



Vinci Instrumentos Financeiros FII VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021



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

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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**
VIF11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII TVM Gestão Ativa
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-09-21)**
R\$ 74,77
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-21)**
R\$ 91,77

- **Público Alvo**
Investidores em Geral
- **Quantidade de Cotas**
2.812.340
- **Número de Cotistas (30-09-21)**
5.732
- **Taxa de Administração²**

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.
Não é cobrada a parcela de Taxa de Administração que cabe aos Gestores sobre o valor investido em fundos geridos pelos Gestores do Fundo.	

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

Destaques

0,63 RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R\$/COTA)

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,63/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,1% sobre a cota de mercado ao final do mês (8,2% sobre a cota patrimonial) e acumulando 0,08/cota de resultado não distribuído.

91,77 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada a R\$ 74,77, o que representa um desconto de 18,5% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 91,77.

4,5 RETORNO DESDE O IPO (p.p. acima do IFIX)

A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade total de 1,5% desde o seu IPO, equivalente a 4,5 pontos percentuais acima do IFIX no mesmo período.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11 Relatório de Desempenho Mensal

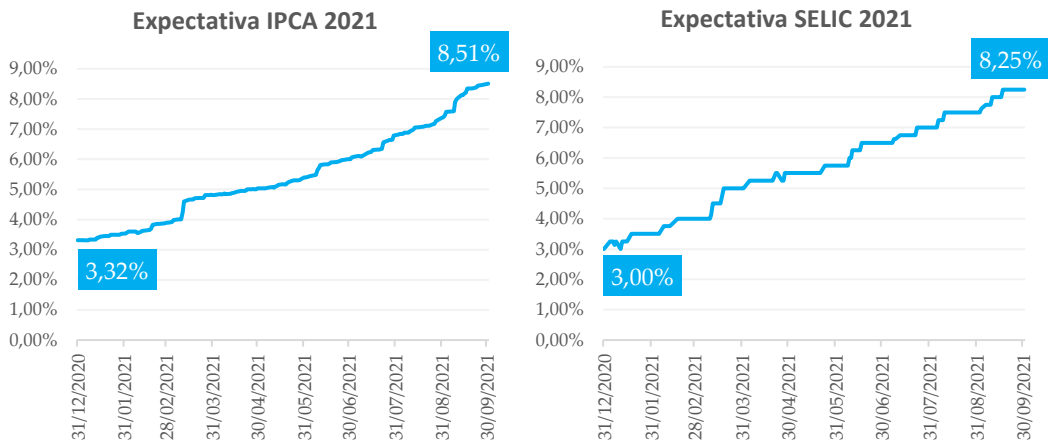
SETEMBRO 2021

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico e Mercado

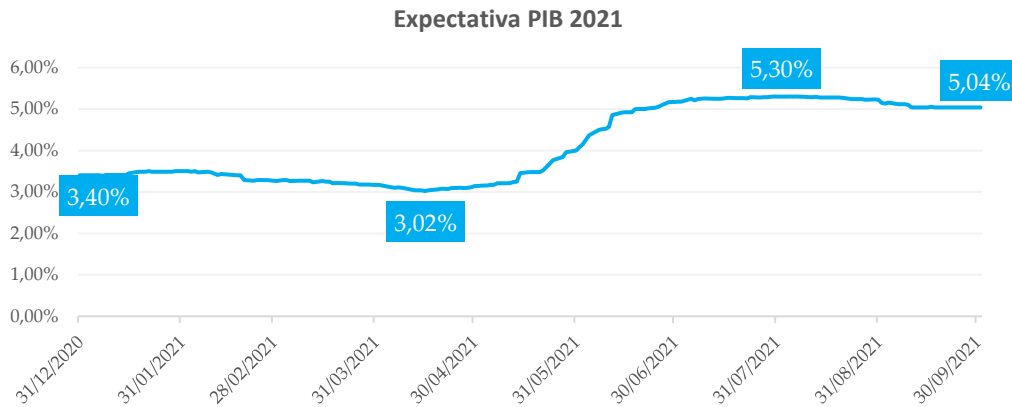
No cenário macroeconômico local, setembro foi mais um mês que marcado pelo aumento de aversão ao risco, novamente se refletindo nos principais índices de mercado. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu queda de 1,2% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização ainda mais expressiva de 6,6% no mesmo período.

Chegamos ao fim do terceiro trimestre do ano de 2021 e podemos afirmar que o cenário macroeconômico ao longo do ano não correspondeu às expectativas que o mercado tinha ao final do ano de 2020. Para ilustrar essa mudança no panorama, os três gráficos abaixo mostram como as expectativas de mercado divulgadas no relatório Focus foram mudando ao longo do tempo. No caso da inflação, por exemplo, a expectativa para o IPCA de 2021 era de 3,32% em 31/12/2020, e de acordo com o último relatório Focus, de 01/10/2021, a expectativa de IPCA para o ano de 2021 já estava em 8,51%. Nos casos de taxa Selic e crescimento do PIB, não foi diferente. Mesmo sem entrar no mérito se os números melhoraram ou pioraram, apenas o fato de as expectativas não estarem se concretizando, e muito pelo contrário, terem se alterado de forma relevante, ilustram a volatilidade e incerteza que acabaram impactando o mercado neste ano de 2021.

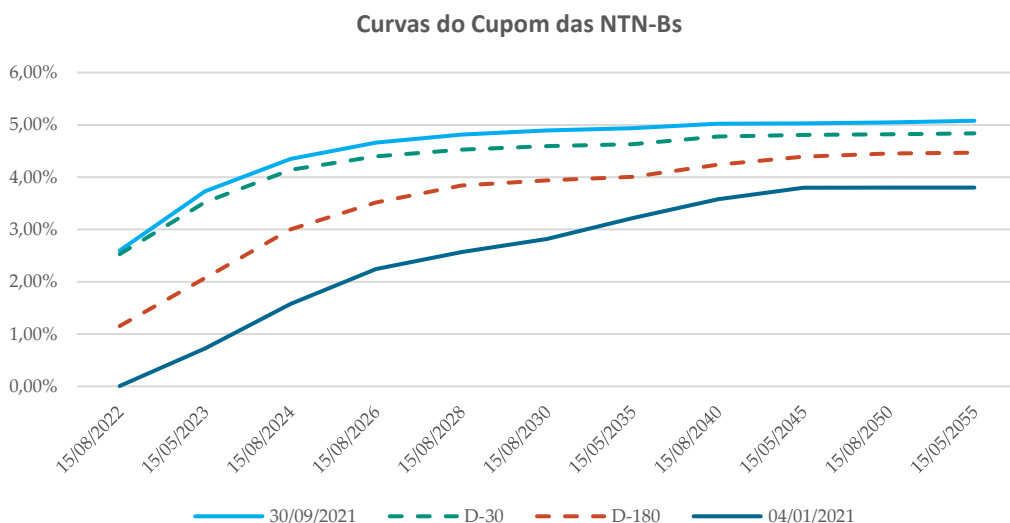


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021



Diante do cenário de mais incerteza em função da inflação mais forte, aliado a fatores como risco fiscal e aproximação das eleições de 2022, vimos ao longo do ano um significativo aumento nos prêmios de risco nas curvas de juros longas, que são ilustradas no gráfico abaixo. Conforme já mencionamos em outros relatórios, acreditamos que essas curvas longas são a melhor referência para precificação do valor intrínseco de ativos de risco, como os fundos imobiliários. Cada linha do gráfico mostra como estava a parte pré-fixada de cada vértice/vencimento da NTN-B em determinada data. Considerando que a NTN-B é um ativo indexado à inflação, ou seja, é um ativo de juro real (inflação mais cupom pré-fixado), se estivéssemos tendo apenas um aumento na expectativa de inflação e tudo mais constante, a curva de juros não deveria sofrer alteração. Contudo, não foi isso que se verificou e o aumento de aversão ao risco por parte dos investidores levou à abertura nas curvas. Analisando como exemplo a NTN-B com vencimento em 15/05/2035, o cupom no início de 2021 estava precificado em 3,89%, enquanto ao final do mês de setembro essa mesma taxa já estava em 4,94%.



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

SETEMBRO 2021

Apesar do caminho desafiador que os ativos de risco, incluindo os fundos imobiliários, percorreram até agora no ano de 2021, acreditamos que o fundamento dos ativos imobiliários melhorou ao longo desse período, principalmente ao levar em conta que estamos caminhando para um desfecho da pandemia, com forte recuperação, e custo de reposição dos ativos mais alto. Ainda, conforme descrito no relatório de desempenho mensal de agosto, acreditamos que pelo menos parte da inflação seja repassada nos contratos de aluguel, o que poderá levar ao aumento das receitas dos principais FIIs.

No momento, estamos posicionados em ativos mais defensivos de tijolo, seja através de boa margem de segurança nos preços em que negociamos ou através de portfólios mais resilientes com maiores chances de sucesso no repasse das inflações para locatários e manutenção das taxas de ocupação, se refletindo em maiores rendimentos futuros. Um importante ponto de atenção nessa análise além da força e resiliência dos imóveis (i.e. localização, padrão construtivo, perfil dos contratos, etc.), são também as questões específicas ao fundo analisado, como eventuais aumentos de despesas, financeiras (em função de alavancagem) ou operacionais (em função de custo de vacância ou taxa de administração), ou necessidade de captações no curto prazo para honrar pagamentos.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de setembro, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -0,9%, o que representa 0,3 ponto percentual acima 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 4,5 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 258,1 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 210,3 milhões, um desconto de 18,5% 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 setembro o Fundo gerou R\$ 0,66/cota, com destaque para o resultado de rendimentos de FIIs que seguiu em R\$ 0,52/cota e para o resultado da carteira de CRIs diretamente, que atingiu R\$ 0,17/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,08/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\$ 10 milhões, dos quais destacamos a venda de alguns FIIs de recebíveis no secundário com aquisição de um novo CRI diretamente, conforme detalhado na seção Carteira de Crédito abaixo.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em setembro foi de R\$ 1.856 mil, o equivalente a R\$ 0,66/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.554 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,55/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 467 mil, correspondente a R\$ 0,17/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 216 mil, equivalente a R\$ 0,08/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 2021 (R\$ mil)	Setembro 2021 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	1.554	0,55	0,57	0,59
Rendimento	1.462	0,52	0,47	0,41
Ganho de Capital	92	0,03	0,10	0,18
Resultado CRIs	467	0,17	0,14	0,11
Resultado Financeiro	22	0,01	0,01	0,01
Receita Financeira	22	0,01	0,01	0,01
Despesa Financeira	0	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-177	-0,06	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-25	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-152	-0,05	-0,05	-0,05
Taxa de Performance	0	-	-0,02	-0,04
Outras Despesas/Receitas	-11	-0,00	-0,01	-0,00
Resultado Total	1.856	0,66	0,63	0,60
Rendimentos a serem distribuídos	1.772	0,63	0,62	0,63
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	132	0,05		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	84	0,03		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	216	0,08		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

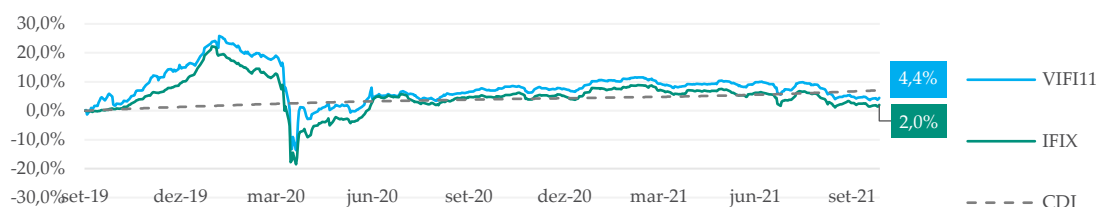
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Setembro 2021	Acumulado 2021	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	93,26	102,49	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	91,77	91,77	91,77	91,77
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	-1,6%	-10,5%	-8,2%	-8,2%
Rendimentos ²	0,7%	5,2%	9,7%	12,6%
Rentabilidade do Fundo	-0,9%	-5,3%	1,5%	4,4%
IFIX ³	-1,2%	-5,4%	-3,0%	2,0%
CDI ⁴	0,4%	2,5%	3,6%	7,1%
Rentabilidade vs IFIX	0,3%	0,1%	4,5%	2,4%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro com o valor de R\$ 91,77, que representou uma rentabilidade total de -0,9% no mês, equivalente a variação patrimonial de -1,6%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado foi 0,3 ponto percentual superior a rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 4,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 2,0%. Vale ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos (mesmo considerando que tanto pessoas físicas quanto FIIs são tributados sobre os ganhos de capital auferido na alienação de cotas de FIIs).

Rentabilidade Bruta do Fundo⁶



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

2 Considera os rendimentos declarados no período

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

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

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

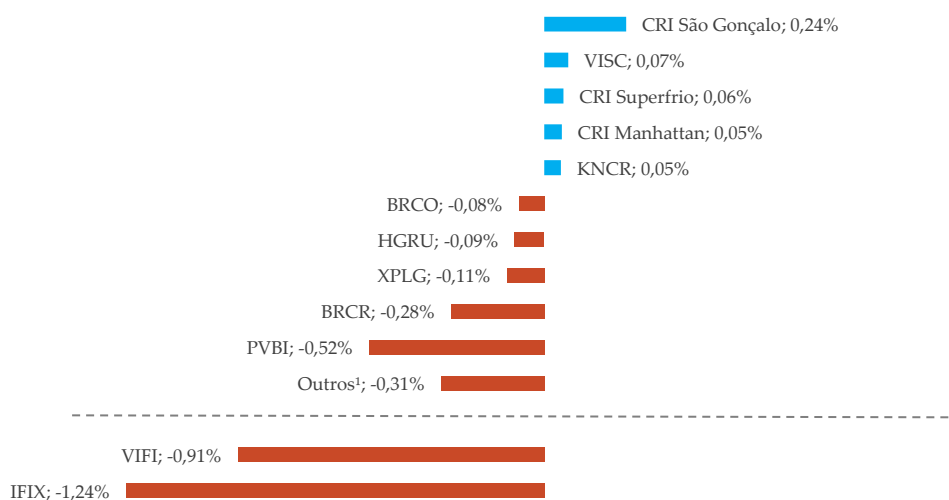
6 A rentabilidade do Fundo engloba a variação da cota patrimonial do Fundo, assim como os rendimentos distribuídos, desde seu início.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11 Relatório de Desempenho Mensal

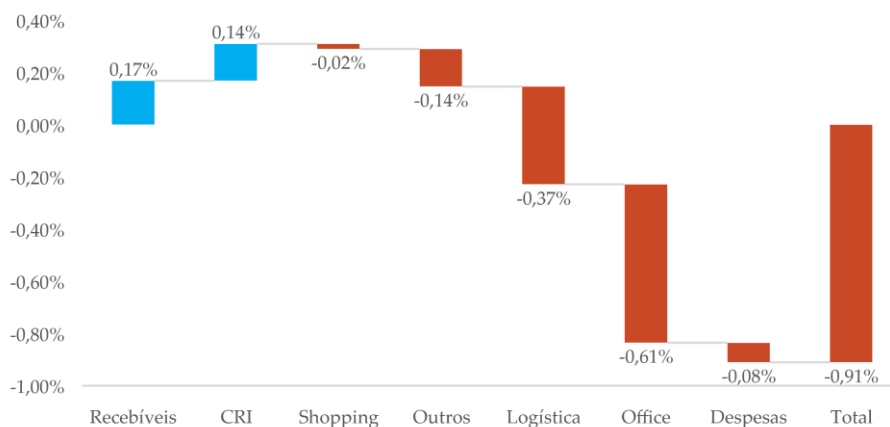
SETEMBRO 2021

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 setembro 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 setembro do VIFI.

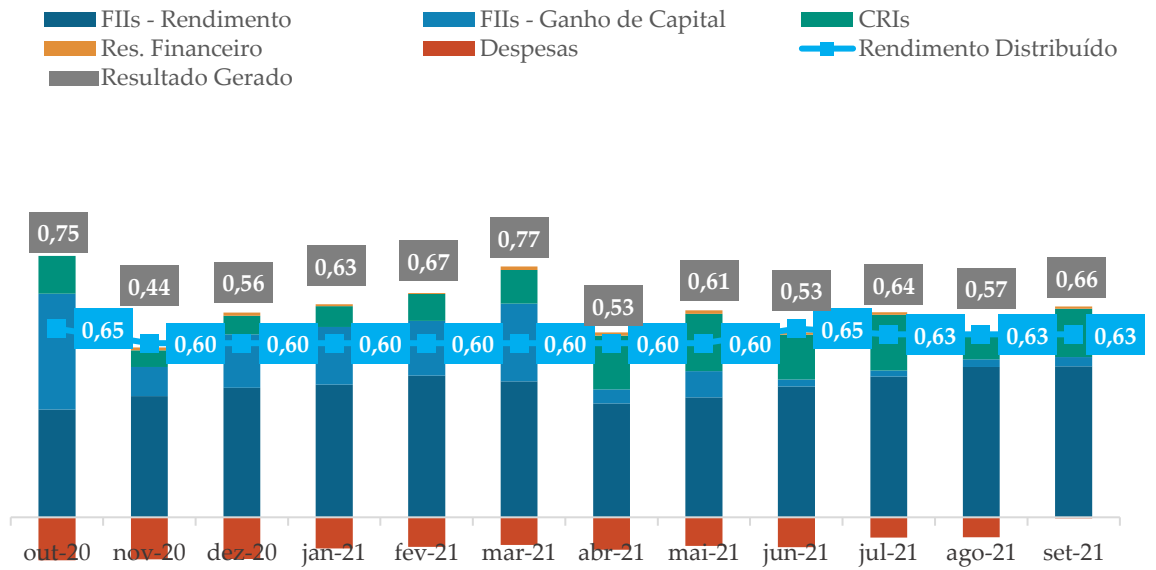


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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

SETEMBRO 2021

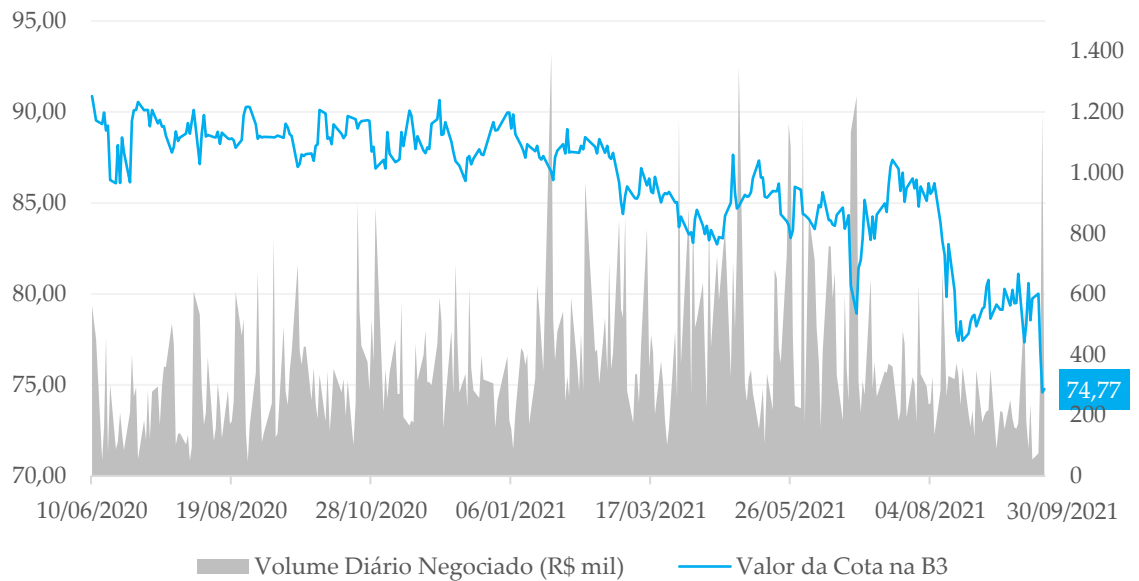
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Set 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	210.278
Número de Cotistas	5.732
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	267
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 5.732 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 210,3 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 18,5%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 267 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 setembro em R\$ 74,77, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,63/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11

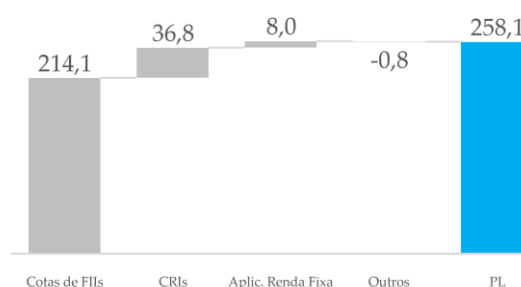
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Carteira do Fundo

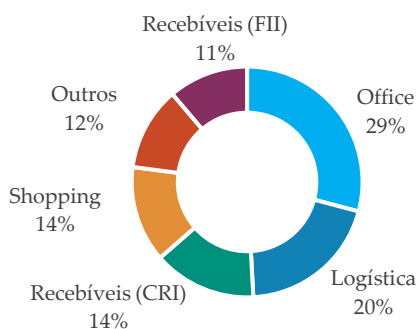
O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era de R\$ 258,1 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 214,1 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 36,8 milhões, o equivalente a 83,0% e 14,3% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 8,0 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,8 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	214,1	76,1
CRIs	36,8	13,1
Aplicações em Renda Fixa	8,0	2,8
A Pagar / Receber	-0,8	-0,3
Patrimônio Líquido (PL)	258,1	91,8



No final do mês de setembro, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 25% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 20% em fundos de logística e 14% de shopping centers. Além disso, 66% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 34% de valor.

Ativos por Segmento (%)



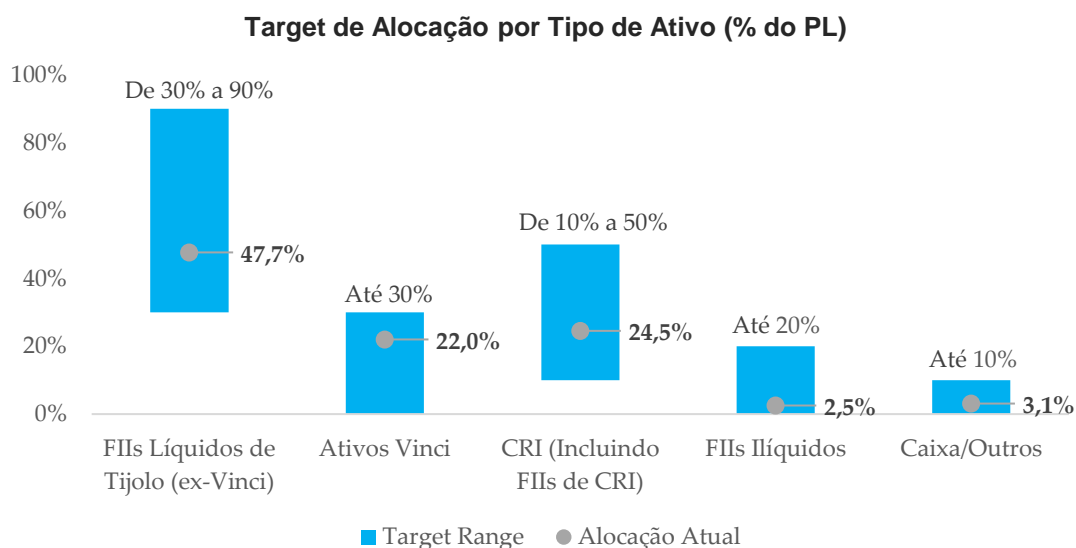
Ativos por Estratégia (%)



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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.

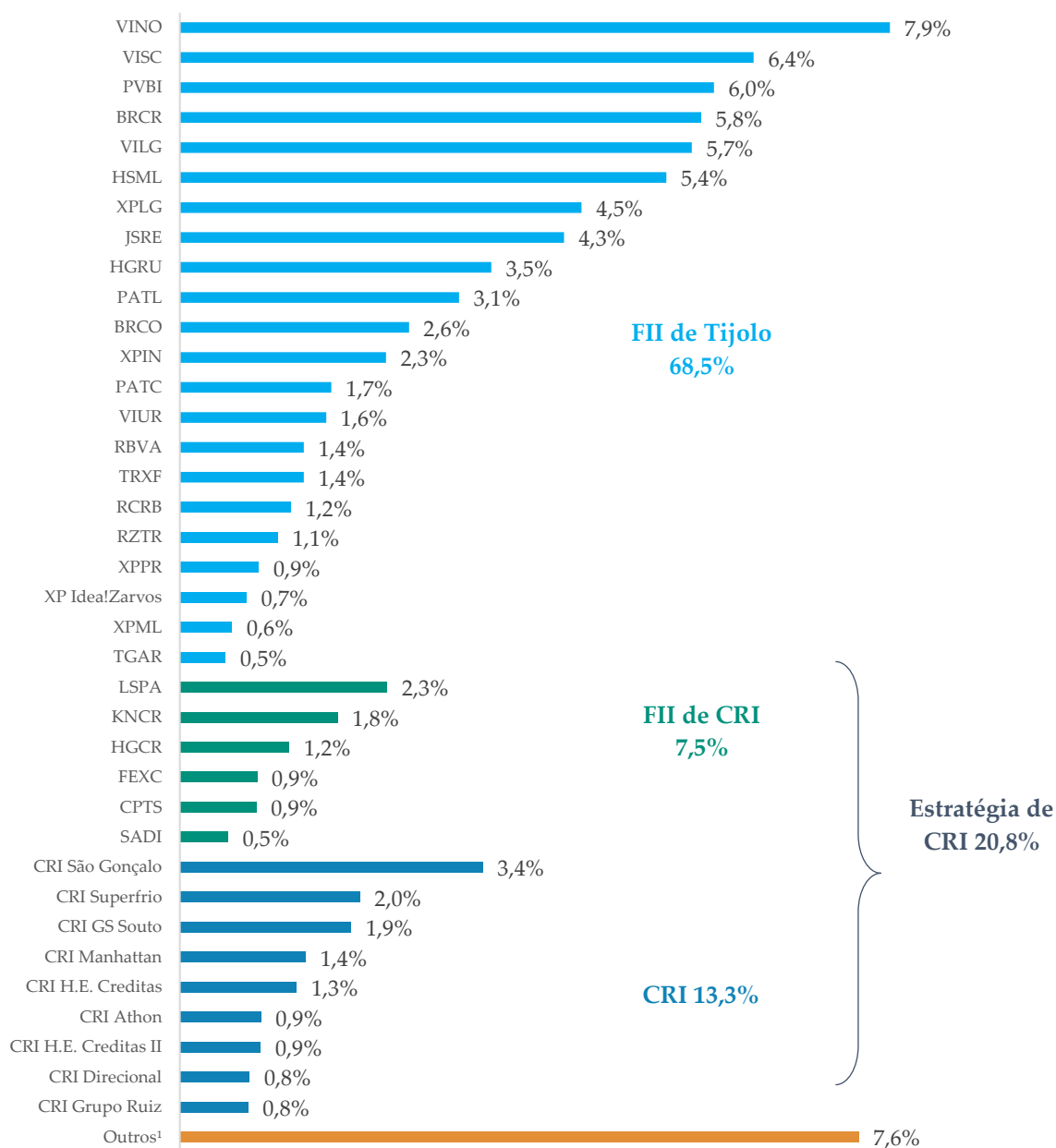
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro, com 7,9%, 6,4% e 6,0% 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 53 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIF11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 ¹ (%a.a.)	Remuneração	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	8,7	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
Superfrio	21E0407330	5,2	2,0%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,7	mai/31
GS Souto	20K0816978	4,9	1,9%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,3	mai/30
Manhattan	20L0870667	3,6	1,4%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Creditas	20B0849733	3,4	1,3%	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	4,10	ago/33
Direcional	20L0870667	2,0	0,8%	Carteira Hipotecária	-	IPCA + 5,50%	Mensal	2,5	set/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

CRI Grupo Ruiz



Lastro em créditos imobiliários em face aos acionistas do Grupo Ruiz

Código CETIP	21H0151494	Taxa de retorno na aquisição (%a.a.)	IPCA + 8,50%
Segmento	Agro	Remuneração	Mensal
Rating	-	Vencimento	Set/25

Garantias: Alienação fiduciária em imóveis rurais. Aval dos sócios. Cessão fiduciária de contratos de venda de grãos com Tradings. Fundo de reserva e de despesas.

¹ Taxa de retorno na data de aquisição

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Glossário

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

Contato RI

www.vincifi.com

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