



# Vinci Instrumentos Financeiros FII VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021



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

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

### Informações Gerais

#### Visão Geral do Fundo

- **Gestores**  
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 Cota<sup>1</sup> (31-08-21)**  
R\$ 79,95
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-21)**  
R\$ 93,26
- **Público Alvo**  
Investidores em Geral
- **Quantidade de Cotas**  
2.812.340
- **Número de Cotistas (31-08-21)**  
5.320
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

## **Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11** **Relatório de Desempenho Mensal**

AGOSTO 2021

### **Comentários do Gestor**

#### **Cenário Macroeconômico e Mercado**

No cenário macroeconômico local, agosto foi um mês marcado pelo aumento de aversão ao risco por parte dos investidores, que se refletiu na abertura das taxas de juros e queda dos principais índices de mercado. Para ilustrar o movimento, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu queda em 13 dos 14 pregões iniciais do mês, acumulando uma desvalorização de -4,7% neste período. O índice acabou recuperando parte da perda na quinzena final do mês, fechando agosto com uma variação de -2,6%, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, fechou com patamar similar de queda, com desvalorização de -2,5%.

Na visão do departamento econômico da Vinci, o principal fator que causou esse aumento do pessimismo do mercado foi a suposta piora no cenário fiscal, alimentada pela preocupação de que a ala política do governo consiga efetivar uma mudança significativa na regra do teto de gastos, o que poderia permitir um descontrole no futuro. Contudo, de forma prática, avaliamos que essa opção esteve disponível em algumas situações no passado recente e não foi adotada, com exceção do gasto emergencial com a pandemia. Além disso, com a proximidade da eleição em 2022, e com o temor de que o Presidente lance mão de gastos públicos para se reeleger, parece pouco provável que a oposição ao governo conceda os 3/5 (três quintos) de votos necessários para fazer uma mudança constitucional que permita a quebra do teto de gastos. A redução da percepção por investidores do cenário de deterioração fiscal pode ser um gatilho para a melhora dos mercados.

Analisando o mercado de fundos imobiliários, outros dois fatores têm impactado diretamente os preços dos ativos no mercado secundário. O primeiro, e mais evidente, é o ciclo de alta da taxa SELIC, que já comentamos em relatórios passados. Embora tenhamos uma taxa de juros real em patamares historicamente baixos, a persistência da inflação tem elevado continuamente as expectativas para a taxa de juros ao final desse ciclo, pressionando os preços dos FIIs. Vale reforçar que a expectativa do mercado, segundo o último relatório Focus, é de que a taxa básica de juros feche o ano entre 7,5% e 7,75%, patamar que ainda é considerado saudável, ainda mais considerando o histórico recente de dois dígitos que o país viveu. O segundo fator é a volta do grande volume de emissões primárias que tecnicamente acabam drenando os fluxos de compra, enquanto os investidores geram liquidez no mercado secundário para acessarem às ofertas.

Acreditamos que esses fatores geram boas oportunidades de médio/longo prazo, principalmente nos ativos de tijolo, que foram os mais impactados e apresentam preços de entrada bastante atrativos no mercado secundários.

Fazendo uma comparação dos fundos de tijolo com os fundos de recebíveis, existe uma peculiaridade com relação ao impacto da inflação mensal mais alta que estamos experimentando, que é o momento em que essa inflação é repassada e impacta a receita de

## **Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11** **Relatório de Desempenho Mensal**

AGOSTO 2021

cada segmento. De um lado, nos fundos de recebíveis, a inflação é reconhecida mensalmente e impacta, na maior parte deles, a distribuição de rendimentos na mesma proporção. Essa forma de reconhecimento pode gerar mais volatilidade aos rendimentos, que aumentam com uma inflação mensal mais forte e diminuem com o arrefecimento do aumento dos preços. Por outro lado, no caso da maior parte dos fundos de tijolo os contratos de locação são atualizados pela inflação anualmente, fazendo com que os fundos capturem o incremento na receita conforme os contratos vão sendo ajustados, de forma mais gradual.

Com isso, estamos monitorando essa diferença do momento em que as receitas de cada fundo devem ser impactadas, posicionando a carteira do Fundo da melhor forma a maximizar os rendimentos recorrentes do Fundo e antecipar os impactos nos preços que as variações nas receitas podem causar.

### **Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo**

No mês de agosto, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -3,4%, o que representa 0,8 ponto percentual abaixo da variação do IFIX no período em função da maior alocação do fundo em ativos de tijolo. Desde a 2ª emissão de cotas (“IPO”), que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade total do Fundo é de 4,2 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 262,3 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 224,8 milhões, um desconto de 14,3% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Em relação ao resultado, no mês de agosto o Fundo gerou R\$ 0,57/cota, com destaque para o resultado de rendimentos de FIIs que atingiu R\$ 0,52/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,05/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,63/cota do mês.

Com relação às movimentações no mês, acreditamos que a carteira do Fundo esteja bem posicionada, por isso optamos por movimentar menos, fazendo com que o Fundo tenha negociado aproximadamente R\$ 7 milhões, dos quais destacamos a venda de alguns FIIs de recebíveis no secundário com aquisição de dois novos CRIs diretamente, conforme detalhado na seção Carteira de Crédito abaixo.

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em agosto foi de R\$ 1.599 mil, o equivalente a R\$ 0,57/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.530 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,54/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 236 mil, correspondente a R\$ 0,08/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 132 mil, equivalente a R\$ 0,05/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 2021 (R\$ mil)	Agosto 2021 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	1.530	0,54	0,57	0,59
Rendimento	1.457	0,52	0,46	0,40
Ganho de Capital	73	0,03	0,11	0,19
Resultado CRIs	236	0,08	0,14	0,10
Resultado Financeiro	27	0,01	0,01	0,01
Receita Financeira	27	0,01	0,01	0,01
Despesa Financeira	0	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-182	-0,06	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-25	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-157	-0,06	-0,05	-0,05
Taxa de Performance	0	-	-0,02	-0,05
Outras Despesas/Receitas	-12	-0,00	-0,01	-0,00
<b>Resultado Total</b>	<b>1.599</b>	<b>0,57</b>	<b>0,62</b>	<b>0,59</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>1.772</b>	<b>0,63</b>	<b>0,61</b>	<b>0,63</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>304</b>	<b>0,11</b>		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-172	-0,06		
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>132</b>	<b>0,05</b>		

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

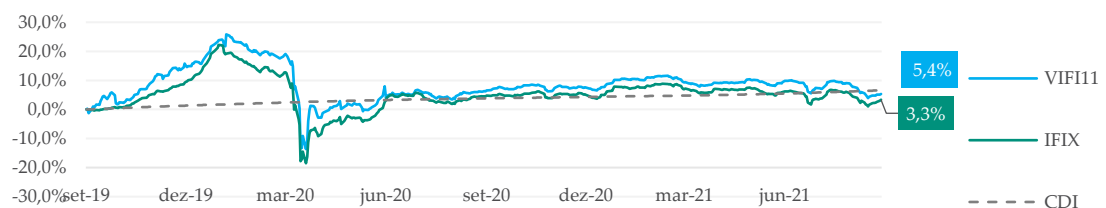
#### Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Agosto 2021	Acumulado 2021	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) <sup>5</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	97,23	102,49	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	93,26	93,26	93,26	93,26
<b>Rentabilidade (cota e rendimentos)</b>				
Varição da Cota Patrimonial	-4,1%	-9,0%	-6,7%	-6,7%
Rendimentos <sup>2</sup>	0,7%	4,6%	9,2%	12,1%
<b>Rentabilidade do Fundo</b>	<b>-3,4%</b>	<b>-4,4%</b>	<b>2,4%</b>	<b>5,4%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-2,6%	-4,2%	-1,8%	3,3%
CDI <sup>4</sup>	0,4%	2,1%	3,2%	6,6%
<b>Rentabilidade vs IFIX</b>	<b>-0,8%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>4,2%</b>	<b>2,1%</b>

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto com o valor de R\$ 93,26, que representou uma rentabilidade total de -3,4% no mês, equivalente a variação patrimonial de -4,1%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado foi 0,8 ponto percentual inferior a rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 5,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 3,3%. 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 Fundo<sup>6</sup>



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

2 Considera os rendimentos declarados no período

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

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

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

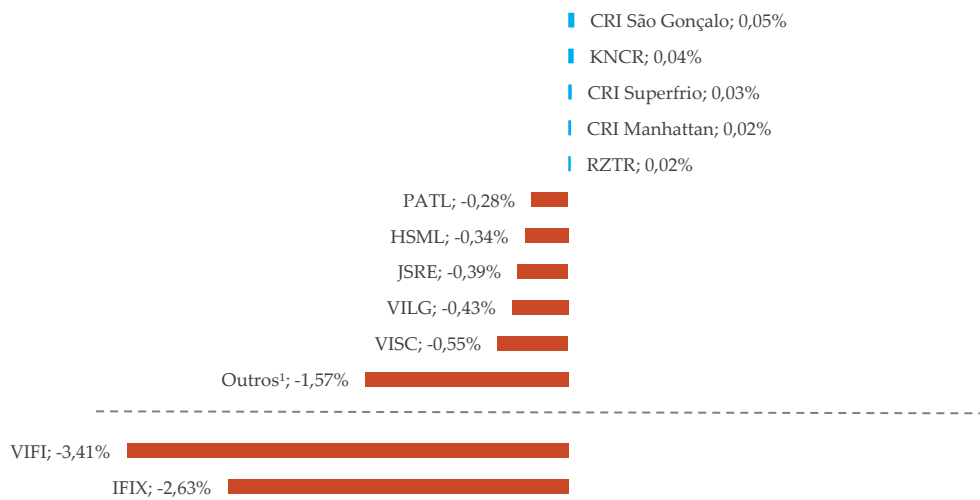
6 A rentabilidade do Fundo engloba a variação da cota patrimonial do Fundo, assim como os rendimentos distribuídos, desde seu início.

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11 Relatório de Desempenho Mensal

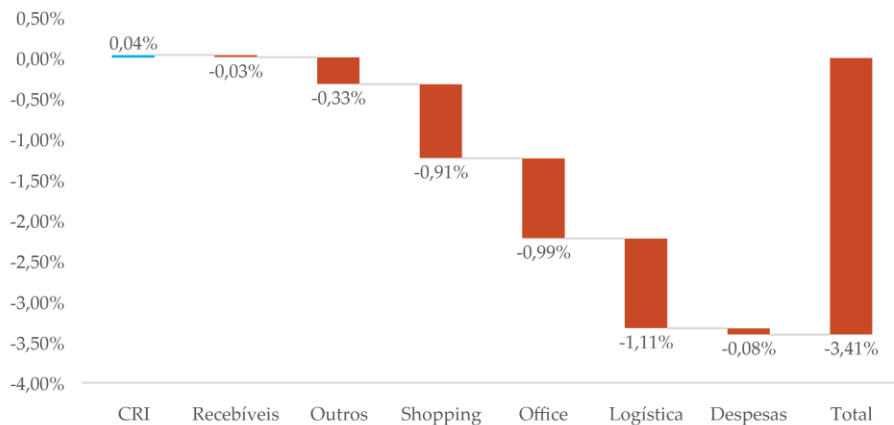
AGOSTO 2021

### 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 agosto 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 agosto do VIFI.

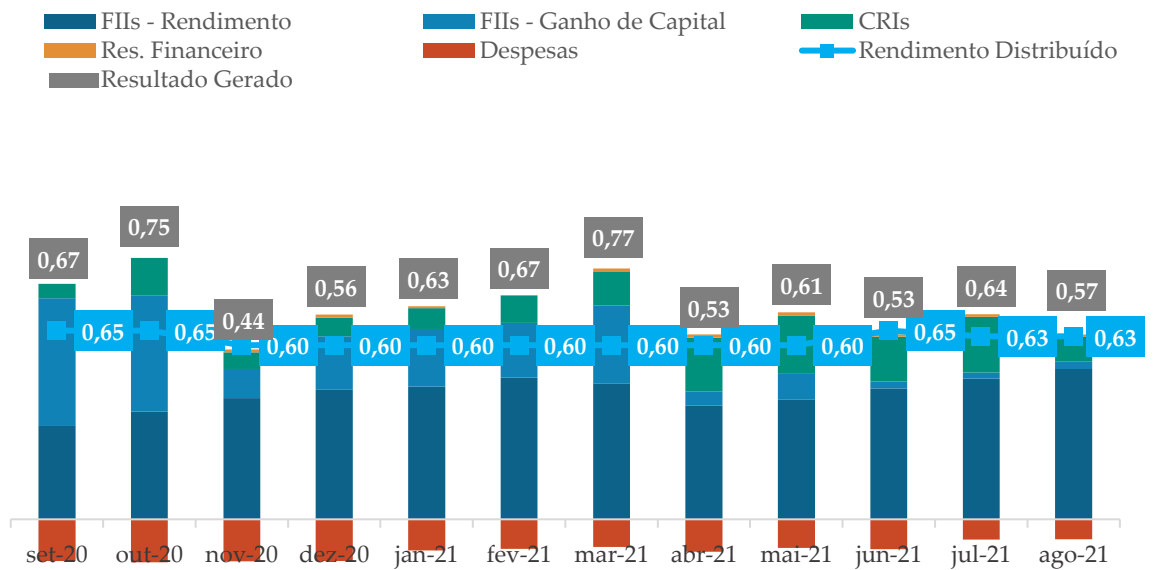


## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11 Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 – VIF11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

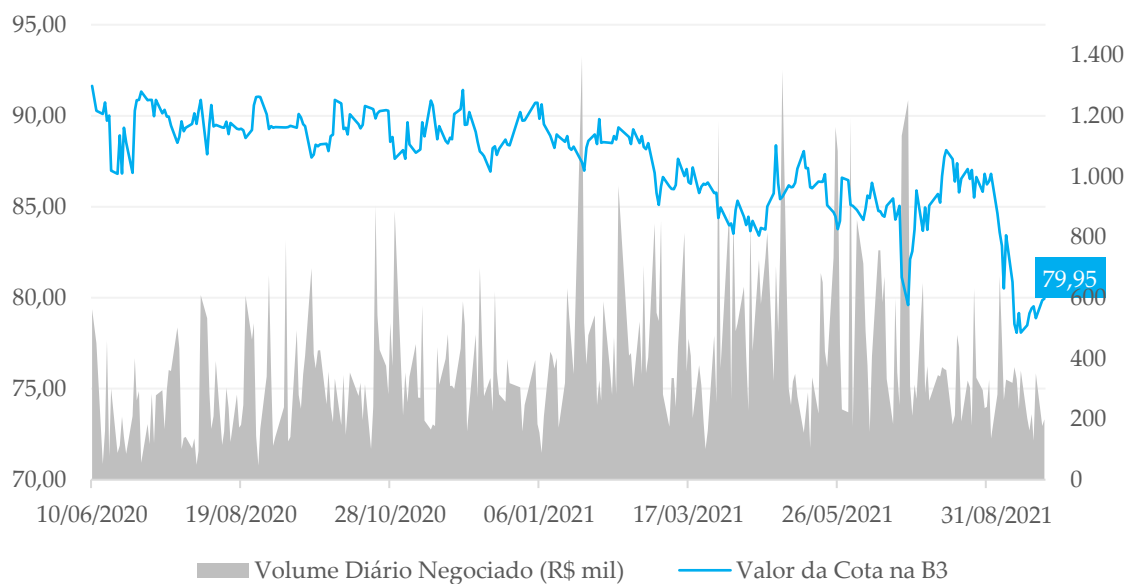
#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Ago 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	224.846
Número de Cotistas	5.320
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	294
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 5.320 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 224,8 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 14,3%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 294 mil, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de agosto em R\$ 79,95, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,63/cota referente a este mês.



#### Carteira do Fundo

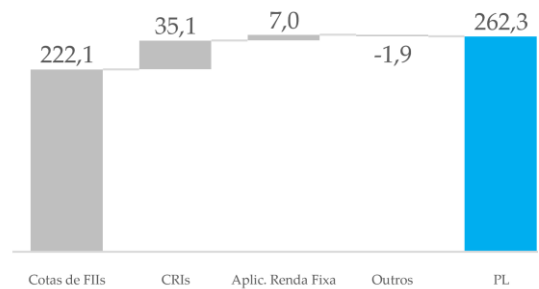
O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era de R\$ 262,3 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 222,1 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 35,1 milhões, o equivalente a 84,7% e 13,4% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 7,0 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -1,9 milhão.

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

### Relatório de Desempenho Mensal

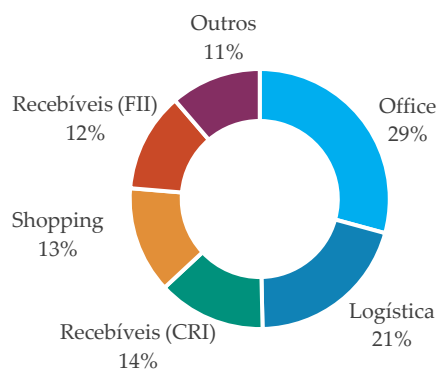
AGOSTO 2021

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	222,1	79,0
CRIs	35,1	12,5
Aplicações em Renda Fixa	7,0	2,5
A Pagar / Receber	-1,9	-0,7
<b>Patrimônio Líquido (PL)</b>	<b>262,3</b>	<b>93,3</b>

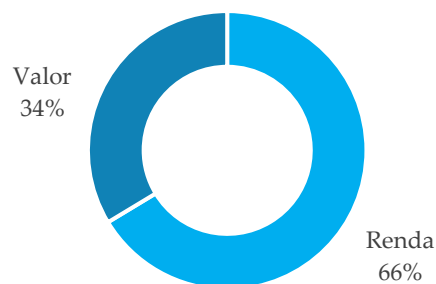


No final do mês de agosto, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de *office*, 26% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 21% em fundos de logística e 13% de shopping centers. Além disso, 66% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 34% de valor.

#### Ativos por Segmento (%)



#### Ativos por Estratégia (%)

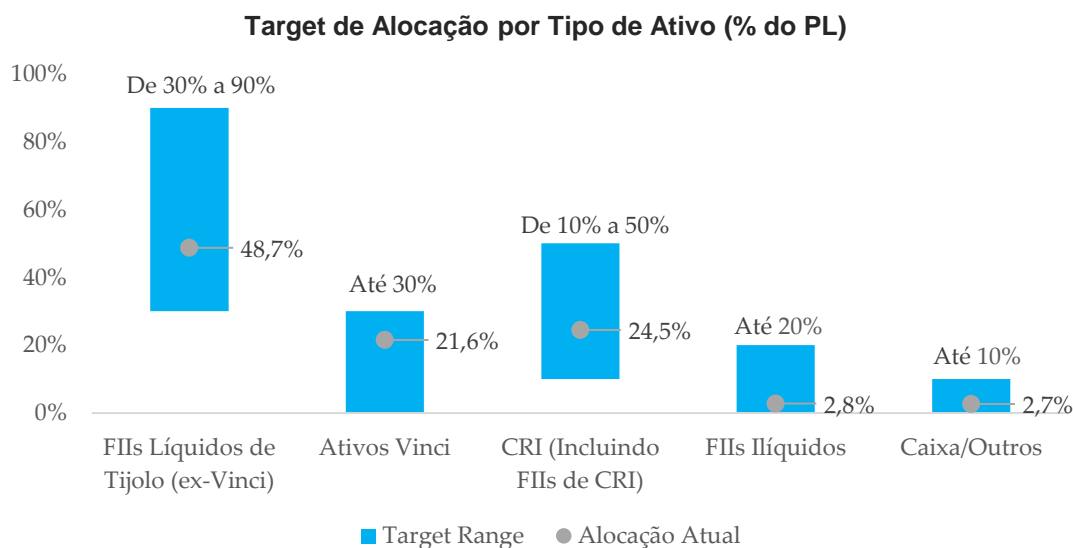


## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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.

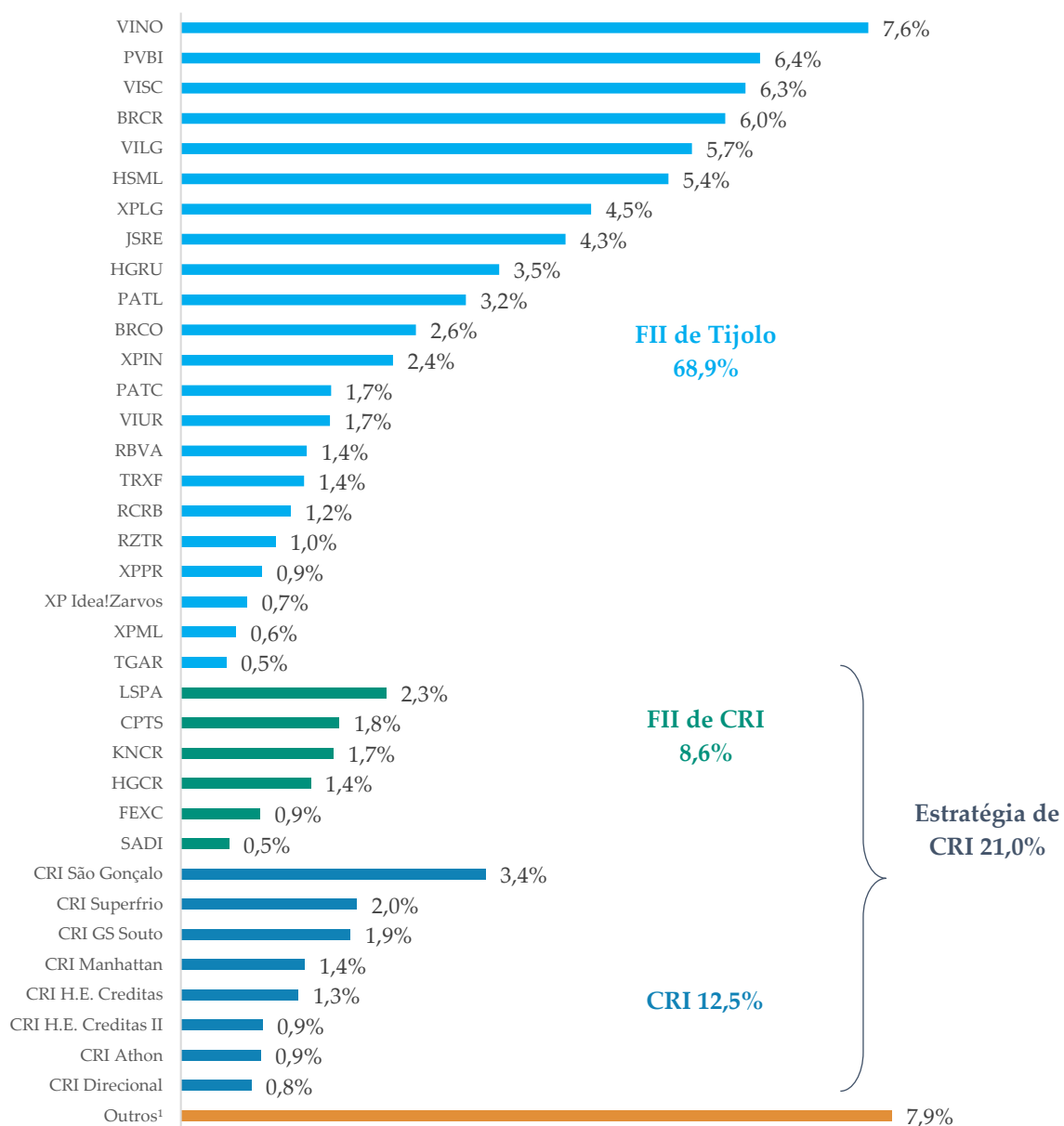
**Importante ressaltar que o target se trata de uma indicação referencial de alocação feito pelo gestor do Fundo, que não deve, obrigatoriamente, ser seguida ou respeitada pelo gestor.**

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11 Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

Os fundos Vinci Offices FII (VINO), VBI Prime Properties (PVBI) e Vinci Shopping Centers FII (VISC) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de agosto, com 7,6%, 6,4% e 6,3% 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)



<sup>1</sup> Englobam outras 53 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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	Volume (R\$ mm)	% PL	Segmento	Rating	Taxa de Retorno <sup>1</sup> (%a.a.)	Remuneração	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	9,4	3,4%	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
GS Souto	20K0816978	5,3	1,9%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,3	mai/30
Superfrio	21E0407330	5,1	2,0%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,7	mai/31
Creditas	20B0849733	3,6	1,3%	Home Equity	-	IPCA + 5,22%	Mensal	5,5	fev/35
Manhattan	20L0870667	3,6	1,4%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Creditas II	20F0755566	2,5	0,9%	Home Equity	-	IPCA + 6,60%	Mensal	6,5	jun/40
Athon	21G0864339	2,3	0,9%	Energia	-	IPCA + 7,20%	Mensal	4,10	ago/33
Direcional	20L0870667	2,1	0,8%	Carteira Hipotecária	-	IPCA + 5,50%	Mensal	2,5	set/33
Copagril	21F0968888	1,0	0,4%	Agro	-	IPCA + 6,50%	Mensal	4,8	jun/31
Helbor	20F0849801	0,8	0,3%	Incorporação Imobiliária	-	CDI + 3,00%	Mensal	1,7	jun/23

#### CRI Athon



Direitos creditórios dos contratos de aluguéis de usinas de geração de energia fotovoltaica.

Código CETIP	21G0864339	Taxa de retorno na aquisição (%a.a.)	IPCA + 7,20%
Segmento	Energia	Remuneração	Mensal
Rating	-	Vencimento	Ago/33

Garantias: Alienação fiduciária de equipamentos e das ações das SPEs. Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios das SPEs e da conta reserva. Aval corporativo até o início das operações.

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

#### CRI Copagril



Lastro em CCB, com destinação imobiliária emitida pela Copagril.

<b>Código CETIP</b>	21F0968888	<b>Taxa de retorno na aquisição (%a.a.)</b>	IPCA + 6,50%
<b>Segmento</b>	Agro	<b>Remuneração</b>	Mensal
<b>Rating</b>	-	<b>Vencimento</b>	Jun/31
<b>Garantias</b>	Alienação fiduciária de 4 imóveis. Aval da diretoria. Fundo de reserva. Fundo de despesas.		

## Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

### Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

#### Glossário

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

#### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

[ri@vifi11.com](mailto:ri@vifi11.com)

+55 21 2159 6225



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

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

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

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

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

**Nova York**  
1 646 559 8000  
780 Third Avenue, 25th Floor  
10017