VINCI COMPASS

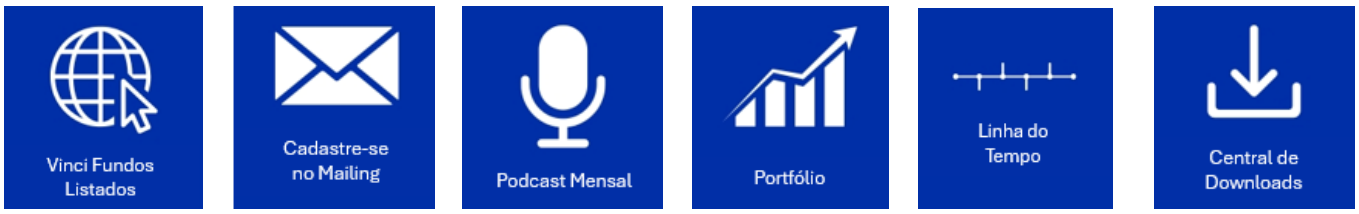
Vinci Imobiliário Total Return

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 **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**
Negociação do Fundo na B3 ..... **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. (CNPJ 37.658.373/0001-64)

Administrador e Escriturador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Código de Negociação – B3
VTOT11

Tipo Anbima – foco de atuação
FII Mandato Papel – Gestão Ativa – Subclassificação Híbrido – Segmento Outros

Valor Patrimonial da Cota (30-10-26)
R$ 80,81

Público Alvo
Investidores em Geral

Quantidade de Cotas
612.282

Número de Cotistas (30-10-26)
2.043

Taxa de Administração[2]

Incidente sobre o Patrimônio Líquido contábil ou o Valor de Mercado do Fundo	Taxa
Taxa de Administração	0,20% a.a.
Taxa de Gestão	0,80% a.a.
Taxa de Escrituração	0,05% a.a.

Taxa de Performance
20% (vinte por cento) sobre o que exceder o PL Base corrigido pelo Índice de Correção (IPCA + média do Yield IMA-B 5), considerando o PL contábil acrescido das distribuições corrigidas. Apurada nos últimos dias dos meses de junho e dezembro.

Destaques

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

17,0

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,85/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 17,0% sobre a cota de mercado ao final do mês, mantendo uma reserva de resultado acumulado não distribuído de R$ 0,31/cota após a distribuição.

GANHO DE CAPITAL NO MÊS (R$ MIL)

106,0

O Fundo gerou ganho de capital de R$ 106,0 mil (R$ 0,17/cota) em outubro, com a venda de cotas de HGLG11 durante a alta do IFIX entre o primeiro e o segundo turno.

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

43,8

A cota patrimonial do Fundo apresentou rentabilidade de 43,8 pontos percentuais acima do IFIX desde o início do Fundo.

[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 do índice fechou outubro no positivo. Nesse contexto, a rentabilidade total do VTOT11, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -2,4%, equivalente a 0,5 ponto percentual acima do IFIX.

Ao final do mês, o Fundo mantinha cerca de 61% da carteira alocada em crédito (aproximadamente 21% em CRIs e 40% em FIIs de CRI), 30% em equity e 10% em caixa. O maior bloco da carteira segue sendo o de FIIs de CRI, com 40,4% do portfólio, com destaque para VCJR e GCRI, fundos que negociam com desconto relevante frente ao valor patrimonial e entregam carrego elevado. Já a parcela de equity, com 29,7%, tem em XPSF, PSEC e PVBI suas principais posições, contribuindo com potencial de ganho de capital em um eventual movimento de reprecificação do setor.

Em termos de movimentações, no início de outubro complementamos a posição no segmento de shoppings, com a aquisição adicional de R$ 0,14 milhão em VISC11, dando continuidade ao movimento iniciado em setembro. Entre os turnos, com o IFIX em forte alta, aproveitamos para reduzir a exposição ao segmento logístico, com vendas de aproximadamente R$ 3,0 milhões em HGLG11. Na segunda quinzena, seguimos aumentando a exposição a FIIs de recebíveis negociados com desconto relevante, com a compra de R$ 0,10 milhão em IRIM11. No total, o Fundo comprou cerca de R$ 0,24 milhão e vendeu cerca de R$ 3,0 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$ 0,94/cota. Em termos de distribuição de rendimentos, o Fundo anunciou R$ 0,85/cota no mês. Ainda, ao final do mês de outubro, o Fundo contava com um resultado acumulado não distribuído de R$ 0,31/cota, já considerando a distribuição de rendimentos anunciada no mês.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

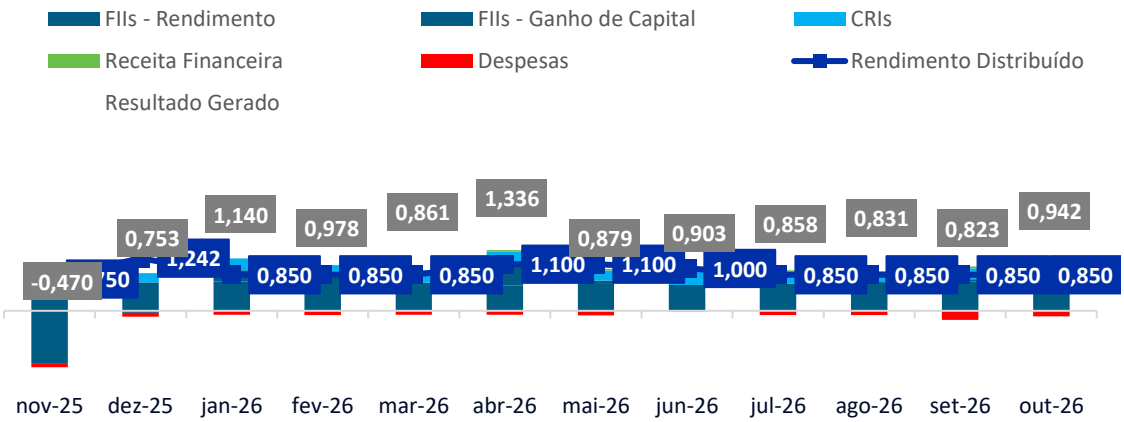
O resultado caixa do Fundo em outubro foi de R$ 577,0 mil, o equivalente a R$ 0,94/cota. O resultado dos FIIs totalizou R$ 518,0 mil, o equivalente a R$ 0,85/cota, composto por R$ 412,0 mil em rendimentos (R$ 0,67/cota) e R$ 106,0 mil em ganho de capital (R$ 0,17/cota). O resultado de CRIs foi de R$ 104,5 mil, correspondente a R$ 0,17/cota, e o resultado financeiro, integralmente composto por receitas financeiras, somou R$ 26,6 mil (R$ 0,04/cota). Do lado das despesas, as taxas de administração e gestão totalizaram -R$ 59,6 mil (-R$ 0,10/cota), sendo -R$ 25,4 mil referentes ao administrador e escriturador e -R$ 34,2 mil ao gestor, enquanto as outras despesas somaram -R$ 12,6 mil (-R$ 0,02/cota). Não houve cobrança de taxa de performance no período.

Em termos de distribuição, o Fundo anunciou R$ 520,4 mil em rendimentos no mês, equivalente a R$ 0,85/cota, montante R$ 56,5 mil (R$ 0,09/cota) inferior ao resultado gerado no período. Assim, partindo de um resultado acumulado não distribuído de R$ 133,8 mil (R$ 0,22/cota), o Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 190,3 mil, equivalente a R$ 0,31/cota.

Resultado do Fundo	*Outubro 26 (R$ mil)*	*Outubro 26 (R$/cota)*	*Acum. 2S 2026 (R$)*
Resultado FIIs	***518.008***	***0,846***	***1.788.059***
Rendimento	*411.979*	*0,673*	*1.642.114*
Ganho de Capital	*106.029*	*0,173*	*145.945*
Resultado CRIs	***104.546***	***0,171***	***542.314***
Resultado Financeiro	***26.559***	***0,043***	***133.215***
Receita Financeira	*26.559*	*0,043*	*133.215*
Taxa de Administração	***-59.556***	***-0,097***	***-219.505***
Administrador e Escriturador	*-25.384*	*-0,041*	*-100.598*
Gestor	*-34.172*	*-0,056*	*-118.907*
Taxa de Performance	*0*	*-*	*0*
Outras Despesas/Receitas	*-12.573*	*-0,021*	*-115.496*
Resultado Total	***576.983***	***0,942***	***2.128.587***
Rendimentos a serem distribuídos	***520.440***	***0,850***	***2.081.759***
Resultado Acumulado Não Distribuído	***133.795***	***0,219***	
+ Resultado Total - Rendimentos Divulgados	*56.544*	*0,092*	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	***190.339***	***0,311***	

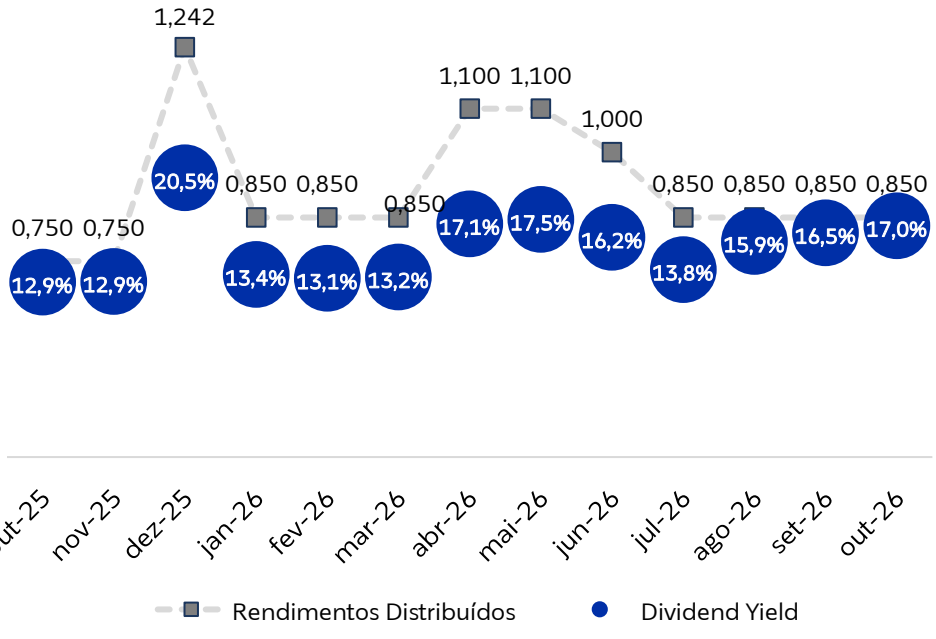
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R$/cota)

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

Em outubro, o Fundo distribuiu R$ 0,850/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 17,0% sobre a cota de mercado. Nos últimos 12 meses, as distribuições variaram entre R$ 0,750/cota e R$ 1,242/cota, com média de aproximadamente R$ 0,929/cota por mês. Destacam-se a distribuição de dezembro de 2025 e o patamar mais elevado observado entre abril e junho de 2026. 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.



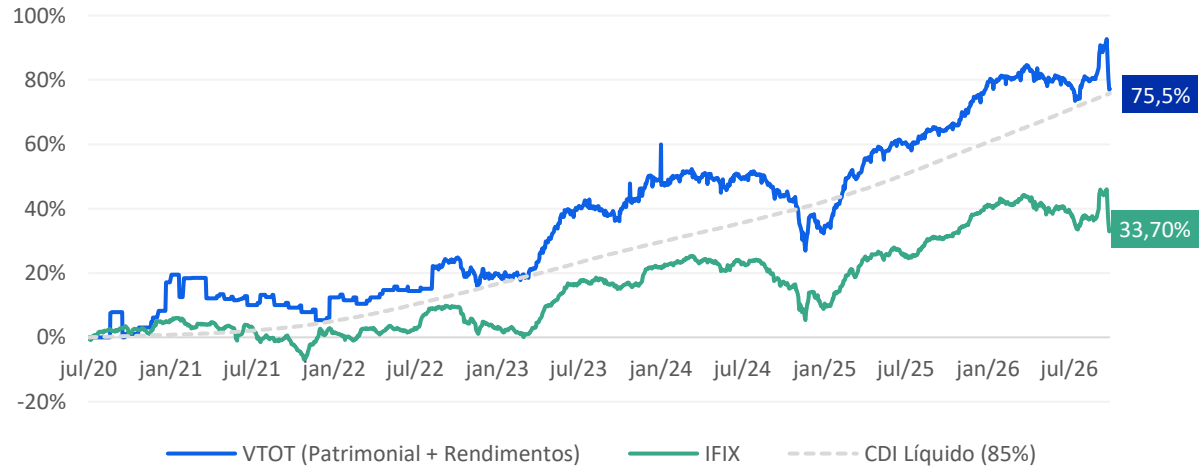
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Outubro 26	Acumulado 2026	Últimos 12 meses	Desde o Início	Últimos 6 meses
Valor da Cota de Referência Inicial	83,61	88,77	85,46	100,00	89,98
Valor da Cota Patrimonial Final	80,81	80,81	80,81	80,81	80,81
Rentabilidade (cota e rendimentos)					
Variação da Cota Patrimonial	-3,3%	-9,0%	-5,4%	-19,2%	-10,2%
Rendimentos[2]	0,9%	10,6%	12,8%	96,4%	6,2%
Rentabilidade do Fundo	**-2,4%**	**1,6%**	**7,4%**	**77,2%**	**-3,9%**
IFIX[3]	-2,9%	-3,4%	1,5%	33,4%	-7,2%
CDI Líquido (85%)	0,9%	9,9%	12,1%	75,8%	5,8%
Rentabilidade vs IFIX	**0,5%**	**5,0%**	**5,9%**	**43,8%**	**3,3%**

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro em R$ 80,81, ante R$ 83,61 no início do período. Considerando a variação patrimonial de -3,3% e os rendimentos distribuídos no mês, equivalentes a 0,9%, a rentabilidade total do Fundo foi de -2,4% em outubro. Esse resultado ficou 0,5 ponto percentual acima do IFIX no mesmo período, que apresentou variação de -2,9%, e abaixo do CDI líquido, que avançou 0,9% no mês.

No acumulado de 2026, a rentabilidade total da cota patrimonial do Fundo é de 1,6%, frente a -3,4% do IFIX, representando desempenho 5,0 pontos percentuais acima do índice. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumula rentabilidade de 7,4%, contra 1,5% do IFIX, superando o índice em 5,9 pontos percentuais. Desde o início, a rentabilidade total do Fundo é de 77,2%, ante 33,4% do IFIX e 75,8% do CDI líquido, o que representa desempenho 43,8 pontos percentuais acima do IFIX.

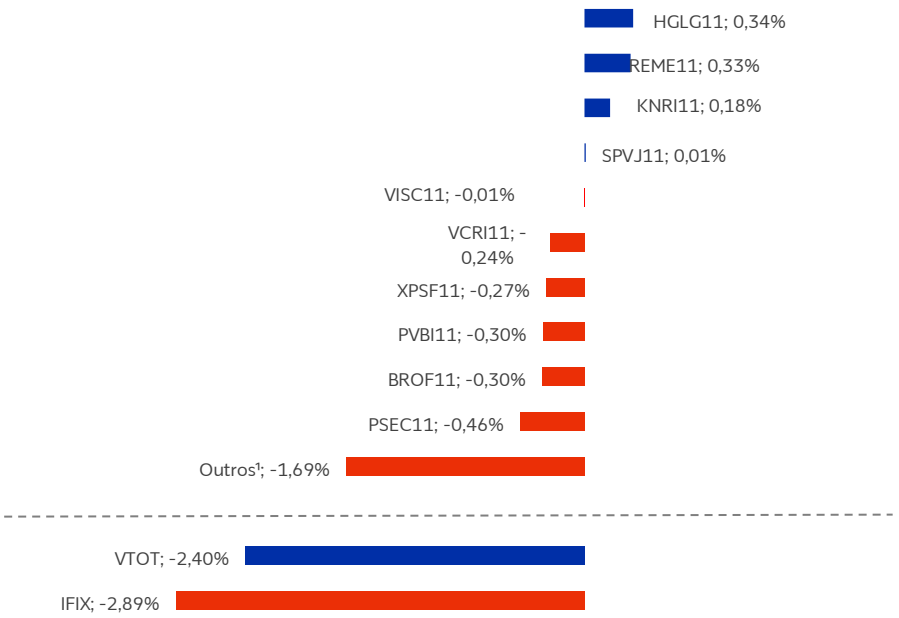
Rentabilidade Bruta do Fundo[6]



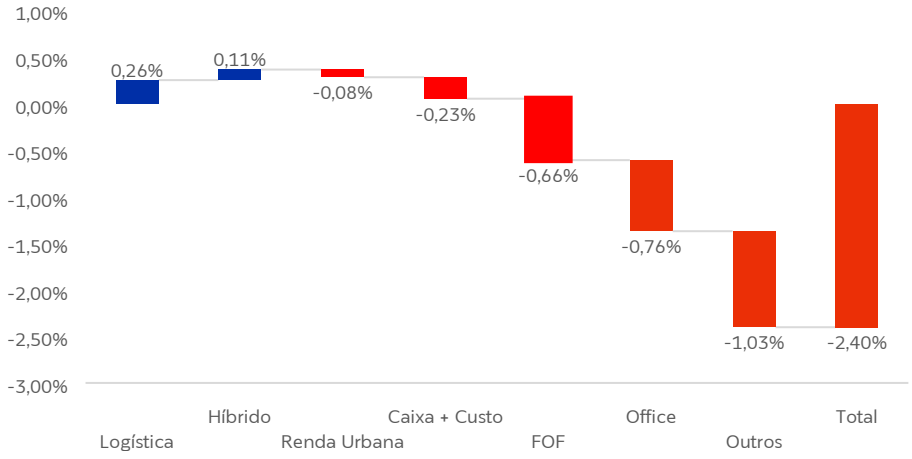
1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.
5 O início do Fundo ocorreu na data de 28/07/2020
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 VTOT, 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 VTOT.



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

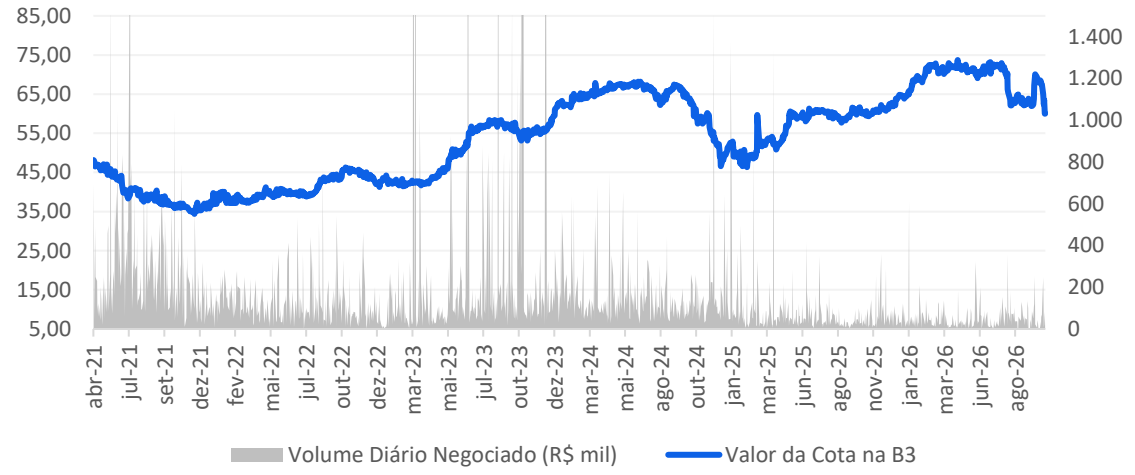
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Out 26
Valor de Mercado (R$ mil)	36.736
Número de Cotistas	2.043
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	59,5

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 2.043 cotistas e valor de mercado de R$ 36,7 milhões, o que representa um desconto de 25,8% frente ao patrimônio líquido de R$ 49,5 milhões ao final do mês. O volume médio diário de negociação foi de R$ 59,5 mil, com presença em 100% dos pregões.

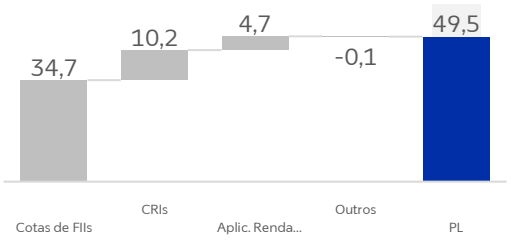
O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de outubro em R$ 60,00, já considerando a distribuição de rendimentos de R$ 0,85/cota referente a este mês.



Carteira do Fundo

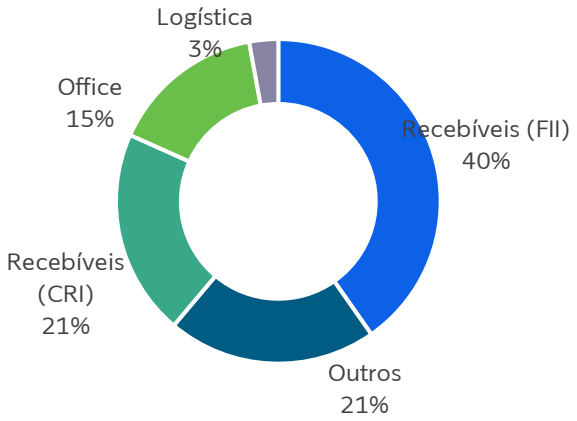
O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era de R$ 49,5 milhões, equivalente a R$ 80,8/cota. As alocações em FIIs totalizavam R$ 34,7 milhões (R$ 56,6/cota), enquanto os CRIs somavam R$ 10,2 milhões (R$ 16,6/cota), o equivalente a 70,1% e 20,6% do PL, respectivamente. As aplicações financeiras somavam o total de R$ 4,7 milhões (R$ 7,7/cota, ou 9,5% do PL), que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões líquidas a pagar e receber do Fundo totalizavam -R$ 0,1 milhão (-R$ 0,1/cota).

Portfolio	R$ MM	R$/cota
Cotas de FIIs	34,7	56,6
CRIs	10,2	16,6
Aplicações Financeiras	4,7	7,7
A Pagar / Receber	-0,1	-0,1
Patrimônio Líquido	***49,5***	***80,8***



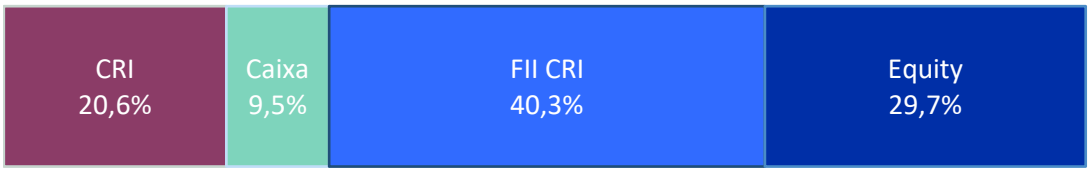
Ao final de outubro, a carteira do Fundo seguia concentrada em recebíveis imobiliários, que respondiam por cerca de 61% dos ativos, sendo 40% por meio de FIIs de papel e 21% em participações diretas em CRIs. Na sequência, o segmento de outros ativos representava 21%, seguido por escritórios, com 15%, e logística, com 3%.

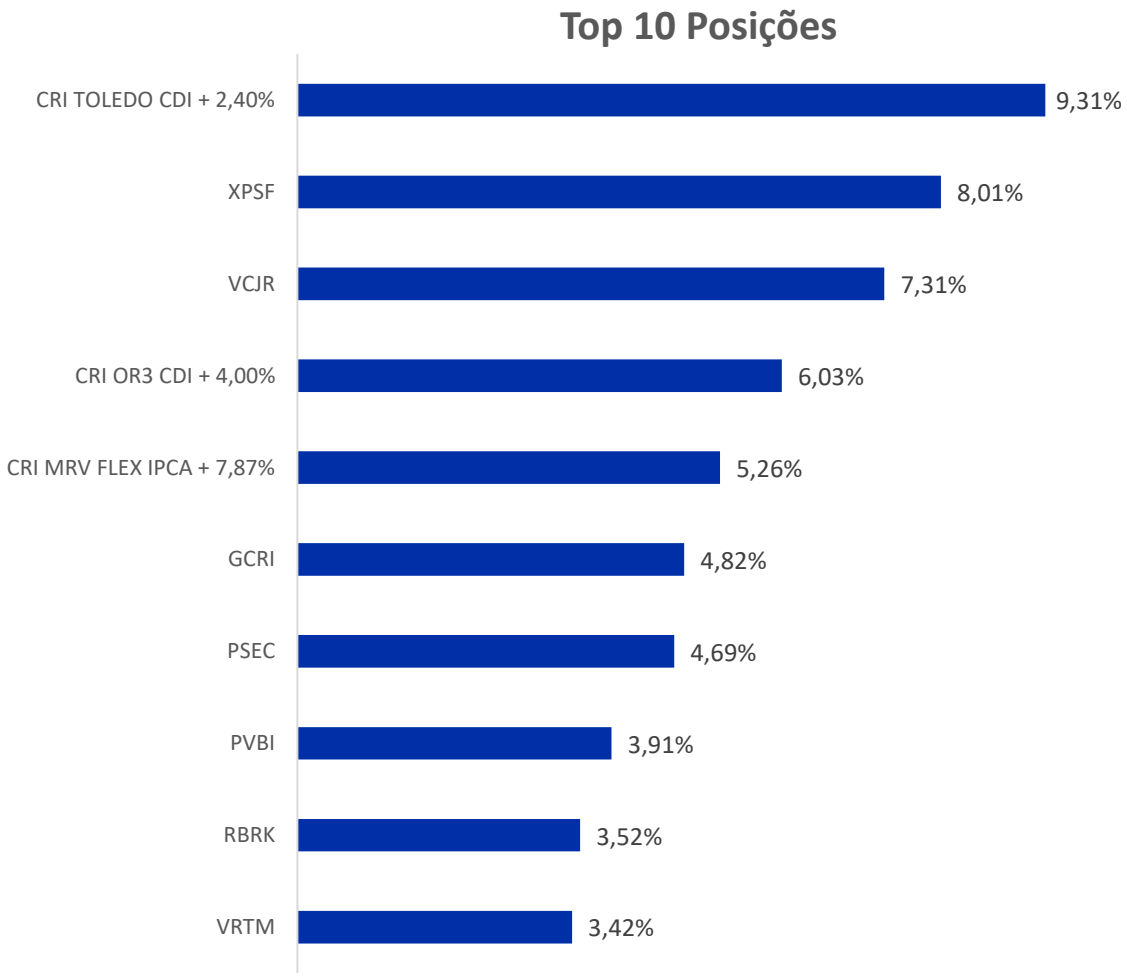
Ativos por Segmento (%)



Carteira de FII e CRI

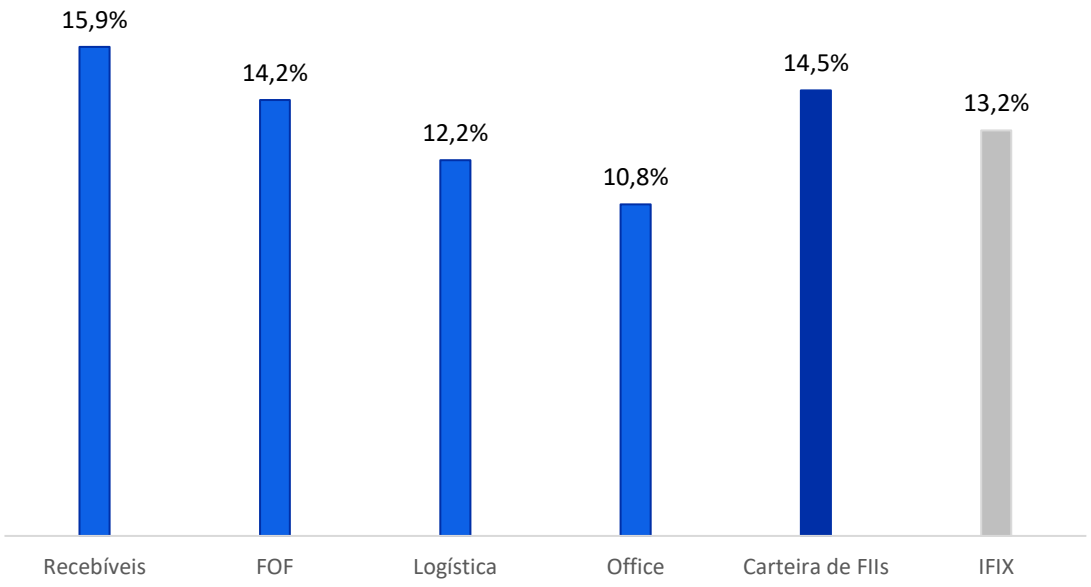
A parcela investida em crédito representa cerca de 61% da carteira. A parcela investida em Equity representa cerca de 30%, com maior concentração em XPSF, PSEC e PVBI, que contribuem com potencial ganho de capital na carteira. Já a parcela alocada em FIIs de CRI está concentrada em VCJR, que vem oferecendo carrego extremamente atrativo com o potencial ganho de capital tendo em vista a consolidação com o PCIP.





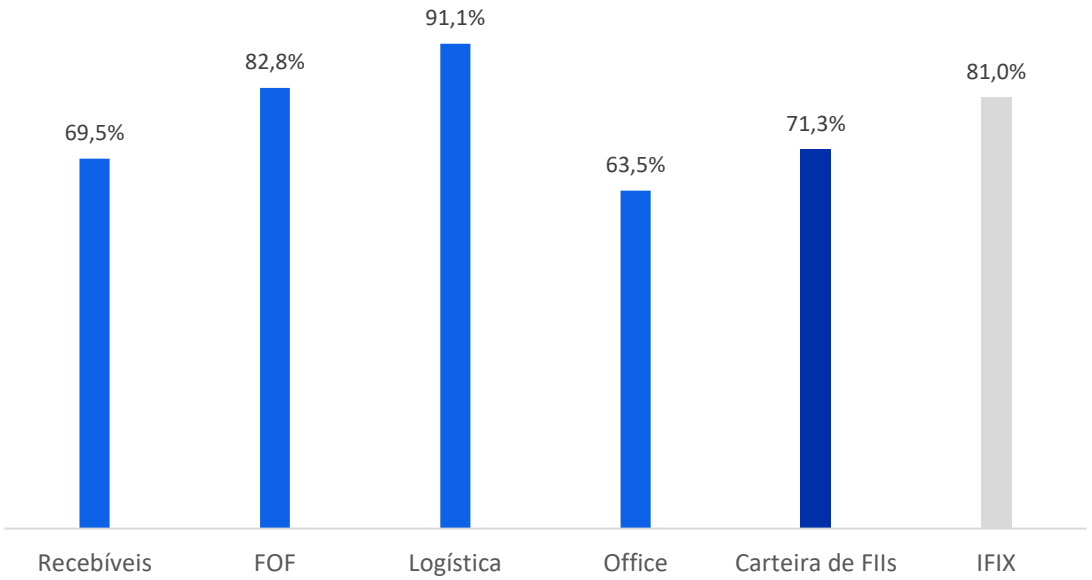
Dividend Yield da Carteira de FII

A carteira de FIIs do Fundo apresentou dividend yield anualizado de 14,5% em outubro, contra 13,2% do IFIX, um prêmio de aproximadamente 1,3 p.p. sobre o índice. O segmento de recebíveis é o principal contribuidor, com carrego de 15,9%, seguido por FOFs (14,2%). Escritórios (10,8%) e logística (12,2%) 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: 0,71x 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 (0,64x), onde o desconto é mais acentuado, seguido por recebíveis (0,69x), FOFs (0,83x) e logística (0,91x).

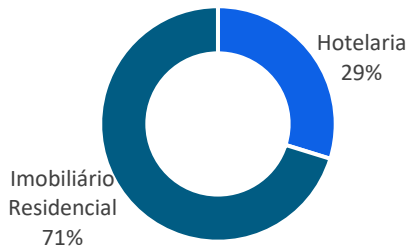


Carteira de Crédito

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.

Ativos por Segmento(%)



Indexador	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa Mtm (a.a.)	Saldo MtM (R$ MM)	% PL	Duration (anos)
IPCA+	7,87%	9,65%	2,60	5,26%	2,82
CDI+	3,03%	1,59%	7,59	15,34%	2,97
			10,19	**20,60%**	

CRI	Código B3	Volume (R$ mm)	% PL	Segmento	Taxa de Emissão (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Toledo	25F1530516	4,61	9,31%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,40%	CDI + 2,15%	3,96	27/06/2035
OR3	25D3961091	2,98	6,03%	Hotelaria	CDI + 4,00%	CDI + 4,00%	1,45	25/04/2030
MRV Flex	24E2538087	2,60	5,26%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,87%	IPCA + 9,65%	2,82	15/03/2033
Total		**10,19**	**20,60%**					

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.