



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

O presente relatório apresenta as informações financeiras e da carteira do Fundo referente ao mês de novembro de 2021.

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Vinci Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VIFI11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII TVM Gestão Ativa
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-11-21)**
R\$ 73,58
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-21)**
R\$ 85,57
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
2.812.340
- **Número de Cotistas (30-11-21)**
6.343

- **Taxa de Administração²**

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

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

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

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

No Brasil, o mês de novembro foi marcado pelos debates que envolvem a política fiscal e que já começam a se misturar com o debate eleitoral. No âmbito fiscal, após a forte deterioração das expectativas com a proposta de alteração do Teto de Gastos, as negociações para aprovação ainda não se encerraram e, conseqüentemente, o receio de novas deteriorações fiscais permanece. Isso ocorre pelas alterações ocorridas na proposta ao longo do mês de novembro, que foram na linha de flexibilizar o limite de gastos do governo. Ao mesmo tempo, o debate eleitoral no Brasil se consolidou com a confirmação de mais dois nomes como pré-candidatos ao pleito. Apesar de estarmos bastante distantes da eleição, essa movimentação antecipada gera algumas conseqüências imediatas, como maior dificuldade de aprovação de reformas no congresso.

Além das incertezas fiscais e políticas, em novembro caminhamos para o terceiro mês consecutivo de inflação com variação mensal acima de 1%, reforçando que em 2022 o tema da inflação ainda deverá seguir presente. Esses fatores tiram a liberdade do Banco Central de diminuir o ritmo de alta de juros nas próximas reuniões, o que deve impactar o componente cíclico da economia, especialmente o consumo de bens mais dependentes de crédito. No entanto, o componente não cíclico da economia e que possui relação com a pandemia deve amortecer os impactos negativos da taxa de juros mais alta, limitando a desaceleração do PIB do ano que vem. Ainda, no início de dezembro tivemos a divulgação do PIB do terceiro trimestre, que apresentou queda de 0,1% após queda de 0,4% no trimestre anterior, caracterizando uma recessão técnica e trazendo mais um ingrediente sobre a discussão de crescimento da economia brasileira para 2022.

No cenário internacional, ao final do mês, as incertezas que envolvem uma nova variante do coronavírus ligaram o alerta para uma possível nova onda de infecções mesmo com a vacinação avançada em vários países, o que teve impactos relevantes nos mercados. Apesar dos dados ainda inconclusivos, a eficácia das vacinas para as variantes que surgiram até agora e as doses de reforço que já vem sendo aplicadas em países desenvolvidos e vários emergentes reforçam as suspeitas de que a nova variante não deverá representar um retrocesso no cenário pandêmico.

Em função desse cenário, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu queda expressiva de 3,6% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização de 1,5% no mesmo período.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de novembro, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -4,0%, o que representa 0,3 ponto percentual abaixo da variação do IFIX no período. Desde a 2ª emissão de cotas (“IPO”), que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade total do Fundo é de 3,9 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 240,7 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 206,9 milhões, um desconto de 14,0% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Em relação ao resultado, no mês de novembro o Fundo gerou R\$ 0,72/cota, com destaque para o resultado de rendimentos de FIIs que foi de R\$ 0,52/cota e para o resultado da carteira de CRIs diretamente investidos pelo Fundo, que gerou R\$ 0,25/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,14/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,63/cota do mês.

Com relação às movimentações no mês, em novembro o fundo movimentou R\$ 16 milhões, sendo que foram mais de R\$ 9 milhões em investimentos e mais de R\$ 6 milhões em desinvestimentos. Nos investimentos, o Fundo participou de duas emissões primárias dos fundos KNIP e APTO. O primeiro sendo uma alocação mais tática, com o objetivo de aproveitar um preço de entrada atrativo no maior fundo da indústria de FIIs, que vem entregando um *dividend yield* alto e consistente através de uma carteira de papéis com bom risco de crédito e bem pulverizada. Já no caso do APTO, fundo que é fruto da parceria da Navi com a Casai para investimento no segmento de residencial para renda, se trata de uma alocação mais estratégica com potencial de geração de maior retorno no longo prazo, possuindo ainda um atrativo nível de rendimentos desde o início. Com relação às vendas realizadas no mês, majoritariamente foram vendidos fundos de recebíveis, além da venda integral do CRI Direcional que gerou um resultado positivo de R\$ 0,05/cota.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em novembro foi de R\$ 2.038 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.435 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,51/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 712 mil, correspondente a R\$ 0,25/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 389 mil, equivalente a R\$ 0,14/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 2021 (R\$ mil)	Novembro 2021 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	1.435	0,51	0,56	0,58
Rendimento	1.463	0,52	0,48	0,42
Ganho de Capital	-28	-0,01	0,08	0,16
Resultado CRIs	712	0,25	0,15	0,11
Resultado Financeiro	30	0,01	0,01	0,01
Receita Financeira	30	0,01	0,01	0,01
Despesa Financeira	0	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-129	-0,05	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-21	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-108	-0,04	-0,05	-0,05
Taxa de Performance	0	-	-0,02	-0,04
Outras Despesas/Receitas	-10	-0,00	-0,01	-0,00
Resultado Total	2.038	0,72	0,63	0,60
Rendimentos a serem distribuídos	1.772	0,63	0,62	0,63

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	123	0,04
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	266	0,09
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	389	0,14

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

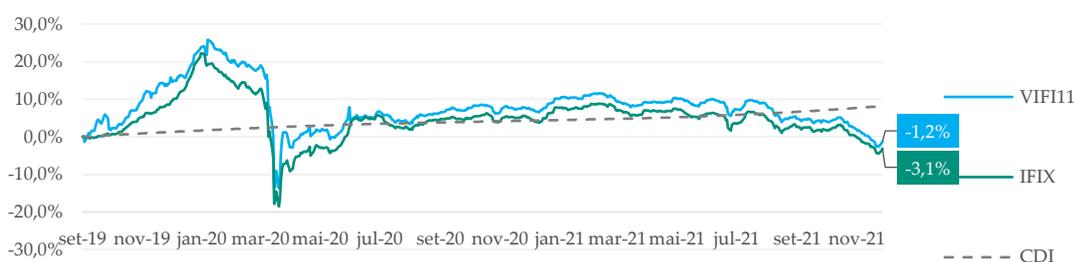
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Novembro 2021	Acumulado 2021	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	89,79	102,49	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	85,57	85,57	85,57	85,57
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	-4,7%	-16,5%	-14,4%	-14,4%
Rendimentos ²	0,7%	6,1%	10,4%	13,2%
Rentabilidade do Fundo	-4,0%	-10,4%	-4,0%	-1,2%
IFIX ³	-3,6%	-10,2%	-7,9%	-3,1%
CDI ⁴	0,6%	3,6%	4,8%	8,2%
Rentabilidade vs IFIX	-0,3%	-0,2%	3,9%	1,9%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro com o valor de R\$ 85,57, que representou uma rentabilidade total de -4,0% no mês, equivalente a variação patrimonial de -4,7%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,3 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de -1,2%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total -3,1%. Vale ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos (mesmo considerando que tanto pessoas físicas quanto FIIs são tributados sobre os ganhos de capital auferido na alienação de cotas de FIIs).

Rentabilidade Bruta do Fundo⁶



1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.

5 O início do Fundo ocorreu na data de 04/09/2019.

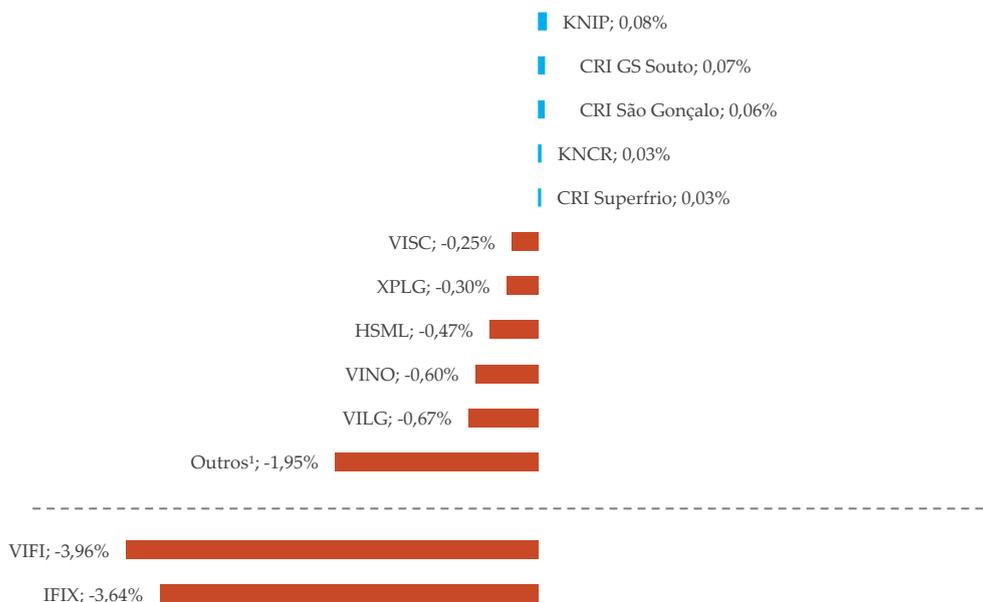
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês

Abaixo detalhamos os 10 ativos que apresentaram as maiores e menores atribuições na performance da carteira no mês de novembro do VIFI, bem como o resultado total do Fundo e o seu *benchmark*, o IFIX.



Abaixo detalhamos as atribuições de performance de cada segmento da carteira no mês de novembro do VIFI.



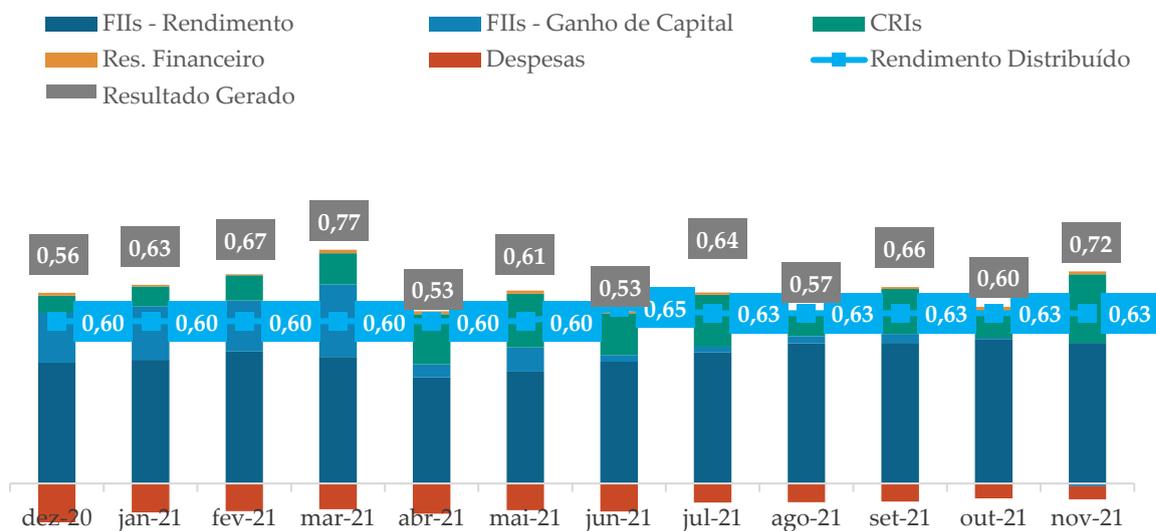
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

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

O gráfico abaixo retrata a evolução dos rendimentos mensais desde o IPO do Fundo, bem como do resultado caixa do Fundo nos últimos 12 meses, composto pelos rendimentos recebidos e os ganhos de capital de FIIs, receita dos CRIs, resultado financeiro e despesas do Fundo.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

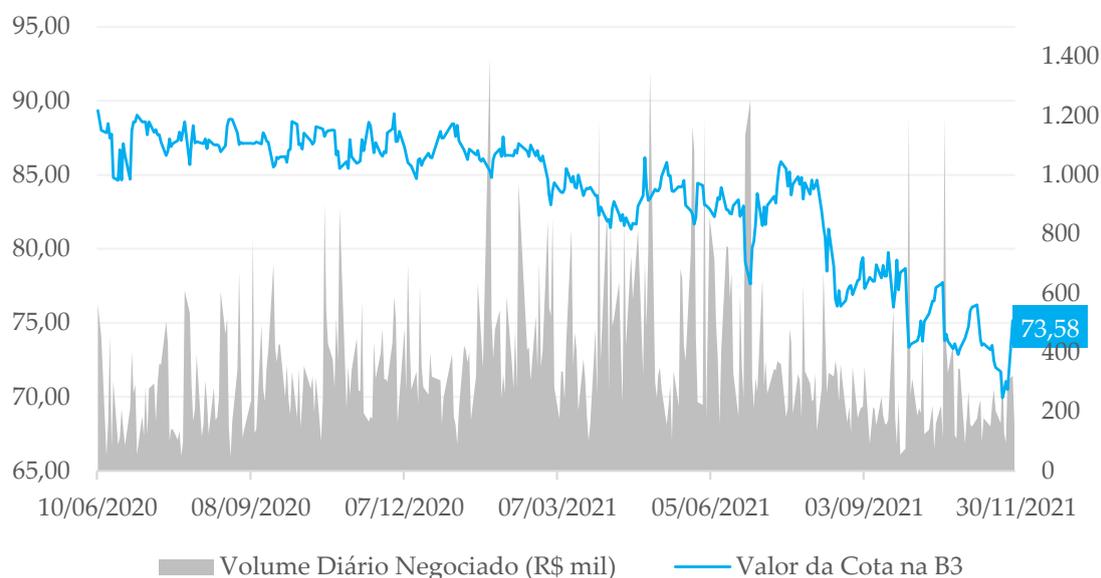
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Nov 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	206.932
Número de Cotistas	6.343
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	365
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 6.343 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 206,9 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 14,0%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 365 mil, o que representou um giro equivalente a 2% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de novembro em R\$ 73,58, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,63/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

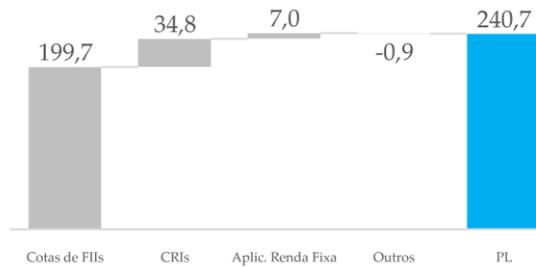
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Carteira do Fundo

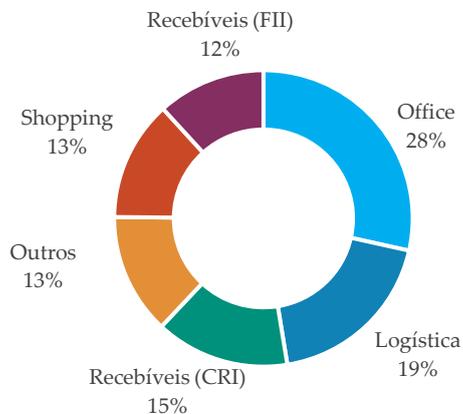
O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era de R\$ 240,7 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 199,7 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 34,8 milhões, o equivalente a 83,0% e 14,5% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 7,0 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,9 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	199,7	71,0
CRIs	34,8	12,4
Aplicações em Renda Fixa	7,0	2,5
A Pagar / Receber	-0,9	-0,3
Patrimônio Líquido (PL)	240,7	85,6

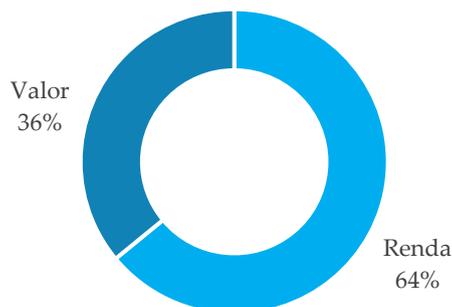


No final do mês de novembro, o Fundo apresentava cerca de 28% dos ativos em fundos do segmento de office, 27% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 19% em fundos de logística e 13% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

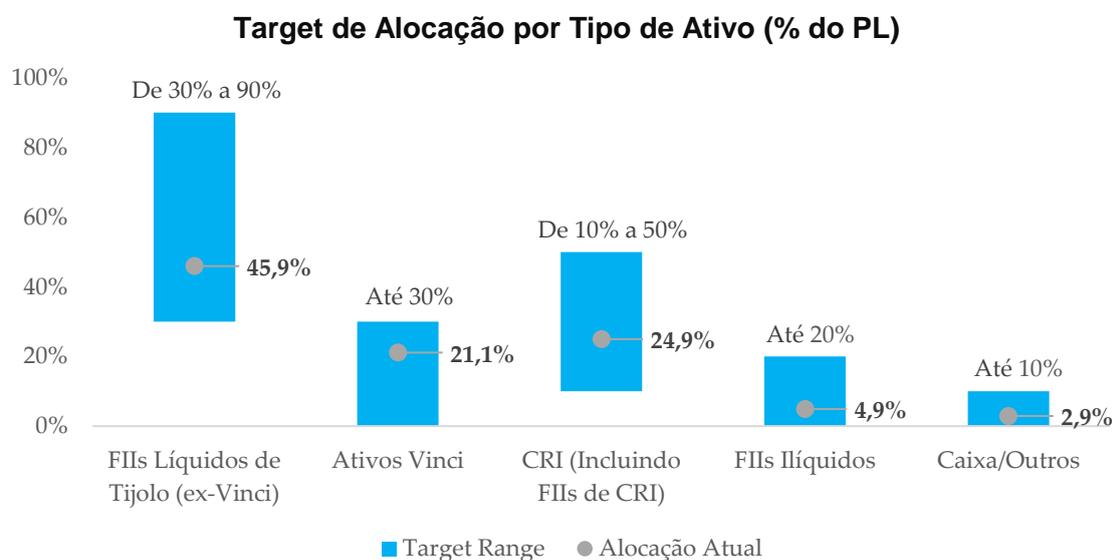


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

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



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

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

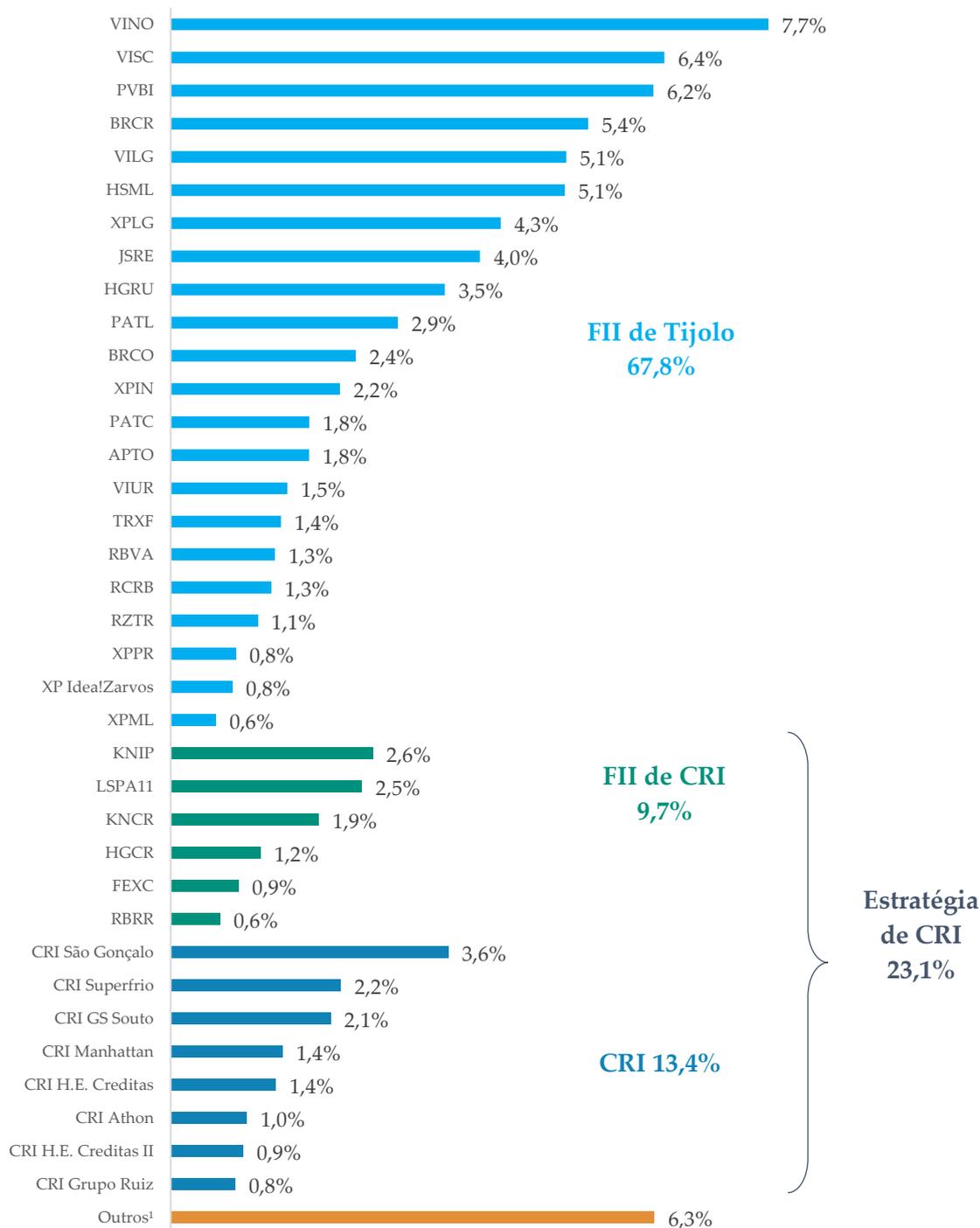
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Os fundos Vinci Offices FII (VINO), Vinci Shopping Centers FII (VISC) e VBI Prime Properties (PVBI) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de novembro, com 7,7%, 6,4% e 6,2% do PL do Fundo, respectivamente. Vale ressaltar que sobre a parcela alocada em fundos geridos pela Vinci não é cobrado o percentual da Taxa de Administração ao qual a mesma teria direito.

Por Ativo (% do PL)



¹ Englobam outras 50 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Carteira de Crédito

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

A gestão mantém um processo de monitoramento detalhado e recorrente de todas as operações da carteira. Abaixo, segue um quadro resumo sobre os ativos de crédito do Fundo. Mais detalhes sobre esta carteira de crédito podem ser encontrados no [site do Fundo](#).

CRI	Código B3	Volum e (R\$ m m)	% PL	Segmento	Rating	Taxa de Retorno ¹ (%a.a.)	Remuneração	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	8,6	3,6%	Shopping Centers	A+ (Fitch)	IPCA+ 5,06%	Mensal	6,0	dez/34
Leste Riva	LSPA11	6,0	2,3%	Incorporação Residencial	-	IPCA + 8,00%	Mensal	2,0	dez/25
Superfrio	21E0407330	5,3	2,2%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,7	mai/31
GS Souto	20K0816978	4,9	2,1%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,3	mai/30
Manhattan	20L0870667	3,5	1,4%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Creditas	20B0849733	3,3	1,4%	Home Equity	-	IPCA + 5,22%	Mensal	5,5	fev/35
Creditas II	20F0755566	2,3	0,9%	Home Equity	-	IPCA + 6,60%	Mensal	6,5	jun/40
Athon	21G0864339	2,3	0,9%	Energia	-	IPCA + 7,20%	Mensal	4,1	ago/33
Grupo Ruiz	21H0151494	2,0	0,8%	Agro	-	IPCA + 8,50%	Mensal	2,2	set/25
Copagril	21F0968888	1,0	0,4%	Agro	-	IPCA + 6,50%	Mensal	4,8	jun/31
Helbor	20F0849801	0,7	0,3%	Incorporação Imobiliária	-	CDI + 3,00%	Mensal	1,7	jun/23
Total		39,9	16,3%						

¹ Taxa de retorno na data de aquisição

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vifi11.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE **AQUI**.



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas

informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.





RIO DE JANEIRO - BRASIL

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

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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