente a R\$ 0,02/cota.

Resultado Caixa (R\$)	Últ. 12M	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26
Receita Total	6.194.363	588.840	619.310	598.656	591.843	547.961	448.952	395.543
Juros de CRIs e do caixa	4.979.781	490.958	510.159	504.106	489.530	448.970	349.079	297.730
Aluguel Imóveis	1.186.144	97.882	99.567	97.147	99.067	98.994	99.872	97.813
Ganho de Capital	28.437	-	9.583	(2.596)	3.246	(4)	-	-
Dividendos FII	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Total	(1.712.990)	(132.275)	(147.045)	(128.521)	(165.253)	(141.828)	(143.047)	(173.646)
Custos do Fundo	(922.027)	(67.270)	(81.542)	(62.364)	(98.616)	(74.787)	(75.965)	(103.043)
Despesa Financeira	(790.963)	(65.005)	(65.503)	(66.157)	(66.636)	(67.041)	(67.082)	(70.604)
Resultado	4.481.385	456.565	472.265	470.135	426.591	406.133	305.905	221.908
Distribuição	4.695.705	368.978	415.100	415.100	461.223	415.100	415.100	221.848
Resultado Caixa/Cota	0,97	0,10	0,10	0,10	0,09	0,09	0,07	0,05
Distribuição/Cota	1,02	0,08	0,09	0,09	0,10	0,09	0,09	0,05

Composição do resultado caixa de (R\$/cota)



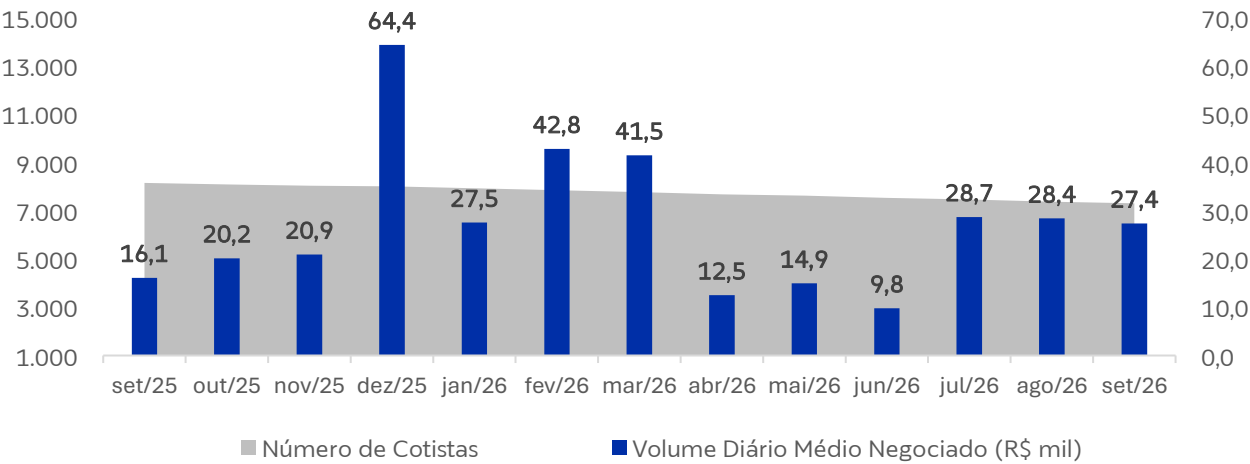
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	37.175
Número de Cotistas	7.306
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	28
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1,8%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 7.306 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 37,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 28,0 mil, que representou um giro equivalente a 1,8% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Sensibilidade da Cota de Mercado

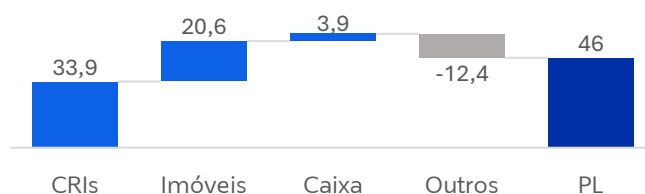
A tabela abaixo representa a sensibilidade da taxa da carteira de CRI em IPCA e CDI à cota de mercado e patrimonial do Fundo.

	Preço de Mercado	Dividend Yield (% a.a.)	Carteira CRI IPCA + a.a.	Carteira CRI CDI + a.a.
Cota Patrimonial	9,98	10,8%	10,3%	2,6%
	9,58	11,3%	10,7%	2,7%
	9,18	11,8%	11,2%	2,8%
	8,77	12,3%	11,7%	2,9%
	8,37	12,9%	12,3%	3,1%
Cota de Fechamento	7,97	13,6%	12,9%	3,2%
	7,57	14,3%	13,6%	3,4%
	7,17	15,1%	14,4%	3,6%
	6,76	16,0%	15,2%	3,8%

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 46,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 20,6 milhões. A carteira de crédito totaliza R\$ 33,9 milhões em CRIs e o caixa soma R\$ 5,9 milhões. O Fundo possui R\$ 12,4 milhões em obrigações financeiras de longo prazo.

Portfólio	R\$ MM	R\$ /cota
CRIs + FIs de CRI	33,9	7,4
Imóvel	20,6	4,5
Caixa	3,9	0,8
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

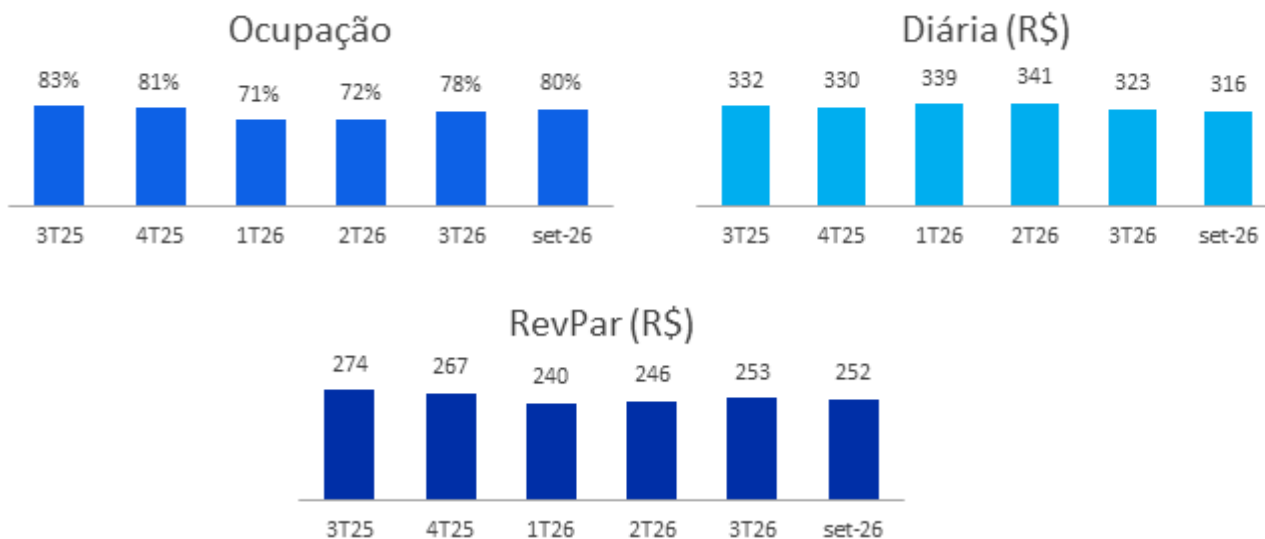
Valorização do Portfólio

- 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

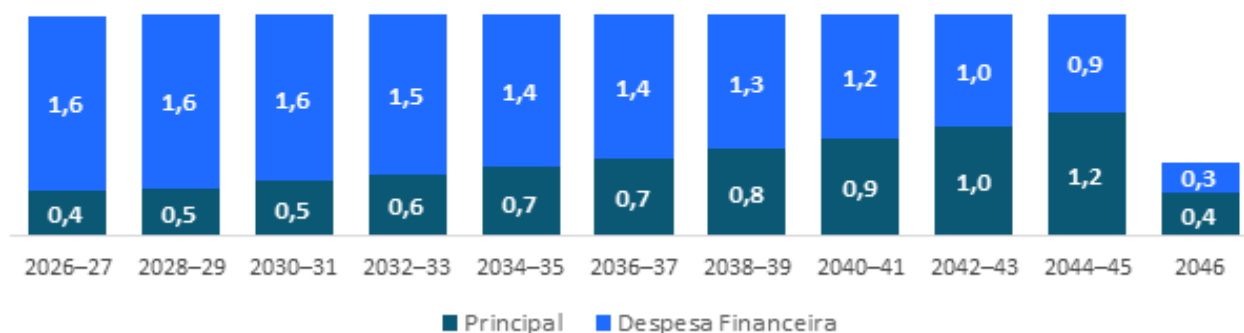
- Em nov/22, vendemos a unidade no Radisson Vila Olimpia: +34% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 33%
- Em abr/23, vendemos a unidade no Transamerica Faria Lima: +18% vs. valor de aquisição e taxa interna de retorno anualizada do investimento de 26%
- Em ago/24, 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



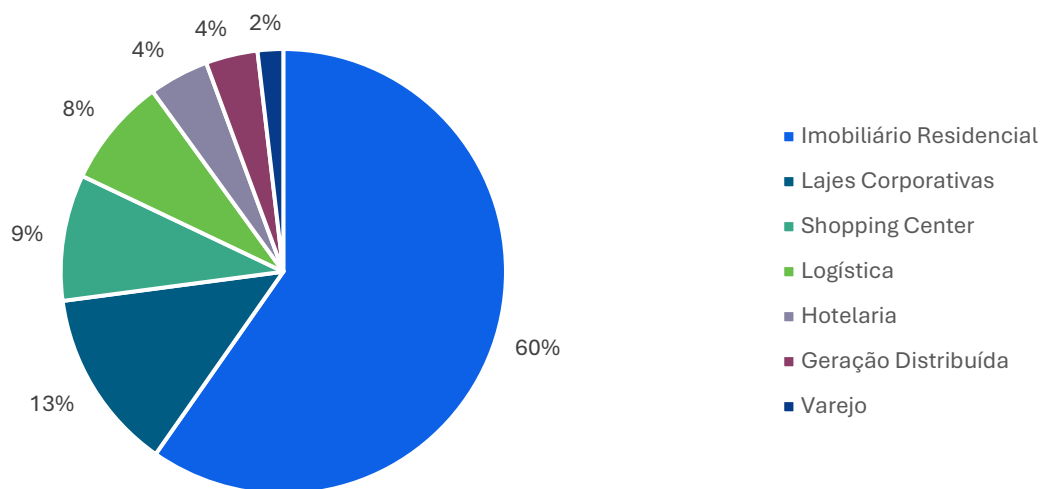
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (mm)	% Total
CRI Imóveis Residenciais	21H0979490	IPCA+6%	ago/46	12,4	100%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ milhões)



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, 13% em Lajes Corporativas, 9% em Shopping Center e 18% 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 + 2,06%	2,03	set-33
São Carlos	22E1314836	4,47	9,7%	Lajes Corporativas	IPCA + 7,38%	IPCA + 7,38%	1,80	set-29
BRK	21H0926710	2,70	5,9%	Logística	IPCA + 7,50%	IPCA + 10,84%	2,06	ago-31
Gafisa OF 1ª série	22E1273339	3,93	8,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,50%	IPCA + 13,08%	0,60	mai-27
Casa Shopping	22L1125928	3,11	6,8%	Shopping Center	IPCA + 9,35%	IPCA + 9,84%	2,59	dez-32
Gafisa OF 2ª série	23E0884935	1,13	2,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 10,50%	IPCA + 13,03%	0,60	mai-27
MRV Flex	24E2538087	2,05	4,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 11,11%	2,75	mar-33
MRV Flex	24I1419236	2,51	5,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 9,39%	2,78	mar-33
Maiojama	26F3165686	4,48	9,7%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,25%	IPCA + 10,00%	2,72	nov-30
Assaí	21H1078699	0,63	1,4%	Varejo	IPCA + 5,15%	IPCA + 10,91%	1,90	abr-34
AXS Energia	23F0046476	1,28	2,8%	Geração Distribuída	IPCA + 11,00%	IPCA + 12,74%	4,08	jun-37
Total IPCA		26,6	57,7%		IPCA + 8,4%	IPCA + 10,3%	2,1	
OR3	25D3961091	1,48	3,2%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 5,31%	1,49	abr-30
CRI W	25F1530516	3,37	7,3%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 0,96%	4,11	jun-35
Vitacon	19I0739560	1,50	3,3%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,00%	CDI + 2,34%	1,38	set-29
City	24H2012907	0,99	2,2%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,25%	CDI + 4,25%	2,18	ago-30
Total CDI		7,3	16,0%		CDI + 2,9%	CDI + 2,6%	2,8	
Total Carteira		33,9	73,7%				2,3	

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](#).



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.