
***Vinci Instrumentos
Financeiros Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII***

(CNPJ nº 31.547.855/0001-60)

***(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2022

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de
Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

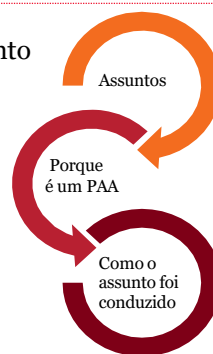
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Precificação do investimento em cotas de fundos imobiliário (Nota 5.1.1)

As aplicações do Fundo são substancialmente compostas por cotas de fundos de investimento imobiliário classificados na categoria para negociação, com mercado ativo e liquidez, e estão custodiados na B3 S.A. - Bolsa, Brasil e Balcão.

A precificação desses fundos é obtida por cotação de mercado.

Considerando a relevância da carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a existência e precificação dessas cotas foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: o entendimento dos principais processos estabelecidos para precificação dessas cotas.

Comparamos, em base de teste, os preços utilizados para precificação dessas aplicações com os preços de mercado.

As amostras selecionadas em nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a precificação das aplicações do Fundo.

Valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5.1.3)

O Fundo possui, em sua carteira, investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que são aplicações com baixa liquidez e limitado mercado ativo. Dessa forma, estão precificados ao valor justo com base em modelos internos desenvolvidos pela administração do Fundo que consideram taxa de juros apuradas com base em parâmetros de mercado e o risco de crédito de contraparte.

A precificação do valor justo, portanto, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que envolvem premissas da administração para valorização de instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo.

Essa foi uma área de foco em nossa auditoria, uma vez que o uso de diferentes técnicas de avaliação e premissas poderia produzir estimativas de valor justo significativamente diferentes.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: o entendimento dos principais processos estabelecidos para precificação desses instrumentos financeiros, bem como a aprovação dos modelos e suas divulgações.

Analisamos a metodologia de valorização desses instrumentos financeiros, que inclui risco de crédito e outras premissas adotadas pela administração, mediante a comparação com metodologias e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado.

Reexecutamos, em base amostral, a precificação de determinados instrumentos financeiros e analisamos a consistência da metodologia aplicada em períodos anteriores.

Consideramos que a metodologia e as premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo, incluindo o risco de crédito desses instrumentos financeiros, são apropriados e consistentes com as divulgações em notas explicativas.



Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações



Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2023

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:

Assinado por: MARCELO LUIS TEIXEIRA SANTOS 04280218757
CPF: 04280218757
Data/Hora da Assinatura: 30 de março de 2023 | 23:39 BRT

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro 2021

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2022	% PL	31/12/2021	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4				
Disponibilidades	4	5	0,01%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	4	4.965	6,93%	11.966	4,58%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.1.3	11.149	15,57%	34.808	13,31%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1.1	56.075	78,31%	215.610	82,48%
Negociação e intermediação de valores	5.1.1	73	0,10%	1.059	0,41%
Contas a receber					
Dividendos a receber		71	0,10%	-	0,00%
Outros valores a receber		1	0,00%	1	0,00%
		72.339	101,02%	263.445	100,77%
Total do ativo		72.339	101,02%	263.445	100,77%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	9	526	0,73%	1.856	0,71%
Impostos e contribuições a recolher	3	-	0,00%	5	0,00%
Taxa de administração e gestão	7 e 16	38	0,05%	144	0,06%
Taxa de performance	8 e 16	143	0,20%	-	0,00%
Auditoria e custódia		21	0,03%	19	0,01%
Provisões e contas a pagar		1	0,00%	-	0,00%
		729	1,02%	2.024	0,77%
Total do passivo		729	1,02%	2.024	0,77%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas	10	113.642	158,70%	293.836	112,40%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(46.544)	-65,00%	(36.566)	-13,99%
Reserva de lucros		4.512	6,30%	4.151	1,59%
Total do patrimônio líquido		71.610	100,00%	261.421	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		72.339	101,02%	263.445	100,77%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1.3	3.058	2.958
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1.3	4.748	1.810
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1.3	(7.254)	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.1	8.475	16.288
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.1.1	(399)	3.263
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.1	(7.911)	(29.635)
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.2	-	2.025
Despesas/Compensação de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	3	(37)	(639)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		680	(3.930)
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		941	382
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(206)	(86)
		735	296
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria	12	(49)	(69)
Despesas de auditoria e custódia	12	(63)	(86)
Despesas de emolumentos e cartórios		(14)	(1)
Taxa de administração e gestão	7 e 16	(752)	(1.951)
Taxa de fiscalização da CVM	12	(13)	(36)
Taxa de performance	8 e 16	(143)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	12	(20)	(90)
		(1.054)	(2.233)
Lucro/(Prejuízo) líquido do período		361	(5.867)
Quantidade de cotas integralizadas		8.089.190	2.812.340
Lucro por cota integralizada - R\$		0,04	(2,09)
Valor patrimonial da cota - R\$		8,85	92,95

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2020		<u>293.836</u>	<u>(15.606)</u>	<u>10.018</u>	<u>288.248</u>
Resultado do exercício		-	-	(5.867)	(5.867)
Distribuição de rendimentos	9	-	(20.960)	-	(20.960)
Em 31 de dezembro de 2021		<u>293.836</u>	<u>(36.566)</u>	<u>4.151</u>	<u>261.421</u>
Cisão parcial	21	(180.194)	-	-	(180.194)
Resultado do exercício		-	-	361	361
Distribuição de rendimentos	9	-	(9.978)	-	(9.978)
Em 31 de dezembro de 2022		<u>113.642</u>	<u>(46.544)</u>	<u>4.512</u>	<u>71.610</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de reais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	941	382
Pagamento de despesas de consultoria	(49)	(69)
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(858)	(1.993)
Pagamento de taxa de performance	-	(557)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(61)	(74)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(42)	(764)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(13)	(36)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(206)	(86)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(104)	(75)
Pagamentos de caixa e equivalentes decorrentes da cisão	(10.035)	-
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(2.709)	(7.235)
Aplicações e resgates de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.320	(1.753)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	8.475	16.288
Recebimento de amortizações e rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.651	7.024
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>4.311</u>	<u>11.052</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(11.308)	(20.811)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>(11.308)</u>	<u>(20.811)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.997)	(9.759)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	11.967	21.726
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>4.970</u>	<u>11.967</u>

-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de agosto de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 04 de setembro de 2019 e o iniciou suas atividades nesta data.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iii) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (iv) letras hipotecárias ("LH"); (v) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, a Vinci Gestora de Recursos Ltda. ("Cogestora") prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

Conforme ata de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 22 de fevereiro de 2022, os cotistas deliberaram pela aprovação da consulta formal feita pelo Administrador no dia 4 de fevereiro de 2022, para a cisão parcial do Fundo. Também foi aprovado na mesma Assembleia Geral Extraordinária o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:10 para cota existente, sendo que esse desdobramento foi implementado em 27 de abril de 2022.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VIFI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 29 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 6,69 (seis reais e noventa e nove centavos) (2021: R\$ 76,50).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC") e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2023.

3. Principais práticas contábeis

Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

Instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

III. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão representados pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo. Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não apresenta investimentos nesta categoria.

Recebíveis: Essa categoria inclui rendimentos pagos por fundos imobiliários e pagamento de juros dos certificados de recebíveis imobiliários, reduzidos por eventual redução no valor recuperável.

IV. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

V. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária

I. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Fundos listados

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil, divulgadas na B3.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo pagou o montante de R\$ 37 referente a imposto e contribuições a recolher sob o ganho realizado de cotas de fundos de investimento imobiliário. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 Fundo pagou o montante de R\$ 639 referente a provisões de imposto e contribuições a recolher realizadas em exercícios anteriores, remanescente o saldo de R\$ 5 a pagar ao final do exercício.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII **CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras **Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021** (Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Fundos não listados

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, sendo seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pela administradora do fundo. A administração do Fundo avalia continuamente se existe indicativos de que o valor justo das cotas seja diferente daqueles disponibilizados.

II. Certificados de recebíveis imobiliários

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário. A taxa de mercado será formada pela curva de juros pré-fixadas como taxa livre de risco construída a partir das taxas negociadas no mercado futuro de DI da Bolsa, Brasil e Balcão ("B3") adicionado de um spread de crédito determinado pelo comitê de riscos financeiros. Caso a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros ("ANBIMA") publique diariamente a taxa indicativa, o comitê de riscos financeiros poderá deliberar sobre a utilização da taxa indicativa.

III. Empréstimos de cotas

As cotas cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. e o resultado é reconhecido nas rubricas de "Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)". Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de ações são registrados em contas patrimoniais com a mesma denominação.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, como taxa de juros, e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas no tópico de instrumento financeiro apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII **CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A provisão para perdas por redução do valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial. Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

A contrapartida de registro da perda é feita no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo da conta “caixa e equivalentes de caixa” está representado pela conta na Administradora no montante de R\$ 5 (2021: R\$ 1), e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

31 de dezembro de 2022			
	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI	Itaú Unibanco	4.965	6,93%
		4.965	6,93%
31 de dezembro de 2021			
	Administradora	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI	Itaú Unibanco	11.966	4,58%
		11.966	4,58%

O Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (CNPJ: 03.557.198/0001-05) busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de estão representadas por:

5.1 De natureza imobiliária

	31/12/2022	31/12/2021
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	56.075	215.610
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	11.149	34.808
	67.224	250.418

5.1.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

Cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R\$ 56.075 (2021 R\$ 215.610), são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3).

As aplicações em cotas de fundos imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundos listados

2022				
Ativo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
ALMI11	24	0,02%	22	0,03%
APTO11	118582	2,96%	1045	1,45%
BBPO11	1048	0,01%	90	0,12%
BPML11	58	0,00%	4	0,00%
BRCO11	8637	0,06%	849	1,18%
BRCR11	58442	0,22%	3461	4,83%
BTCI11	8872	0,08%	718	1,00%
EDGA11	1074	0,03%	20	0,02%
GTWR11	472	0,00%	38	0,05%
HGCR11	3894	0,03%	398	0,55%
HGLG11	6231	0,03%	1025	1,43%
HGRE11	652	0,01%	80	0,11%
HOF11	67	0,00%	2	0,00%
HSLG11	1958	0,02%	174	0,24%
HSML11	50303	0,32%	4117	5,74%

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

HTMX11	9	0,00%	1	0,00%
JSRE11	39582	0,19%	2889	4,03%
KIVO11	1684	0,14%	164	0,22%
KNCR11	65308	0,11%	6445	9,00%
KNIP11	12508	0,02%	1150	1,60%
KNRI11	17	0,00%	2	0,00%
KNSC11	2619	0,02%	226	0,31%
LSPA11	17257	4,27%	1852	2,58%
MGCR11	2876	0,20%	225	0,31%
MGHT11	288	0,02%	15	0,02%
MGLG11	2876	0,15%	115	0,16%
MXRF11	129	0,00%	1	0,00%
PATC11	20626	0,59%	1403	1,95%
PATL11	32065	0,64%	2255	3,14%
PQDP11	136	0,06%	293	0,40%
PVBI11	10194	0,10%	956	1,33%
RBED11	1104	0,05%	130	0,18%
RBRP11	189	0,00%	10	0,01%
RBRR11	10907	0,08%	919	1,28%
RBVA11	9515	0,08%	877	1,22%
RCRB11	6468	0,18%	822	1,14%
RECT11	1156	0,01%	62	0,08%
RNGO11	411	0,02%	20	0,02%
VGIR11	203045	0,20%	2000	2,79%
VILG11	40108	0,27%	4008	5,59%
VINO11	96305	0,58%	4584	6,40%
VISC11	40770	0,23%	4331	6,04%
VIUR11	143820	0,53%	1139	1,59%
XPIN11	18611	0,26%	1374	1,91%
XPLG11	32503	0,12%	3220	4,49%
XPPR11	9838	0,13%	317	0,44%
			53.8487	74,98%

2021

Ativo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
ALMI11	82	0,07%	90	0,03%
ALZR11	27	0,00%	3	0,00%
APTO11	412.273	41,64%	4.366	1,67%
BBPO11	3.642	0,02%	345	0,13%
BPML11	201	0,00%	15	0,01%
BRCO11	66.947	0,45%	6.914	2,64%
BRCR11	203.185	0,76%	14.770	5,65%
BTCR11	1.555	0,03%	142	0,05%
BTLG11	70	0,00%	7	0,00%
CPFF11	8	0,00%	1	0,00%
CPTS11	381	0,00%	37	0,01%
DEVA11	386	0,00%	40	0,02%
EDGA11	3.734	0,10%	86	0,03%
FEXC11	26.128	0,43%	2.325	0,89%
GCR11	5.510	0,55%	545	0,21%
GGRC11	92	0,00%	10	0,00%
GGRC12	22	0,00%	0	0,00%
GTWR11	1.640	0,01%	147	0,06%
HGBS11	4.235	0,04%	813	0,31%
HGCR11	20.988	0,17%	2.221	0,85%
HGFF11	2.483	0,09%	188	0,07%
HGRE11	2.294	0,02%	312	0,12%
HGRU11	79.277	0,43%	9.374	3,59%
HLOG11	171	0,00%	16	0,01%
HSLG11	7.630	0,06%	734	0,28%
HSML11	174.888	1,11%	14.271	5,46%
HTMX11	31	0,00%	3	0,00%
JSRE11	137.612	0,66%	11.394	4,36%
KNCR11	56.769	0,15%	5.788	2,21%
KNIP11	47.019	0,07%	4.946	1,89%
KNRI11	58	0,00%	8	0,00%
LGCP11	5.150	0,19%	453	0,17%
LVBI11	11.182	0,09%	1.153	0,44%
MGCR11	10.000	0,70%	878	0,34%
MGHT11	1.000	0,08%	90	0,03%
MGLG11	10.000	0,87%	570	0,22%
MXRF11	451	0,00%	5	0,00%
PATC11	68.829	1,98%	4.450	1,70%
PATL11	111.479	2,23%	8.354	3,20%
PLCR11	5.073	0,24%	472	0,18%
PQDP11	472	0,20%	996	0,38%

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

PVBII1	178.991	1,78%	17.004	6,50%
RBCO11	234	0,01%	13	0,01%
RBED11	7.512	0,37%	964	0,37%
RBRF11	2.039	0,01%	162	0,06%
RBRP11	658	0,01%	52	0,02%
RBRR11	8.314	0,08%	823	0,31%
RBRY11	308	0,01%	32	0,01%
RBVA11	33.080	0,29%	3.390	1,30%
RRCB11	22.490	0,61%	3.126	1,20%
RECR11	50	0,00%	5	0,00%
RECT11	4.019	0,05%	295	0,11%
RNGO11	1.429	0,05%	76	0,03%
RZTR11	23.657	0,21%	2.408	0,92%
SDIL11	128	0,00%	12	0,00%
TBOF11	1.456	0,01%	-	0,00%
TEPP11	224	0,01%	17	0,01%
TGAR11	10.306	0,09%	1.249	0,48%
TRXF11	35.092	0,62%	3.547	1,36%
VGIP11	34	0,00%	3	0,00%
VILG11	139.442	0,93%	14.718	5,63%
VINO11	334.823	2,64%	18.984	7,26%
VINO12	134.495	1,06%	210	0,08%
VISC11	160.839	0,91%	16.644	6,37%
VIUR11	50.000	1,86%	3.900	1,49%
VRTA11	150	0,00%	15	0,01%
VVPR11	201	0,01%	18	0,01%
XPIN11	64.707	0,90%	6.084	2,33%
XPLG11	113.002	0,42%	11.571	4,43%
XPML11	15.690	0,08%	1.560	0,60%
XPPR11	34.204	0,47%	2.309	0,88%
			206.523	78,98%

Fundos não listados

2022				
Cód. Papel	Administrador	Quantidade Cotas	Valor	%PL
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FI	BRL TRUST DTVM S/A	4.673	520	0,72
Navi Crédito Imobiliário FII	BRL TRUST DTVM S/A	100.000	1.000	1,39
XP Idea!zarvos FII	OLIVEIRA TRUST DTVM	760	708	0,98
Total		105.434	2.228	

2021				
Cód. Papel	Administrador	Quantidade Cotas	Valor	%PL
Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FI	BRL TRUST DTVM S/A	10.000	1.224	0,46
Leste Riva Equity Preferencial I FII	BRL TRUST DTVM S/A	60.000	5.948	2,27
XP Idea!zarvos FII	OLIVEIRA TRUST DTVM	2.089,128020	1.915	0,73
Total		72.089,128020	9.087	3,46

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo recebeu o montante de R\$ 8.475 (2021: R\$ 16.288) referente a distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliários investidos.

Segue abaixo a movimentação da rubrica de investimento em cotas de fundos imobiliários:

	31/12/2020
Saldo em 31 de dezembro de 2020	236.700
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	161.256
Venda de cotas de fundo imobiliário	(159.503)
Empréstimos de cotas de fundo imobiliário	5.514
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário	3.263
Negociação e intermediação de valores	(1.985)
Ajuste ao valor justo	(29.635)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	215.610
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	19.655
Venda de cotas de fundo imobiliário	(24.975)
Cisão de cotas de fundo imobiliário (*)	(146.891)
Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário	(399)

Negociação e intermediação de valores

986

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII**CNPJ: 31.547.855/0001-60**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Ajuste ao valor justo

Saldo em 31 de dezembro de 2022

(7.911)

56.075

(*) Veja a Nota 20 para maiores detalhes.

5.1.2 Empréstimos de cotas de fundo de investimento imobiliário

As operações com empréstimos de títulos e valores mobiliários são atualizadas com base nas cotações de fechamento, acrescidos da remuneração e/ou encargos contratados, apropriados pelo prazo da operação. Estão abertas no quadro da composição da demonstração da composição e diversificação das aplicações.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo teve um ajuste ao valor justo de R\$2.025, referente as cotas de fundo de investimento imobiliário doadas na operação de empréstimo.

5.1.3 Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs

O Fundo possui em, 31 de dezembro de 2022 e 2021 investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 11.149 (2021: R\$ 34.808), classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pela Virgo Companhia de Securitização, TRUE Securitizadora S.A, Habitasec Securitizadora S.A. e VERT Securitizadora S.A. com pagamentos mensais de juros e amortizações mensais de atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

2022									
Emissor	Cód. Papel	Série /Emissão	Garantia	Data de emissão	Vencimento	Qtde. Total	Rating de emissão (*)	Indexador e Taxa de Juros	R\$ valor
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	19L0928585	64/4	(a); (b); (c)	23/12/2019	15/12/2034	2.732	A+	IPC-A + 5,80%	2.297
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20F0849801	100/4	(a); (b)	25/06/2020	27/06/2023	291	N/A	CDI + 2,50%	82
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21F0968888	277/4	(a); (h)	21/06/2021	16/06/2031	284	N/A	IPCA+6,5%	303
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	317/1	(b); (f); (g)	12/11/2020	10/05/2030	1.438.160	N/A	IPCA + 8,50%	1.455
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407330	355/1	(a); (b)	07/05/2021	13/05/2031	1.438	N/A	IPCA+6,15%	1.588
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0864339	399/1	(a); (b)	15/07/2021	15/08/2033	685	N/A	IPCA+6,5%	671
VERT SECURITIZADORA S.A.	20B0849733	1/19	(a); (f)	12/02/2020	15/02/2035	1.438	N/A	IPCA + 5,22%	636
VERT SECURITIZADORA S.A.	20F0755566	1/23	(a); (f)	22/06/2020	15/06/2040	883	N/A	IPCA+6,60%	521
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0870667	196/1	(a); (b)	17/12/2020	17/12/2024	1.007	N/A	IPCA+12%	865
VERT SECURITIZADORA S.A.	22F0930128	67/1	(a); (b)	17/06/2022	21/06/2028	1.000	N/A	CDI + 4,00%	1.005
VIRGO SECURITIZADORA	22I0246580	47/1	(a); (b)	19/09/2022	24/09/2029	1.000	N/A	CDI + 5,25%	1.004
PROVINCIA SECURITIZADORA	22J0264219	23/1	(a); (b)	21/10/2022	05/05/2028	700	N/A	CDI + 6,00%	722

11.149

2021									
Emissor	Cód. Papel	Série /Emissão	Garantia	Data de emissão	Vencimento	Qtde. Total	Rating de emissão (*)	Indexador e Taxa de Juros	R\$ valor
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	19L0928585	64/4	(a); (b); (c)	23/12/2019	15/12/2034	9.500	A+	IPC-A + 5,80%	9.466
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	20F0849801	100/4	(a); (b)	25/06/2020	27/06/2023	1.012	N/A	CDI + 2,50%	633
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21F0968888	277/4	(a); (h)	21/06/2021	16/06/2031	988	N/A	IPCA+6,5%	1.049
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	21H0151494	303/4	(a); (b); (d); (e)	13/08/2021	17/09/2025	1.958	N/A	IPCA+8%	2.033
TRUE SECURITIZADORA S.A.	20K0816978	317/1	(b); (f); (g)	12/11/2020	10/05/2030	5.000.000	N/A	IPCA + 8,50%	5.039
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21E0407330	355/1	(a); (b)	07/05/2021	13/05/2031	5.000	N/A	IPCA+6,15%	5.365
TRUE SECURITIZADORA S.A.	21G0864339	399/1	(a); (b)	15/07/2021	15/08/2033	2.379	N/A	IPCA+6,5%	2.390
VERT SECURITIZADORA S.A.	20B0849733	1/19	(a); (f)	12/02/2020	15/02/2035	5.000	N/A	IPCA + 5,22%	3.190
VERT SECURITIZADORA S.A.	20F0755566	1/23	(a); (f)	22/06/2020	15/06/2040	3.068	N/A	IPCA+6,60%	2.257
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	20L0870667	196/1	(a); (b)	17/12/2020	17/12/2024	3.500	N/A	IPCA+12%	3.386

34.808

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

* Rating atribuído pela agência de rating Fitch

Legenda - Garantias:

- (a) Alienação Fiduciária de Imóveis
- (b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) Fiança
- (d) Garantia Fidejussória
- (e) Penhor Agrícola
- (f) Alienação Fiduciária de Ações
- (g) Alienação Fiduciária de Equipamentos
- (h) Aval

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo obteve ganho com rendimento de certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 3.058 (2021: R\$ 2.958).

6. Riscos associados ao Fundo

6.1 Riscos de mercado

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estadual e Municipal, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII **CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ademais, as ofertas de valores mobiliários do Fundo, realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI, LH, LCI e Cotas de FII, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os CRI, as LH, as LCI ou as Cotas de FII.

Risco tributário

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, o tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas poderá ser alterado nas seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII **CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Caso as ofertas do Fundo sejam realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, os Cotistas deverão observar o prazo legal para negociação das Cotas

As ofertas de valores mobiliários do Fundo realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro. Deste modo o Investidor Qualificado que adquirir as Cotas deverá estar ciente que terá que esperar o prazo acima mencionado para negociar suas Cotas no mercado secundário e que decorrido o referido prazo o Investidor Qualificado pode ter suas cotas desvalorizadas.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH, das LCI e das Cotas de FII em que o Fundo venha a investir.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI e Cotas de FII, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo

genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria a Administradora a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, a Administradora poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Administradora e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei n.º 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Riscos atrelados aos fundos investidos

A Administradora e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Administradora e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII **CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição de Ativos ou Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição de Ativos ou Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto acima, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de repagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo

Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta

A assembleia geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

Caso a assembleia geral de cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administradora obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A Administradora e/ou o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do Fundo, se for caso, nos termos do Regulamento.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação -

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

7. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000. até R\$ 1.000.000	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.	0,75% a.a.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos a gestora e cogestora, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo como o disposto no regulamento e na regulamentação vigente. Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual o Gestor e o Cogestor fazem jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em FII investidos geridos pelo Gestor.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 752 (2021: R\$ 1.951) referente a despesa com taxa de administração e gestão, remanescendo R\$ 38 (2021: R\$ 144) a pagar nesta data.

8. Taxa de performance

O Fundo paga uma taxa de performance a Gestora e Cogestora (“Taxa de Performance”), independentemente da parcela da taxa de administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de taxa de performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo provisionou o montante de R\$ 143 referente a despesa com taxa de performance, remanescendo o mesmo a pagar nesta data. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não atingiu os critérios necessários para o pagamento de Taxa de Performance.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Rendimentos	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lucro líquido do exercício		361	(5.867)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários		7.911	29.635
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários		7.254	-
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários		-	(1.965)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários		(5.068)	(4.768)
Outras receitas e despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII		(151)	3.925
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)		10.307	20.960
Rendimentos apropriados		10.307	20.960
Rendimentos a distribuir		(943)	(1.944)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício		1.944	1.795
Rendimentos líquidos pagos no exercício		11.308	20.811
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)		96,81%	99,29%

10. Patrimônio líquido

Em 22 de abril de 2022 conforme deliberação em assembleia geral de cotistas Fundo teve o desdobramento das cotas na proporção de 1:10 para cota existente, conforme Nota Explicativa 20. Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.089.190 cotas, totalmente integralizado pelo montante de R\$ 113.642 (2021: 2.812.340 cotas no montante de R\$ 293.836).

11. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo em 2022 (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi negativa em 91,36% (2021: 2,00%), em função do desdobramento das cotas, conforme Nota Explicativa 20.

Em 22 de abril de 2022 conforme deliberação em assembleia geral de cotistas Fundo teve o desdobramento das cotas na proporção de 1:10 para cota existente.

12. Encargos debitados ao Fundo

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Despesa de consultoria	49	0,04%	69	0,03%
Despesas de auditoria e custódia	63	0,05%	86	0,03%
Despesas de emolumentos e cartórios	14	0,01%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	752	0,62%	1.951	0,72%
Taxa de fiscalização da CVM	13	0,01%	36	0,01%
Taxa de performance	143	0,12%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	226	0,19%	90	0,03%
	1.260	1,05%	2.233	0,82%

Para 31 de dezembro de 2022, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 120.461(2021: R\$ 269.327).

13. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias,

certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

16. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora, cogestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas		Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração		BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	143
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.		Gestora / Cogestora	609
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.		Gestora / Cogestora	143
Valores a pagar		Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de administração		BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	15
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda..		Gestora / Cogestora	23
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.		Gestora / Cogestora	143
Despesa		Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração		BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	202
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.		Gestora / Cogestora	1.749

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Valores a pagar		Instituição	Relacionamento	31/12/2021
Taxa de administração		BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	13
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.		Gestora / Cogestora	131

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11. A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Ativos – 31/12/2022	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	4.965	-	-	4.965
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	11.149	-	11.149
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	46.988	9.087	-	56.075
Total do ativo	<u>51.953</u>	<u>20.236</u>	<u>≡</u>	<u>72.189</u>
Ativos – 31/12/2021	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	11.966	-	-	11.966
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	34.808	-	34.808
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	213.382	2.228	-	215.610
Total do ativo	<u>225.348</u>	<u>37.036</u>	<u>-</u>	<u>262.384</u>

18. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

mundial de computadores.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o regulamento do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

20. Alterações estatutárias

Conforme ata de assembleia geral de cotistas do Fundo, realizado em 02 de maio de 2022, os cotistas deliberaram pela aprovação da consulta formal feita pelo Administrador a respeito das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em Ato do Administrador, realizado em 26 de abril de 2022, foi efetivado o desdobramento de 1:10 para cada cota existente. Após a realização do desmembramento das cotas, o patrimônio do Fundo passou a ser representado por 8.089.190 cotas.

Conforme ata de assembleia geral de cotistas do Fundo, realizado em 22 de fevereiro de 2022, os cotistas deliberaram pela aprovação da consulta formal feita pelo Administrador no dia 4 de fevereiro de 2022, para a cisão parcial do Fundo em:

- (i) em um fundo de investimento multimercado, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado e destinado exclusivamente a investidores profissionais. Os investidores que optarem por migrar para tal estrutura serão, inicialmente, transferidos para um outro fundo de investimento imobiliário, sendo que, ato concomitante, referido veículo será transformado em fundo de investimento multimercado (“VIFI FIM”);
- (ii) em um fundo de investimento imobiliário (“VIFI2”), constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado e destinado a investidores em geral. Também foi aprovado na mesma Assembleia Geral Extraordinária o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:10 para cota existente, sendo que esse desdobramento será implementado posteriormente à conclusão da cisão parcial.

Os saldos dos ativos e passivos do Fundo, em 08 de abril de 2022, transferidos para o VIFI 2 e VIFI FIM, na mesma data, são demonstrados como segue:

	VIFI 2	VIFI FIM	Total
Disponibilidades	-	1	1
Cotas de fundo de renda fixa	1.647	8.387	10.034
Certificados de recebíveis imobiliários	3.849	19.420	23.269
Cotas de fundo de investimento imobiliário	24.264	122.627	146.891
Dividendos a receber	124	625	749
Taxa de administração e gestão	(4)	(22)	(26)
Auditoria e custódia	(4)	(3)	(7)
Taxa de fiscalização CVM	(1)	(5)	(6)
Patrimônio líquido cindido e transferido	29.875	151.030	180.905

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário- FII
CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

21. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2022 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 3 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instruções CVM 578.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christoforo Barbieri
Diretor Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 50F779F82ED14A81AEF1106FB0CDE02D
 Assunto: Complete com a DocuSign: VINCIINSTRUMFINANF222.DEZ.pdf
 LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
 Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 31
 Certificar páginas: 8
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Gabriel LGantos
 Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água
 Branca
 São Paulo, SP 05001-100
 gabriel.lgantos@pwc.com
 Endereço IP: 134.238.159.64

Rastreamento de registros

Status: Original
 30 de março de 2023 | 23:28

Portador: Gabriel LGantos
 gabriel.lgantos@pwc.com

Local: DocuSign

Status: Original
 30 de março de 2023 | 23:39

Portador: CEDOC Brasil
 BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team
 @pwc.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Marcelo Teixeira
 marcelo.l.teixeira@pwc.com
 Partner
 PricewaterhouseCoopers

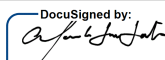
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
 Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

 FADB61853F4948B...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
 Usando endereço IP: 18.231.224.80

Registro de hora e data

Enviado: 30 de março de 2023 | 23:29
 Visualizado: 30 de março de 2023 | 23:37
 Assinado: 30 de março de 2023 | 23:39

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Elaine Valente
 elaine.valente@pwc.com

Copiado

Enviado: 30 de março de 2023 | 23:29
 Visualizado: 30 de março de 2023 | 23:42

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
 Aceito: 31 de março de 2022 | 14:18
 ID: 6bf4c03e-89e1-444c-ad56-9349d3f8fbf5
 Nome da empresa: PwC

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Gabriel LGantos gabriel.lgantos@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 30 de março de 2023 23:39 Visualizado: 30 de março de 2023 23:39 Assinado: 30 de março de 2023 23:39
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30 de março de 2023 23:29
Entrega certificada	Segurança verificada	30 de março de 2023 23:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	30 de março de 2023 23:39
Concluído	Segurança verificada	30 de março de 2023 23:39

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.