



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

O presente relatório apresenta as informações financeiras e da carteira do Fundo referente ao mês de julho de 2022.

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Vinci Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VIFI11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII TVM Gestão Ativa
- **Valor de Mercado da Cota¹ (29-07-22)**
R\$ 6,79
- **Valor Patrimonial da Cota (29-07-22)**
R\$ 8,70
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (29-07-22)**
6.323

- **Taxa de Administração²**

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.

Não é cobrada a parcela de Taxa de Administração que cabe aos Gestores sobre o valor investido em fundos geridos pelos Gestores do Fundo.

- **Taxa de Performance**
20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3.

Destaques

0,06 RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R\$/COTA)³
O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,5% sobre a cota de mercado ao final do mês (8,3% sobre a cota patrimonial) e acumulando R\$ 0,0425/cota de resultado não distribuído.

8,70 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de julho avaliado a R\$ 6,79, o que representa um desconto de 22% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,70.

2,7 RETORNO DESDE O IPO (p.p acima do IFIX)
A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 2,7 pontos percentuais acima do IFIX desde o IPO 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.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário internacional continua desafiador em vários aspectos, com muitas informações aparentemente contraditórias, como, por exemplo, de um lado, recessão técnica após queda do PIB por dois trimestres consecutivos e, do outro, alta na bolsa dos EUA no mês de julho. Para a alta nas bolsas nas últimas semanas, uma das explicações pode ser a dissipação da preocupação com uma queda abrupta nos lucros das empresas americanas com a divulgação dos resultados do segundo trimestre. Isso porque o pessimismo que antecedeu esse período de divulgação de lucros e chegou a patamares semelhantes ao da crise de 2008, fez com que o posicionamento do mercado americano ao risco de bolsa se reduzisse significativamente. Com a surpresa nos lucros, que apesar da correção em termos reais, seguiram em alta em termos nominais, os investidores sentiram necessidade de aumentar as suas posições de risco.

Com relação à atividade, como o presidente do Fed (banco central norte-americano), Jerome Powell, observou, a queda do PIB por dois trimestres consecutivos não quer dizer necessariamente, mecanicamente, que os Estados Unidos estão em recessão. Pelo contrário, dados mostram que demanda e consumo seguem fortes, principalmente no setor de serviços, o mercado de trabalho continua muito apertado, com duas vagas de trabalho para cada trabalhador desempregado, e a inflação de salários está acelerando, acima de 6% ao ano. Esse ambiente de economia ainda forte explica por que o Fed vai seguir subindo a taxa de juros.

No entanto, na nossa visão, depois de subir rapidamente de zero para 2,25%, o ritmo de altas deverá ser reduzido nas próximas reuniões. Essa possível redução no ritmo poderá ser referendada não apenas pelo crescimento mais modesto (porém, ainda positivo) da economia americana, mas também por uma fase de queda na taxa de inflação nos próximos meses. Com a recente arrefecimento no preço das commodities e da gasolina em particular, é provável que a inflação mensal do mês de julho seja próxima de zero e que a inflação acumulada em 12 meses inicie uma tendência de queda.

Essa visão mais otimista de queda na inflação total no curto-médio prazo, no entanto, deve ser acompanhada de uma diminuição muito mais modesta no núcleo de inflação, que exclui itens voláteis como alimentos e energia, o que poderia gerar questionamentos por parte do mercado em 2023 se as altas de juros seriam suficientes para gerar uma queda de fato de toda a inflação, não apenas as commodities, mas também os núcleos.

Esse ambiente de maior apetite para risco deve ser positivo para o Brasil. Além da desvalorização de commodities em geral impactando a inflação, o Brasil também vai sofrer uma ajuda positiva nos próximos meses em função da diminuição de impostos sobre combustíveis, energia elétrica residencial e telecomunicações. Esperamos que o IPCA de julho seja próximo de uma deflação de -0,8% e o número de agosto deve ser próximo a uma deflação de -0,2%. Isso significa dizer que a inflação do IPCA acumulada em 12 meses vai cair em dois meses de um número próximo a 12% para cerca de 9%. Essa queda deve seguir ao longo de 2022, e esperamos que o IPCA feche 2022 em 7,3%.

Esse cenário de IPCA em trajetória de queda ajuda o Banco Central a encerrar o ciclo de altas de juros no Brasil, depois de uma última alta na reunião de agosto. A taxa de juros real de um ano já está oscilando em torno de 8%, quase o dobro da taxa de juros real considerada neutra no Brasil. Esse nível de juros real elevado, aliado a uma trajetória da inflação em queda, deve ser a narrativa adotada pelo Banco Central para fundamentar o fim do ciclo de altas de juros. Caso esse cenário se confirme, pode se abrir um novo cenário de investimentos no Brasil.

O fim do ciclo de alta de juros, em geral, está associado a um bom momento para apostas em queda na curva de juros. E, caso isso venha a ocorrer, o mercado acionário local, assim como o de fundos imobiliários, também podem começar a se beneficiar. O mês de agosto será crucial para ter mais evidências e confirmar (ou não) a perspectiva desse novo cenário.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de julho, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou ganho de 0,7%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade de 0,3% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, recuperou parte da desvalorização ocorrida em julho, fechando assim de 103 mil pontos, com alta de 4,7% no mês. Ainda assim, no ano, o IBOV acumula uma perda de 1,6%.

Enquanto isso, no mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 0,2%, o que representa 0,4 ponto percentual abaixo da variação do IFIX no período. Desde a 2ª emissão de cotas (“IPO”), que considera o valor de emissão de R\$ 10,00, a rentabilidade total do Fundo é de 2,7 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 70,3 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 54,9 milhões, um desconto de 22% do valor de negociação na B3 em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Em relação ao resultado, no mês de julho o Fundo gerou R\$ 0,071/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,042/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,060/cota do mês.

Com relação às movimentações do mês, a gestão vem buscando fazer giros na carteira que sejam capazes de aumentar o resultado recorrente do Fundo. Com isso, foram vendidos R\$ 3,1 milhões em posições de FIIs e foi investido R\$ 1,0 milhão na emissão em andamento do KNCR, fundo de recebíveis com exposição majoritária ao CDI.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em julho foi de R\$ 577 mil, o equivalente a R\$ 0,071/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 312 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,039/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 273 mil, correspondente a R\$ 0,034/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 344 mil, equivalente a R\$ 0,042/cota.

Resultado do Fundo	Julho 22 (R\$ mil)	Julho 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	312	0,039	0,026	0,049
Rendimento	438	0,054	0,025	0,038
Ganho de Capital	-126	-0,016	0,000	0,011
Resultado CRIs	273	0,034	0,008	0,010
Resultado Financeiro	51	0,006	0,002	0,001
Receita Financeira	65	0,008	0,002	0,001
Despesa Financeira	-15	-0,002	-0,000	-0,000
Taxa de Administração	-37	-0,005	-0,002	-0,005
Administrador e Escriturador	-22	-0,003	-0,000	-0,001
Gestor	-15	-0,002	-0,002	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,003
Outras Despesas/Receitas	-22	-0,003	-0,000	-0,000
Resultado Total	577	0,071	0,033	0,053
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,060	0,032	0,054
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	252	0,031		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	92	0,011		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	344	0,042		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

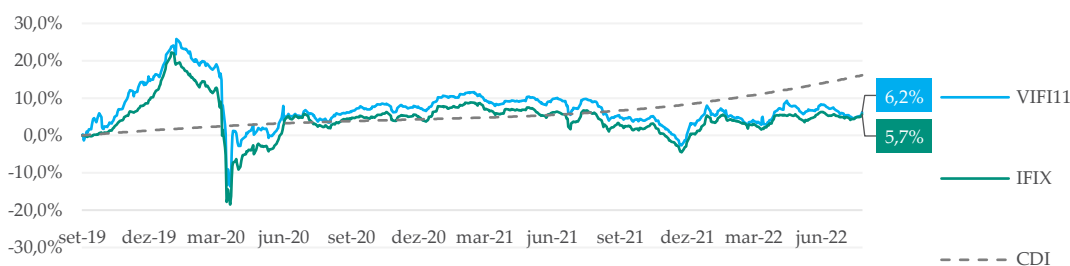
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Julho 22	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	8,74	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,70	8,70	8,70	8,70
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	-0,5%	-6,4%	-13,0%	-13,0%
Rendimentos ²	0,7%	4,7%	16,3%	19,2%
Rentabilidade do Fundo	0,2%	-1,7%	3,2%	6,2%
IFIX ³	0,7%	0,3%	0,5%	5,7%
CDI ⁶	1,0%	6,5%	12,4%	16,1%
Rentabilidade vs IFIX	-0,4%	-2,1%	2,7%	0,5%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de julho com o valor de R\$ 8,70, que representou uma rentabilidade total de 0,2% no mês, equivalente a variação patrimonial de -0,5%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,4 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 6,2%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 5,7%. Vale ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos (mesmo considerando que tanto pessoas físicas quanto FIIs são tributados sobre os ganhos de capital auferido na alienação de cotas de FIIs).

Rentabilidade Bruta do Fundo⁶



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 04/09/2019.

6 A rentabilidade do Fundo engloba a variação da cota patrimonial do Fundo, assim como os rendimentos distribuídos, desde seu início.

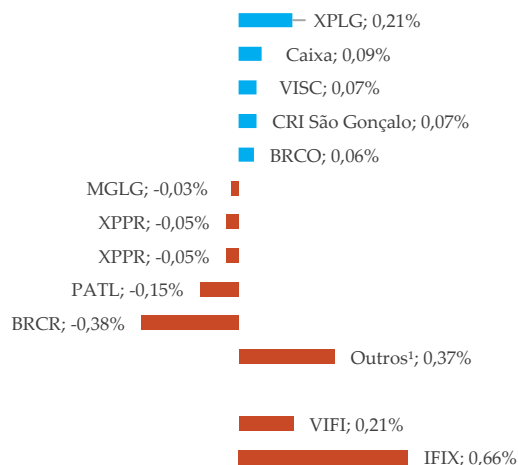
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

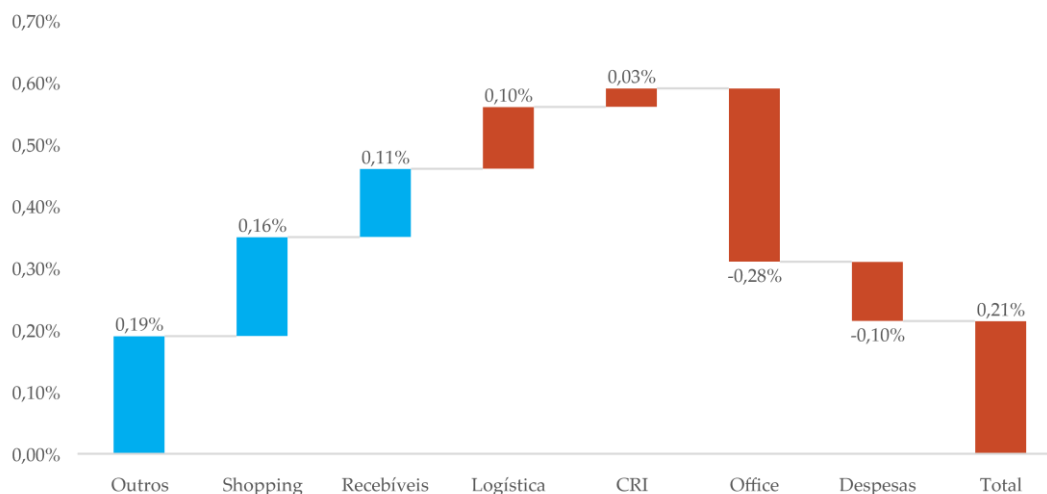
JULHO 2022

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 julho do VIFI, 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 julho do VIFI.



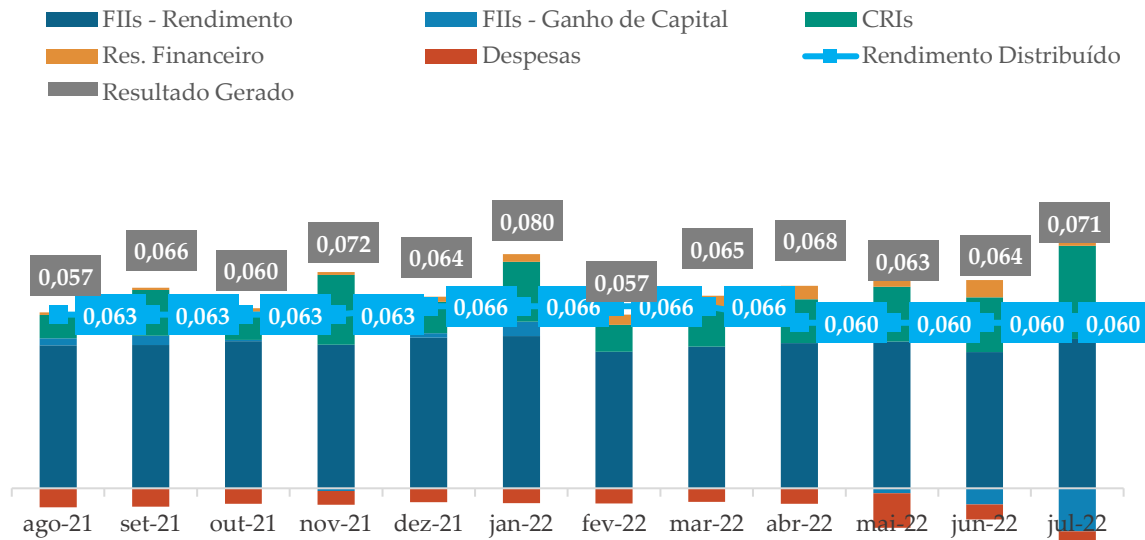
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

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

O gráfico abaixo retrata a evolução dos rendimentos mensais desde o IPO do Fundo, 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.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

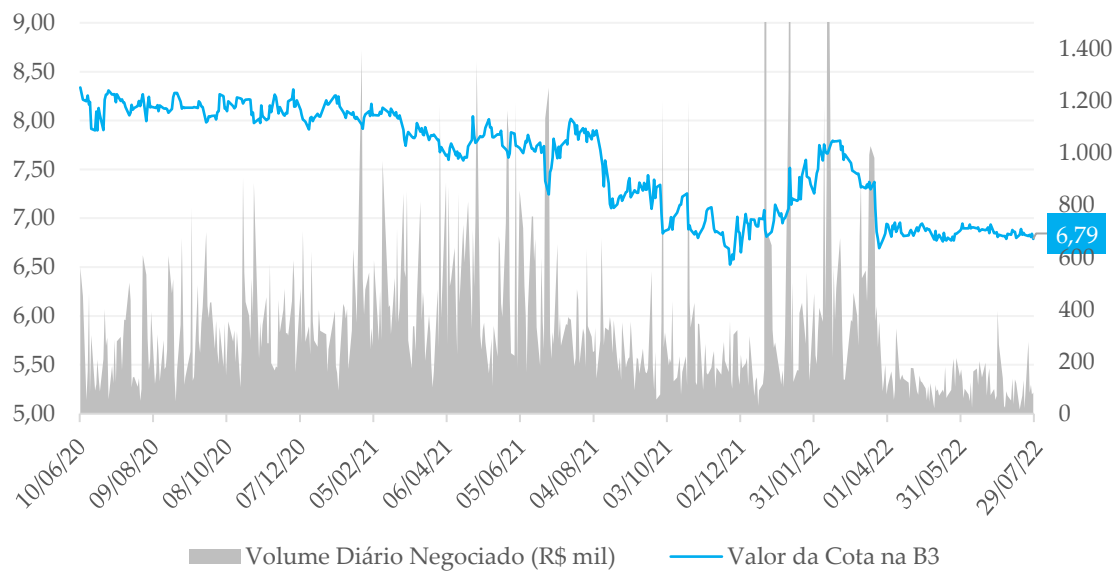
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Jul 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	55.410
Número de Cotistas	6.323
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	97
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 6.323 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 55,4 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 22,0%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 97 mil, o que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de julho em R\$ 6,79, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

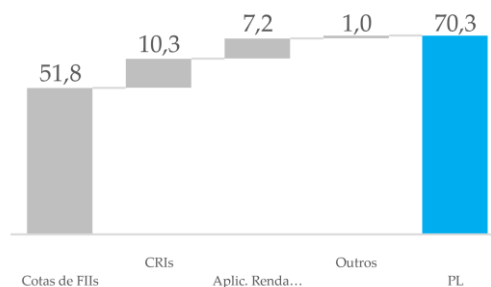
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Carteira do Fundo

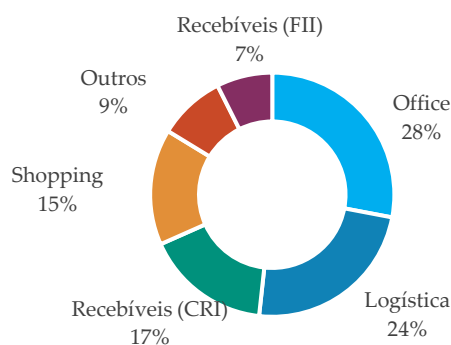
O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era de R\$ 70,3 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 51,8 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 10,3 milhões, o equivalente a 73,7% e 14,6% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 7,2 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ 1,0 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	51,8	6,4
CRIs	10,3	1,3
Aplicações Financeiras	7,2	0,9
A Pagar / Receber	1,0	0,1
Patrimônio Líquido	70,3	8,7

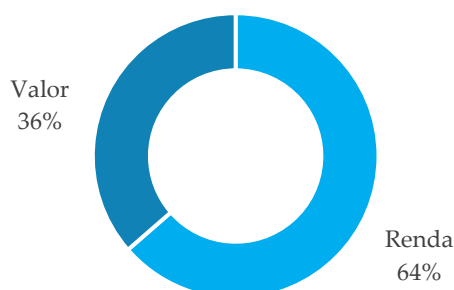


No final do mês de julho, o Fundo apresentava cerca de 24% dos ativos em fundos do segmento de logística, 24% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 23% em fundos de office e 15% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

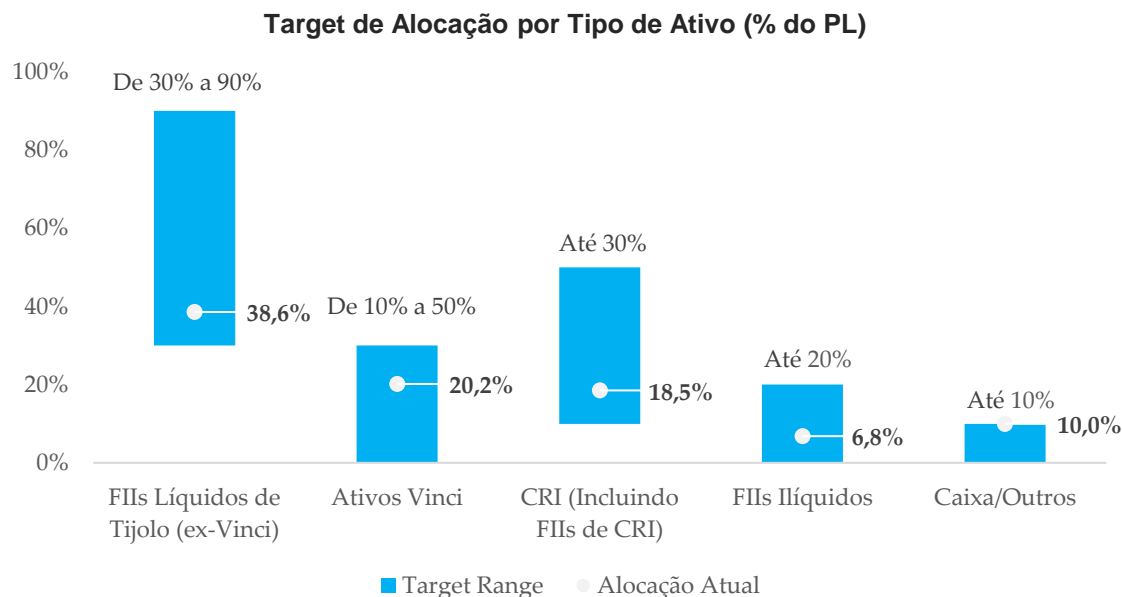


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Abaixo, detalhamos a alocação referencial do Fundo por tipo de ativo.



- **FIIs Líquidos de Tijolo (ex-Vinci):** cotas de fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis, não são geridos pela Vinci Real Estate e possuem liquidez média diária no mercado secundário acima de R\$ 200 mil;
- **Ativos Vinci:** cotas de fundos imobiliários geridos pela Vinci Real Estate, sobre os quais a Vinci não recebe a parcela da taxa de administração do VIFI a que faria jus;
- **CRI (Incluindo FIIs de CRI):** operações de crédito investidas diretamente pelo Fundo e cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRIs;
- **FIIs ilíquidos:** cotas de fundos imobiliários de tijolo listados que possuem liquidez média diária no mercado secundário abaixo de R\$ 200 mil ou não são objeto de negociação em bolsa;
- **Caixa/Outros:** aplicações em renda fixa, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata, e as provisões a pagar e receber do Fundo.

Importante ressaltar que o target se trata de uma indicação referencial de alocação feito pelo gestor do Fundo, que não deve, obrigatoriamente, ser seguida ou respeitada pelo gestor.

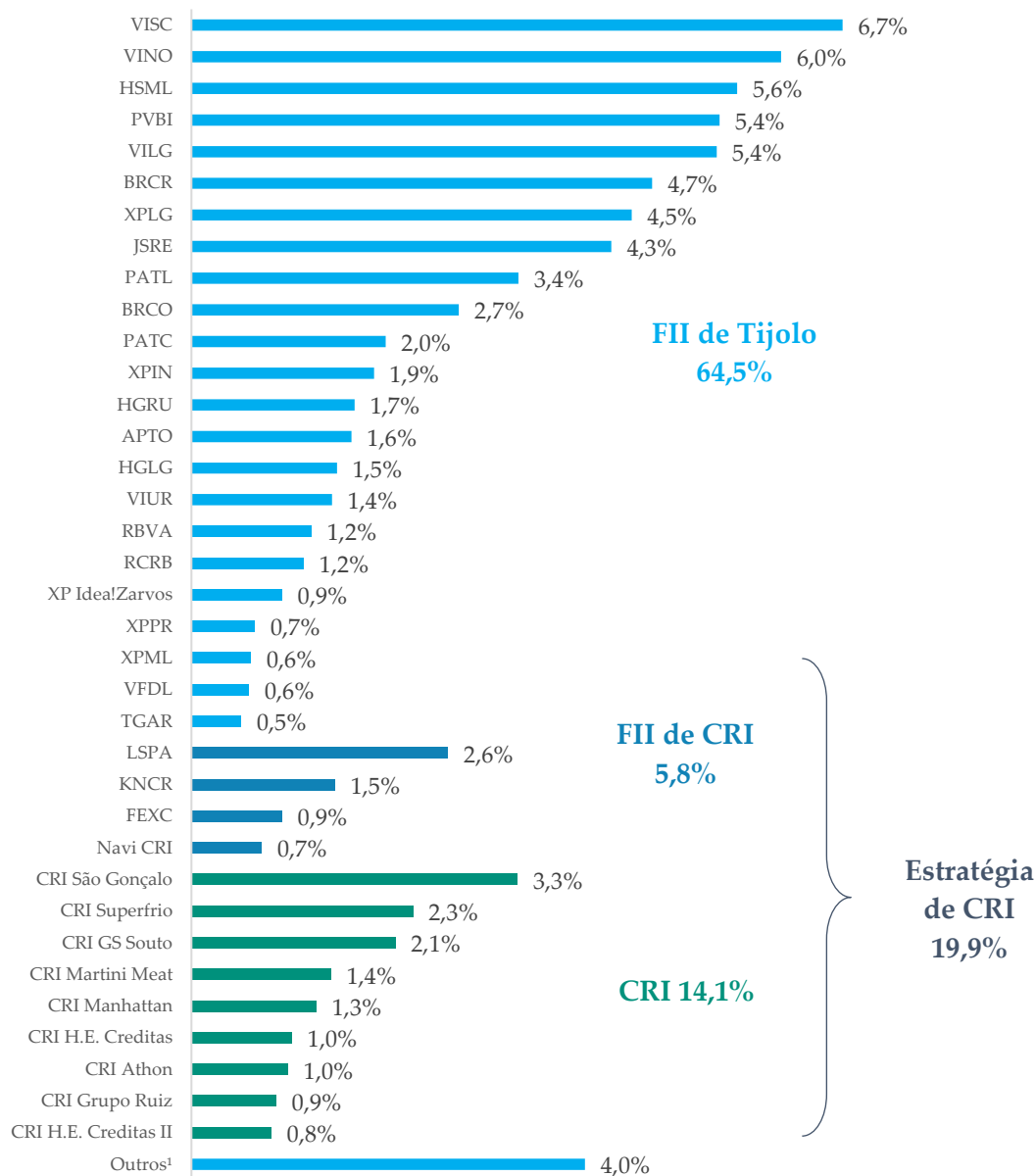
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Os fundos Vinci Shopping Centers FII (VISC), Vinci Offices FII (VINO) e HSI Malls (HSML) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de julho, com 6,7%, 6,0% e 5,6% do PL do Fundo, respectivamente. Vale ressaltar que sobre a parcela alocada em fundos geridos pela Vinci não é cobrado o percentual da Taxa de Administração ao qual a mesma teria direito.

Por Ativo (% do PL)



¹ Englobam outras 46 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

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. Abaixo, segue um quadro resumo sobre os ativos de crédito do Fundo. Mais detalhes sobre esta carteira de crédito podem ser encontrados no [site do Fundo](#).

CRI	Código B3	Volume (R\$ mm)	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	2,4	3,4%	Shopping Centers	IPCA + 5,06%	IPCA + 7,46%	5,5	dez/34
Leste Riva	LSPA11	1,8	2,6%	Incorporação Residencial	IPCA + 8,00%	IPCA + 8,00%	2,0	dez/25
GS Souto	20K0816978	1,4	2,1%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 11,91%	4,5	mai/30
Superfrio	21E0407330	1,6	2,3%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 6,34%	4,1	mai/31
Martini Meat	22F0930128	1,0	1,4%	Logística	CDI + 4,0%	CDI + 4,0%	2,63	jun/28
Manhattan	20L0870667	0,9	1,3%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 11,84%	1,9	dez/24
Creditas	20B0849733	0,7	1,0%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 6,71%	5,0	fev/35
Athon	21G0864339	0,7	1,0%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 7,42%	4,8	ago/33
Grupo Ruiz	21H0151494	0,6	0,8%	Agro	IPCA + 8,50%	IPCA + 8,62%	1,8	set/25
Creditas II	20F0755566	0,5	0,7%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,79%	5,1	jun/40
Copagril	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 7,39%	4,4	jun/31
Helbor	20F0849801	0,1	0,2%	Incorporação Imobiliária	CDI + 3,00%	CDI + 3,00%	1,1	jun/23
Total		11,5	15,8%					

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vifi11.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE AQUI.



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.



RIO DE JANEIRO - BRASIL

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

SÃO PAULO - BRASIL

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jardim Paulistano
01452-000 São Paulo SP

RECIFE - BRASIL

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251
Sala 301 - Torre A - Pina
51110-160 Recife PE

NOVA YORK - EUA

1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
New York, NY 10017