



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Vinci Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VIFI11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII TVM Gestão Ativa
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-06-22)**
R\$ 6,93
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-22)**
R\$ 8,74
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (30-06-22)**
6.188

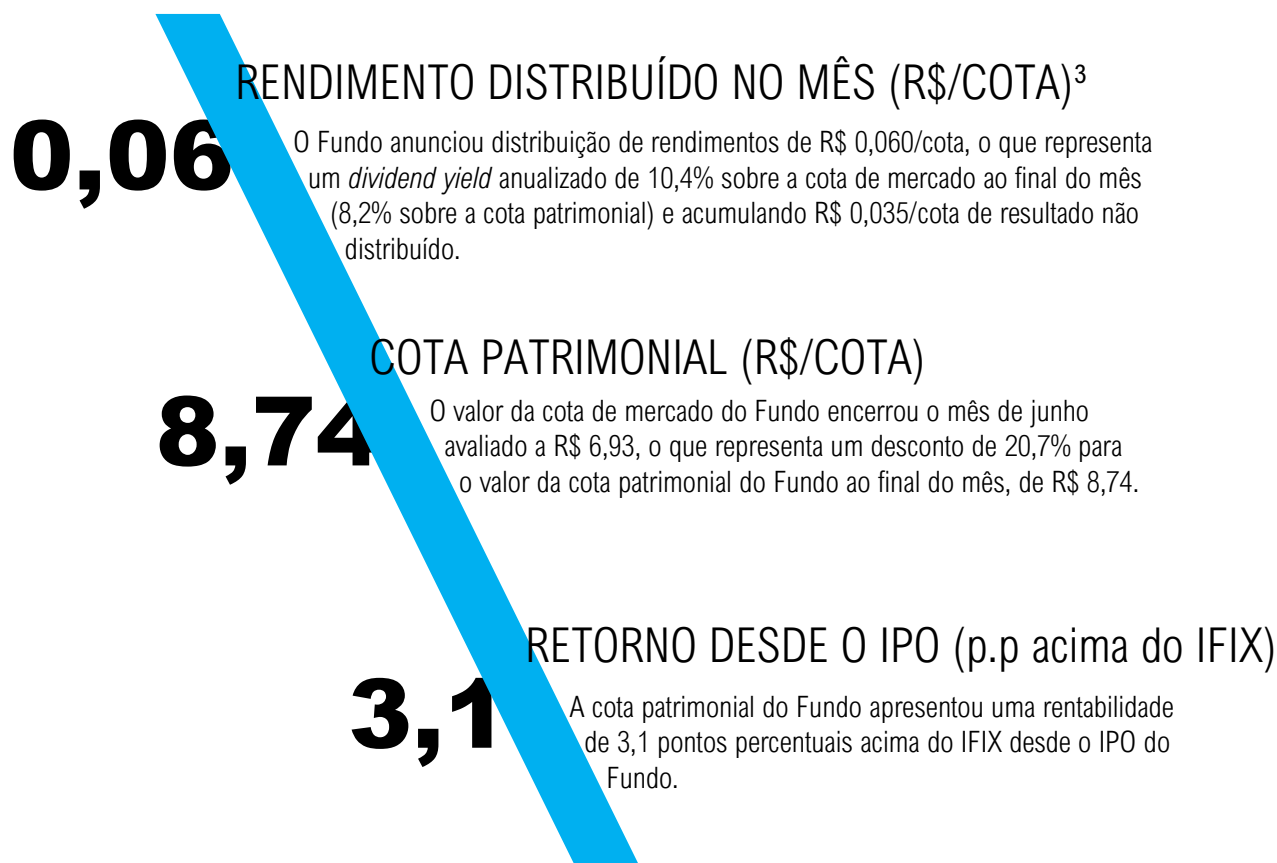
- **Taxa de Administração²**

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

³ A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A pergunta sobre se a situação da economia americana se mantém forte ou se está em vias de entrar em um período de recessão, permeou os mercados ao longo de todo o mês de junho. A economia global está sofrendo um choque de oferta negativo desde meados de 2020. Um choque de oferta negativo implicaria dizer que a atividade econômica deve desacelerar e a inflação subir, uma correlação negativa que poucas vezes é observada. Geralmente, uma menor atividade está associada a menos inflação. Além do choque de oferta negativo, a economia americana também está desacelerando em função de medidas ativas para reduzir a demanda, como por exemplo, a alta nas taxas de juros, o aperto monetário quantitativo e a redução do déficit fiscal americano. Mas, uma vez que a direção da atividade fica mais clara, um tema para discussão é a intensidade desse desaquecimento.

No final de 2021, o mercado estimava que o crescimento do PIB americano seria de cerca de 4% em 2022. Hoje essa estimativa se reduziu para cerca de 2,5%, ainda criando um contraponto aos que discutem uma possível recessão. Foi possível observar um efeito curioso nos últimos seis meses, uma forte divergência entre os dados reais (aqueles que de fato entram na composição do PIB) que seguem fortes e os dados “de sentimento” que traduzem expectativas futuras de diversos entes de mercado e que foram bastante afetados pela guerra e inflação alta corrente. No meio desse cenário turbulento, o Federal Reserve (banco central norte-americano) subiu a taxa de juros em 75 pontos base em junho e sinalizou uma nova alta de mesma magnitude em julho, o que fez a taxa de juros do título do tesouro americano de 10 anos oscilar entre 2,80% e 3,50% ao ano dentro do mês de junho, afetando todos os ativos do mundo.

Se existe alguma atenuante para o Brasil nesse cenário conturbado é o fato que o Banco Central brasileiro iniciou a alta de juros muito antes dos demais bancos centrais do mundo, ainda no início de 2021. Depois de uma sequência de altas, a taxa de juros real do Brasil subiu de -1%, quando a Taxa Selic era 2%) para um valor que vem oscilando em torno de 6,5% (taxa de juros de um ano deflacionada pela inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses). Se por um lado a taxa de juros de curto prazo ainda é fortemente negativa nos Estados Unidos, a taxa de juros real no Brasil já ultrapassou o nível que se considera neutro para a economia local, em torno de 4% real. Nesse contexto, o Banco Central brasileiro vem sinalizando que é possível que o ciclo de alta se encerre na próxima reunião, com uma pequena alta de 50 ou 25 pontos base. Esse cenário ainda ganha força depois da aprovação do Projeto de Lei Complementar 18 (PLP 18), que limita o ICMS de combustíveis, telecomunicações e energia cobrados pelos estados brasileiros a 18%, o que traz um efeito benéfico para a inflação no ano de 2022. Com isso, o IPCA projetado para o ano de 2022 deve ser em torno de 7,5%, contrastando uma previsão de 9,5% antes da aprovação do PLP 18. Esse ambiente de queda na inflação deverá respaldar a provável pausa/fim do ciclo de alta de juros depois da próxima reunião do Copom (Comitê de Política Monetária).

Outra diferença que contrasta o Brasil com o resto do mundo é a tendência de crescimento. Enquanto na maior parte do mundo as revisões dos economistas para o crescimento das economias é para baixo, no Brasil estas revisões do mercado vêm sendo positivas. Até o final de 2021, os principais bancos falavam de recessão em 2022. Agora as previsões estão convergindo para um crescimento real de 2%. Mais uma vez, esse foi efeito gerado pelo fato de o Brasil ter iniciado o ajuste monetário mais cedo que o resto do mundo, ainda em 2021. Além do aperto monetário, o Brasil reduziu o seu déficit fiscal primário de -9,25% do PIB no início de 2021 para um superávit primário de +1,5% de acordo com projeções mais recentes, sendo que o Brasil não tinha um superávit primário desde 2014. Como consequência, a dívida pública como proporção do PIB caiu de quase 90% do PIB do início de 2021 para 78,3% do PIB. É incrível que o Brasil tenha subido a taxa de juros real de -1% para +7% e reduzido o impulso fiscal em mais de 10 pontos do PIB e ainda assim o crescimento em 2022 seja de 2%. Isso, na nossa visão, é possível graças as reformas estruturais que vem sendo adotadas desde o governo Temer, como o teto de gastos, que

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

criou uma importante âncora fiscal e a reforma trabalhista, que vem permitindo melhora no mercado de trabalho expressiva reduzindo o desemprego (com criação de emprego) de 15% para 9%, além de outras agendas adotadas no governo Bolsonaro.

Em resumo, o ambiente internacional é desafiador e isso faz com que o ambiente no Brasil também seja. Mas, as reformas estruturais dos últimos 6 anos e a remoção do estímulo monetário e fiscal do Brasil ainda em 2021, com uma queda significativa da dívida pública como proporção do PIB, permitem um melhor posicionamento do país para as oportunidades que podem aparecer no cenário global.

Por fim, durante o mês de junho, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou queda de -0,9%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade negativa de 0,3% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou forte desvalorização com -11,5% no mês, fazendo com que junho seja o primeiro mês em que o índice apresentou rentabilidade acumulada negativa no ano, com -6,0%.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de junho, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -1,7%, o que representa 0,9 ponto percentual abaixo da variação do IFIX no período. Desde a 2ª emissão de cotas (“IPO”), que considera o valor de emissão de R\$ 10,00, a rentabilidade total do Fundo é de 3,1 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 70,7 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 56,1 milhões, um desconto de 20,7% do valor de negociação na B3 em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Em relação ao resultado, no mês de junho o Fundo gerou R\$ 0,064/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,035/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,060/cota do mês.

Com relação às movimentações do mês, a gestão vem buscando fazer giros na carteira que sejam capazes de aumentar o resultado recorrente do Fundo. Com isso, foram vendidos R\$ 0,5 milhão em posições de FIIs e foi investido R\$ 1,0 milhão em um novo CRI com remuneração de CDI + 4,0%. Mais informações sobre o novo CRI estão disponíveis na seção de Carteira de Crédito.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em junho foi de R\$ 519 mil, o equivalente a R\$ 0,064/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 352 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,044/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 160 mil, correspondente a R\$ 0,020/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 286 mil, equivalente a R\$ 0,035/cota.

Resultado do Fundo	Junho 2022 (R\$ mil)	Junho 2022 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	352	0,044	0,029	0,051
Rendimento	399	0,049	0,029	0,039
Ganho de Capital	-47	-0,006	0,001	0,012
Resultado CRIs	160	0,020	0,009	0,011
Resultado Financeiro	51	0,006	0,002	0,001
Receita Financeira	66	0,008	0,002	0,001
Despesa Financeira	-15	-0,002	-0,000	-0,000
Taxa de Administração	-38	-0,005	-0,003	-0,005
Administrador e Escriturador	-21	-0,003	-0,000	-0,001
Gestor	-17	-0,002	-0,002	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,003
Outras Despesas/Receitas	-5	-0,001	-0,000	-0,000
Resultado Total	519	0,064	0,037	0,055
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,060	0,036	0,056

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	252	0,031
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	34	0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	286	0,035

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

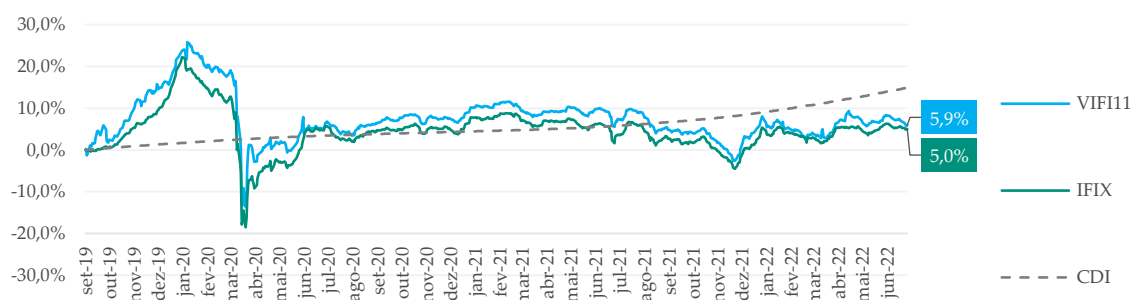
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Junho 2022	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	8,96	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,74	8,74	8,74	8,74
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	-2,4%	-6,0%	-12,6%	-12,6%
Rendimentos ²	0,7%	4,1%	15,6%	18,6%
Rentabilidade do Fundo	-1,7%	-1,9%	3,0%	5,9%
IFIX ³	-0,9%	-0,3%	-0,1%	5,0%
CDI ⁴	1,0%	5,4%	11,3%	14,9%
Rentabilidade vs IFIX	-0,9%	-1,6%	3,1%	0,9%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de junho com o valor de R\$ 8,74, que representou uma rentabilidade total de -1,7% no mês, equivalente a variação patrimonial de -2,4%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,9 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 5,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 5,0%. 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.

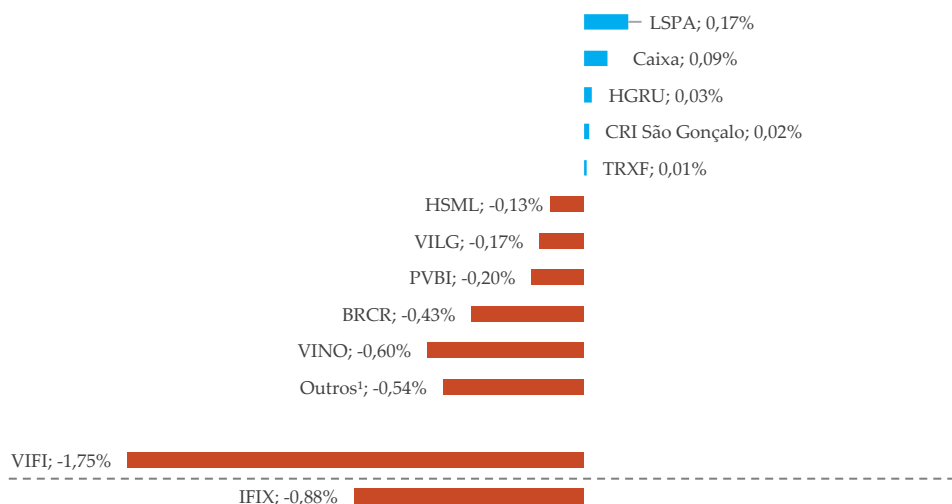
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

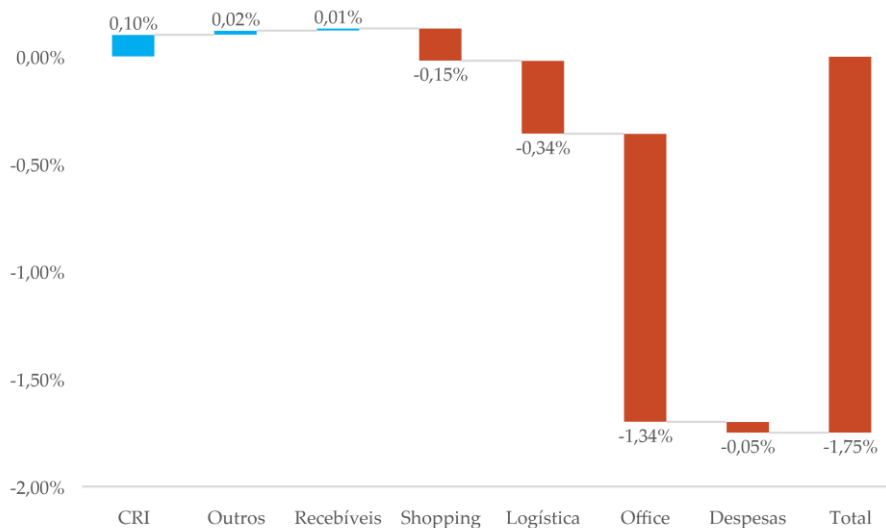
JUNHO 2022

Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês

Abaixo detalhamos os 10 ativos que apresentaram as maiores e menores atribuições na performance da carteira no mês de junho 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 junho do VIFI.



¹ Inclui as atribuições de performance dos demais ativos da carteira do Fundo, além das receitas financeiras e despesas do mês.

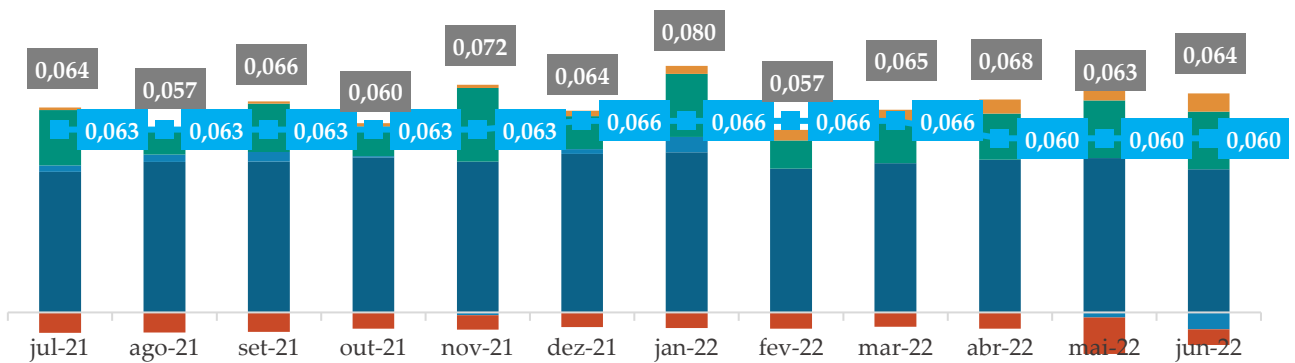
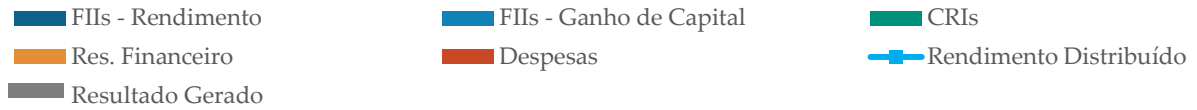
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

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

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



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

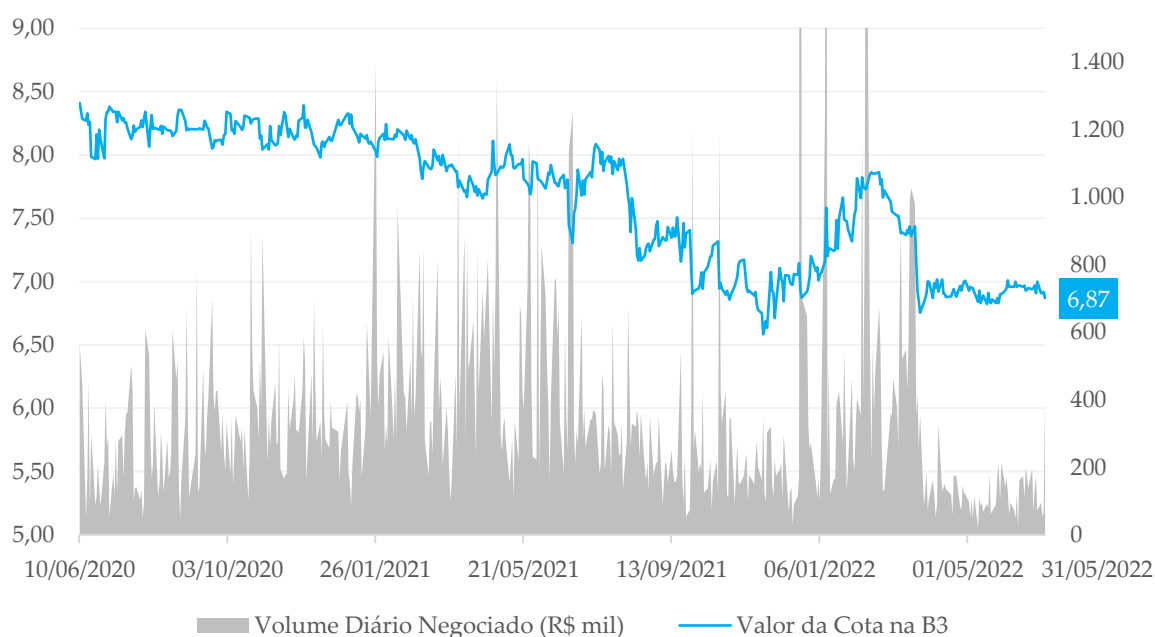
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Jun 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	56.058
Número de Cotistas	6.188
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	126
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 6.188 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 56,1 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 20,7%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 126 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 junho em R\$ 6,87, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

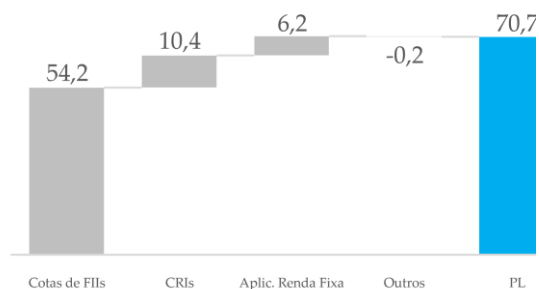
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Carteira do Fundo

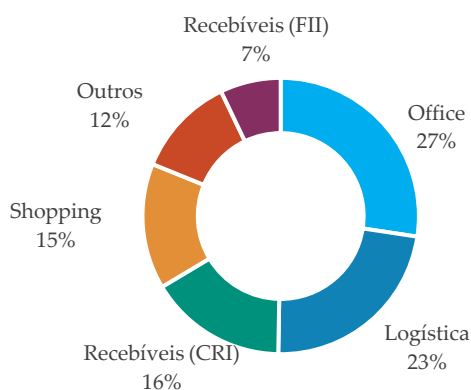
O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era de R\$ 70,7 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 54,2 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 10,4 milhões, o equivalente a 76,7% e 14,8% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 6,2 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,2 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	54,2	6,7
CRIs	10,4	1,3
Aplicações em Renda Fixa	6,2	0,8
A Pagar / Receber	-0,2	0,0
Patrimônio Líquido (PL)	70,7	8,7

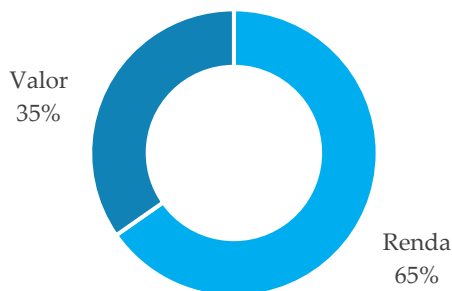


No final do mês de junho, o Fundo apresentava cerca de 27% dos ativos em fundos do segmento de office, 23% em fundos de logística, 23% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira e 15% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

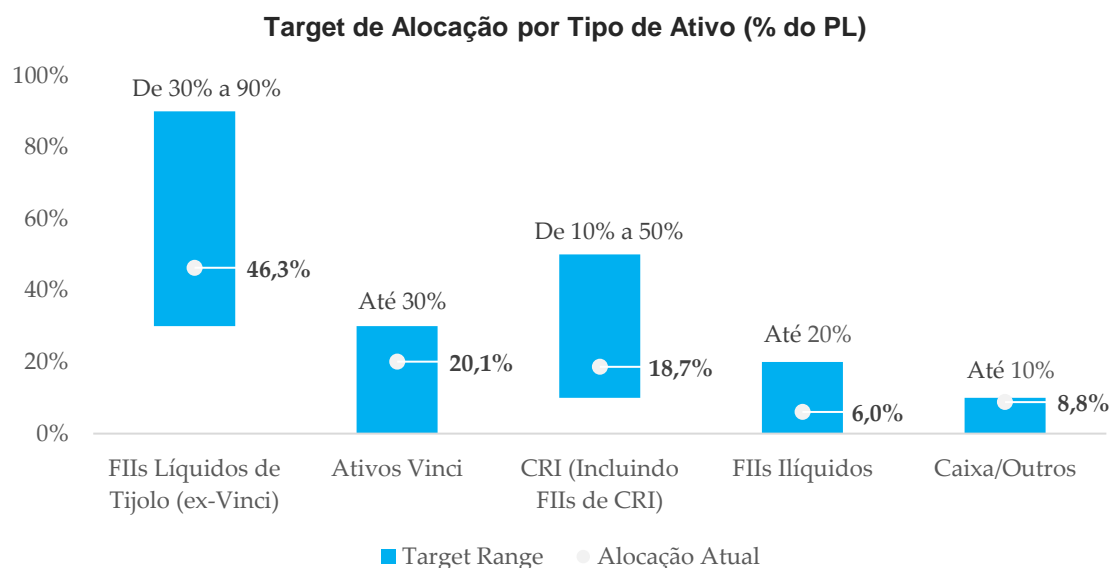


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

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



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

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

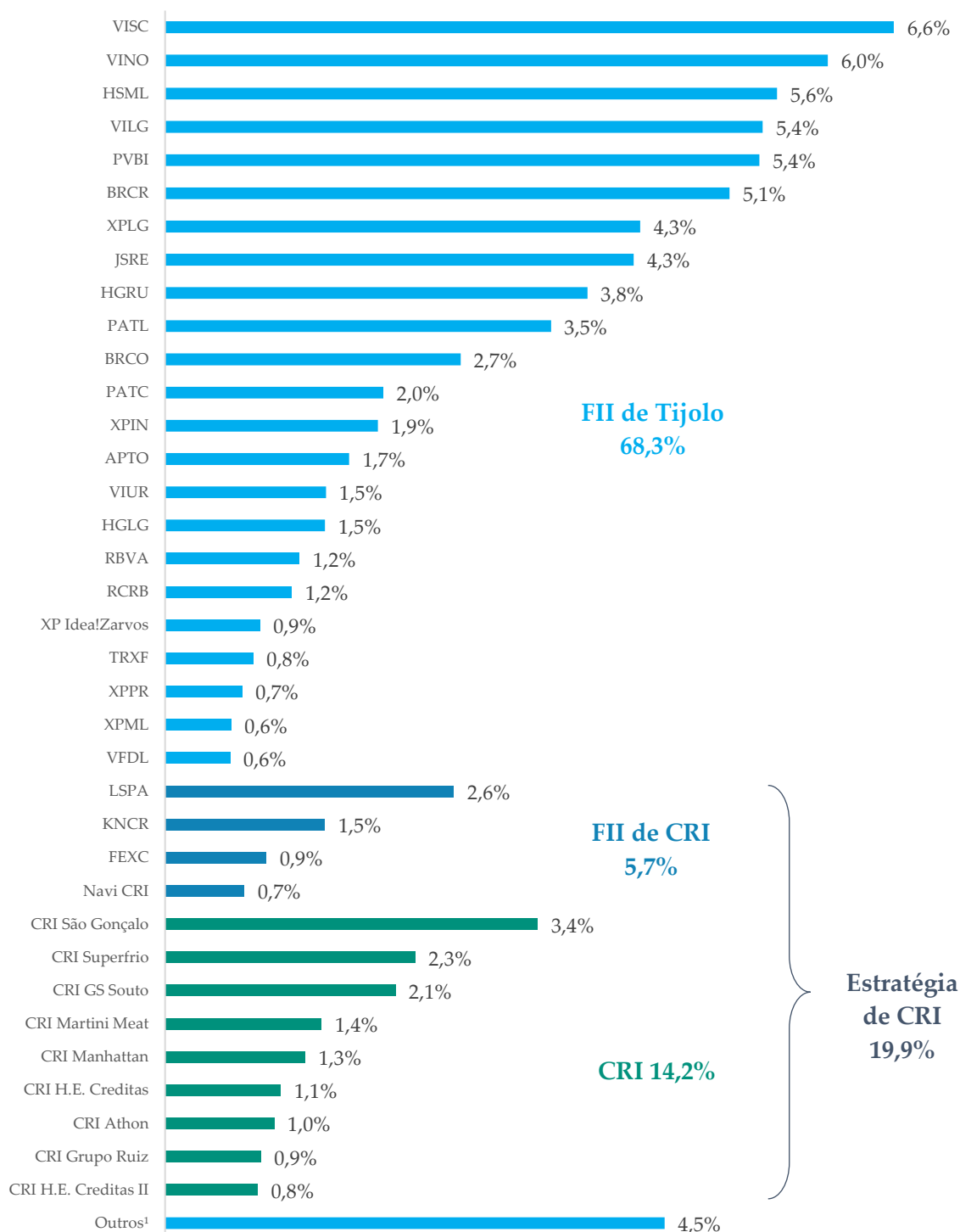
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

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

Por Ativo (% do PL)



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

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Carteira de Crédito

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

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

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

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vifi11.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE AQUI.



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

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



RIO DE JANEIRO - BRASIL

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

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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