



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 (31-08-22)**
R\$ 7,44
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-22)**
R\$ 9,40
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (31-08-22)**
6.477

- **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

AGOSTO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Dois eventos estão dominando o cenário macroeconômico local recentemente: a condução da política monetária americana pelo Fed e a perspectiva de eleições no Brasil.

No cenário internacional, o Fed vem tentando se desvencilhar de uma situação desconfortável na qual eles mesmos se colocaram. O ritmo de altas de juros de 75 pontos base por reunião é, obviamente, muito acelerado para um país que tem como objetivo final levar a taxa de juros a um patamar entre 4 e 5%, a princípio. Como a taxa do Fed Funds já está em 2,5%, duas altas de 75 bps já levariam essa taxa para 4%, próximo ao que o Fed imagina que seja a meta final de juros no momento. Por outro lado, e aí se encontra a armadilha, como reduzir o ritmo de altas de juros sem parecer que o Fed está sendo leniente com a inflação? A saída para essa situação pode ser um discurso que mostre que o Fed está extremamente preocupado com a inflação, mas, mesmo assim, reduza o ritmo de altas.

No Brasil, como mencionamos, a questão da eleição vai ganhando importância na agenda macroeconômica. Com a redução da inflação em função da queda das commodities no mercado internacional, a relativa estabilidade na taxa de câmbio e a ajuda adicional da redução nos impostos sobre energia, combustíveis e comunicações, a inflação em 12 meses saiu de um pico de quase 12% e deve caminhar para um patamar em torno de 6,5% no final de 2022 e 5% no final de 2023. Com essa perspectiva de queda na inflação, parece claro que o Banco Central encerrou o ciclo de alta de juros, abrindo espaço para o debate eleitoral dominar a preocupação do mercado. A taxa de juros real de 1 ano atingiu um patamar entre 7,5 e 8% e a queda na inflação da parte relacionada a commodities dá o conforto para que o Banco Central espere com calma que o efeito dos juros reais substancialmente altos (o dobro da taxa neutra) faça o seu efeito sobre os fundamentos da inflação.

O atual período eleitoral tem sido distinto das últimas eleições. Em geral, as eleições recentes envolviam um grau de incerteza que parece ter sido removido no episódio atual em função do fato que os dois principais candidatos já foram “testados” como presidentes. Ambos flertam com a irresponsabilidade fiscal, mas na condução dos seus respectivos governos foram menos irresponsáveis no campo da política monetária e fiscal do que os seus respectivos discursos eleitorais. Adicionalmente, o Congresso vem progressivamente ganhando força ao longo das últimas décadas. A perspectiva no momento é que os partidos de centro elejam uma maioria significativa na Câmara, o que permite antecipar que nenhuma aventura radical deverá prosperar em quaisquer dos casos. A recente melhora nos dados de emprego e inflação sugerem que a diferença entre Lula e Bolsonaro deverá seguir se estreitando até o dia da eleição. Um efeito positivo desse contexto é que ambos os candidatos têm incentivos de apelar para o eleitorado de centro. Lula tem uma base de votos consolidados à esquerda, enquanto Bolsonaro tem à direita. O ganhador será aquele que conseguir atrair o eleitorado de centro.

Redução da incerteza eleitoral, fim da alta de juros no Brasil, atividade econômica forte e a perspectiva de redução no ritmo de alta de juros nos Estados Unidos. Ainda é cedo para afirmar, mas a dúvida é pertinente: um bom final de ano para o Brasil?

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de agosto, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou ganho de 5,8%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade de 6,1% no ano. Na mesma linha o IBOV, índice de ações da B3, teve uma alta de 6,2%, passando de 109 mil pontos. Assim, no ano, o IBOV acumula uma valorização de 4,5%.

Enquanto isso, no mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 8,8%, o que representa 3,0 pontos percentuais acima da variação do IFIX no período. Desde a 2ª emissão de cotas (“IPO”), que

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

considera o valor de emissão de R\$ 10,00, a rentabilidade total do Fundo é de 6,0 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 76,0 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 60,2 milhões, um desconto de 20,9% 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 agosto o Fundo gerou R\$ 0,088/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,071/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\$ 3,1 milhões em posições de FIIs de tijolo com menor potencial de ganho de capital e foram investidos R\$ 3,3 milhões na emissão em andamento do KNCR, fundo de recebíveis com exposição majoritária ao CDI e em outros 2 fundos do segmento de recebíveis. Na mesma estratégia, existem ainda algumas operações de CRI no pipeline para compor a carteira do Fundo que podem ser liquidadas nos próximos meses.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em agosto foi de R\$ 715 mil, o equivalente a R\$ 0,088/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 305 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,038/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 395 mil, correspondente a R\$ 0,049/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 574 mil, equivalente a R\$ 0,071/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 22 (R\$ mil)	Agosto 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	305	0,038	0,023	0,047
Rendimento	409	0,051	0,023	0,037
Ganho de Capital	-104	-0,013	0,000	0,011
Resultado CRIs	395	0,049	0,007	0,010
Resultado Financeiro	57	0,007	0,002	0,001
Receita Financeira	74	0,009	0,002	0,001
Despesa Financeira	-17	-0,002	-0,000	-0,000
Taxa de Administração	-36	-0,004	-0,002	-0,005
Administrador e Escriturador	-22	-0,003	-0,000	-0,001
Gestor	-14	-0,002	-0,002	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,003
Outras Despesas/Receitas	-6	-0,001	-0,000	-0,000
Resultado Total	715	0,088	0,030	0,052
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,060	0,029	0,053
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	344	0,042		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	230	0,028		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	574	0,071		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

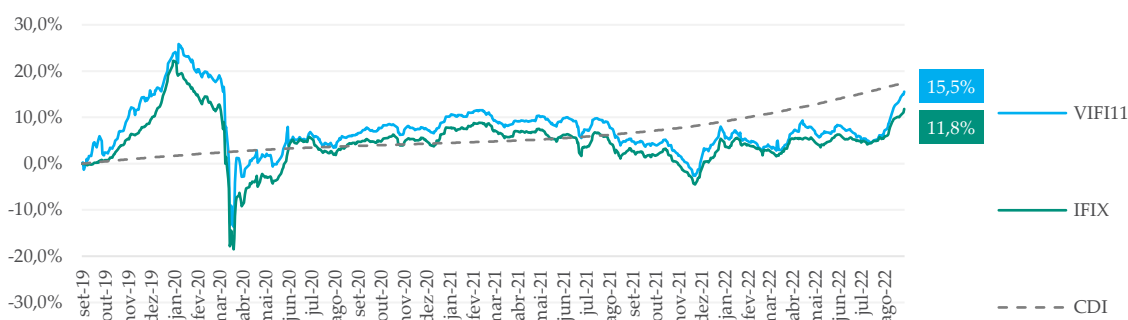
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Agosto 22	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	8,70	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	9,40	9,40	9,40	9,40
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Variação da Cota Patrimonial	8,1%	1,2%	-6,0%	-6,0%
Rendimentos ²	0,6%	5,8%	18,3%	21,5%
Rentabilidade do Fundo	8,8%	6,9%	12,3%	15,5%
IFIX ³	5,8%	6,1%	6,3%	11,8%
CDI ⁴	1,2%	7,7%	13,7%	17,5%
Rentabilidade vs IFIX	3,0%	0,8%	6,0%	3,7%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto com o valor de R\$ 9,40, que representou uma rentabilidade total de 8,8% no mês, equivalente a variação patrimonial de 8,1%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 3,0 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 15,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 11,8%. 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.

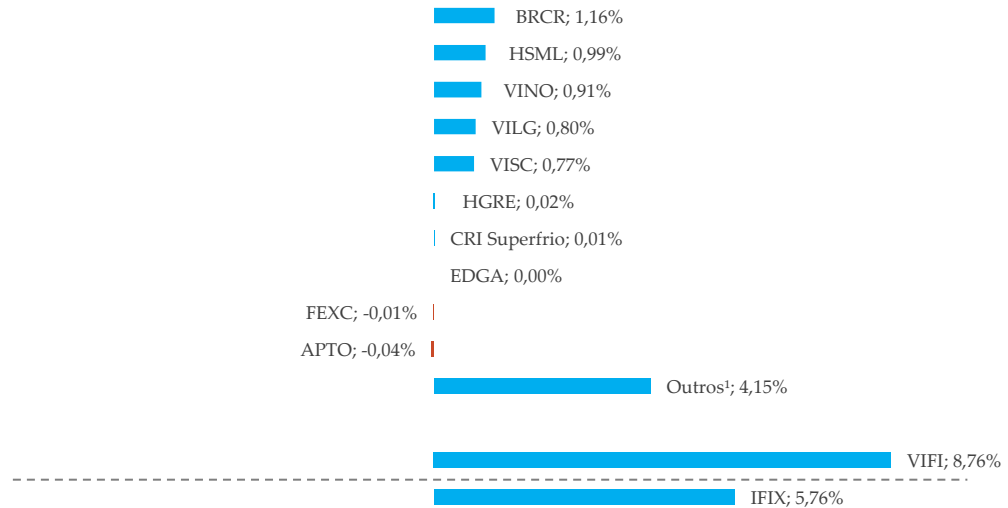
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

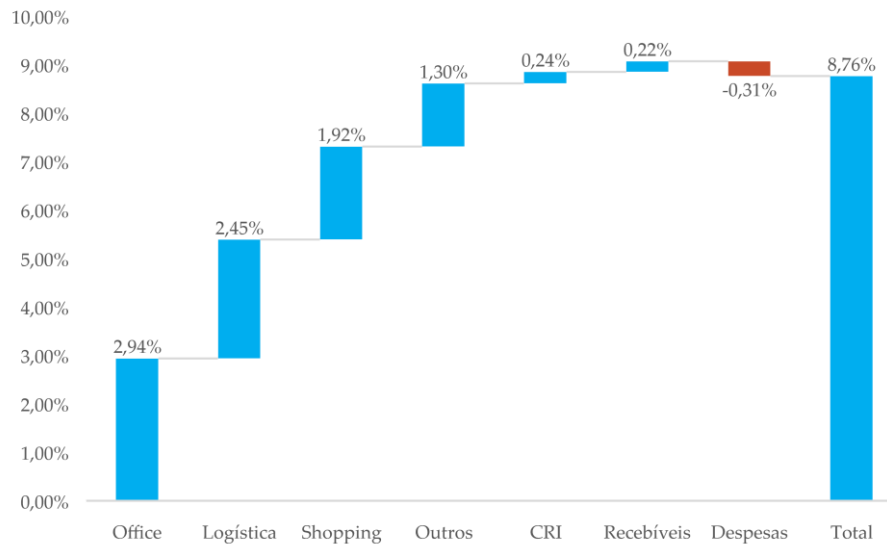
AGOSTO 2022

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 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.



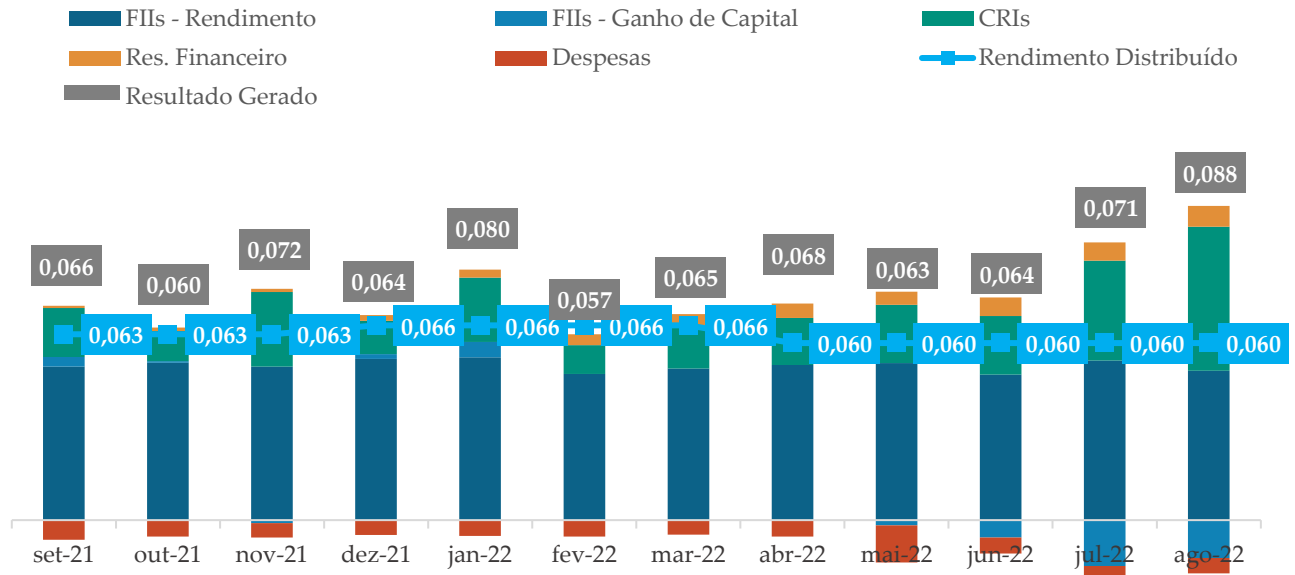
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

AGOSTO 2022

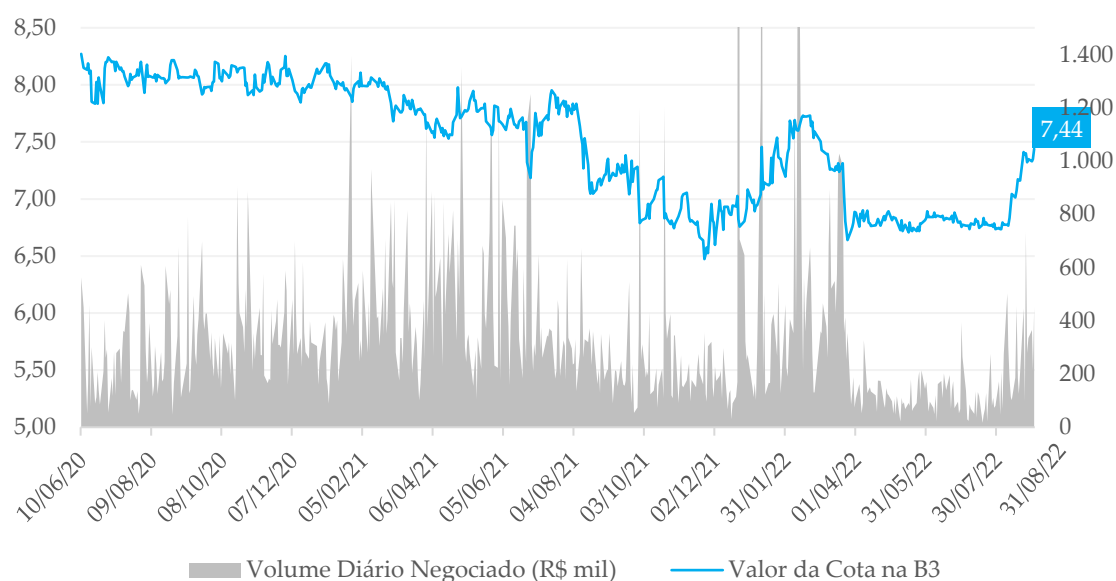
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Ago 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	60.183
Número de Cotistas	6.477
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	262
Giro (% de cotas negociadas no mês)	10%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 6.477 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 60,2 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 20,9%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 262 mil, o que representou um giro equivalente a 10% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de agosto em R\$ 7,44, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

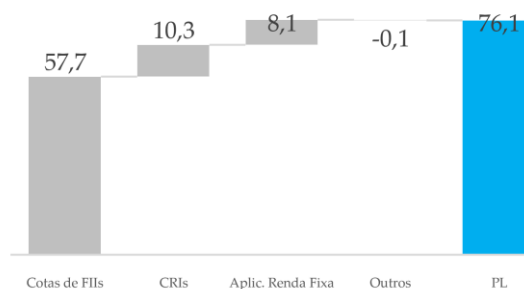
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

Carteira do Fundo

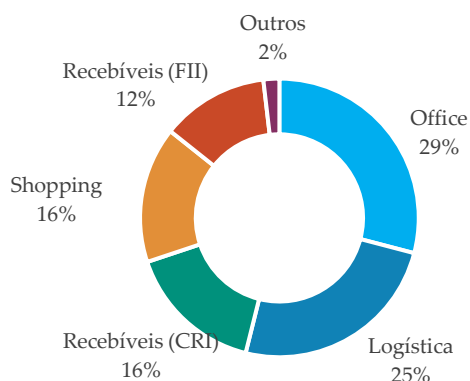
O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era de R\$ 76,1 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 57,7 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 10,3 milhões, o equivalente a 75,9% e 13,6% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 8,1 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,1 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	57,7	7,1
CRIs	10,3	1,3
Aplicações Financeiras	8,1	1,0
A Pagar / Receber	-0,1	0,0
Patrimônio Líquido	76,1	9,4

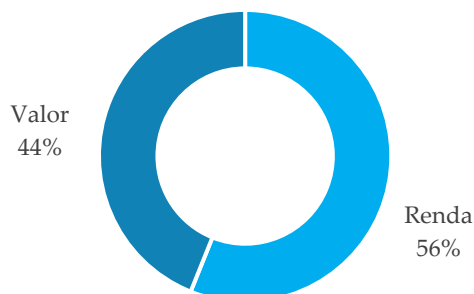


No final do mês de agosto, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 28% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 25% no segmento de logística e 16% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

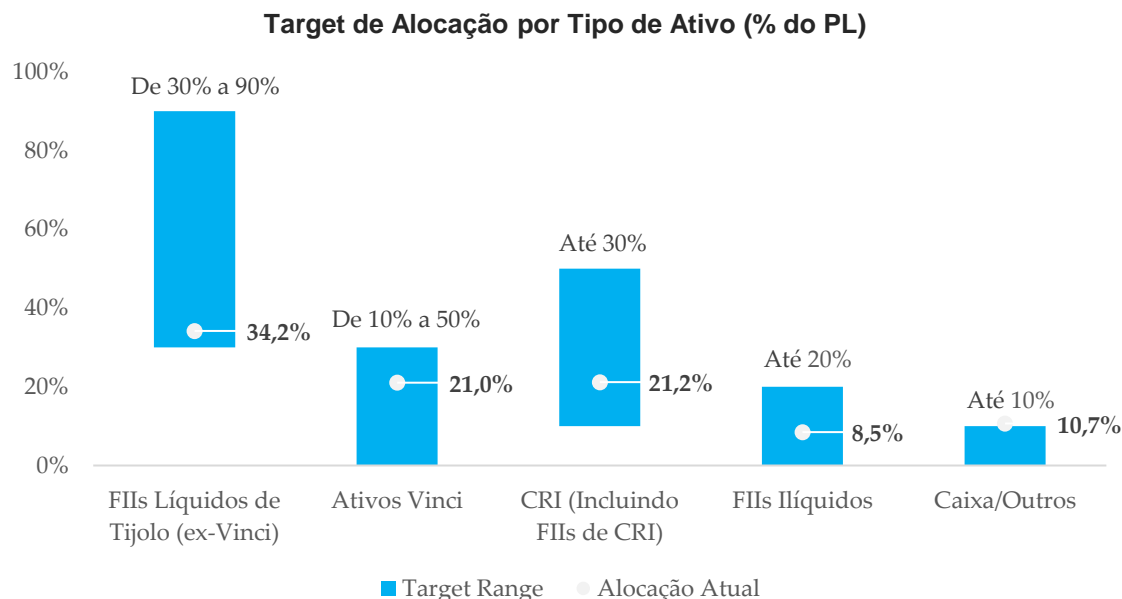


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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.

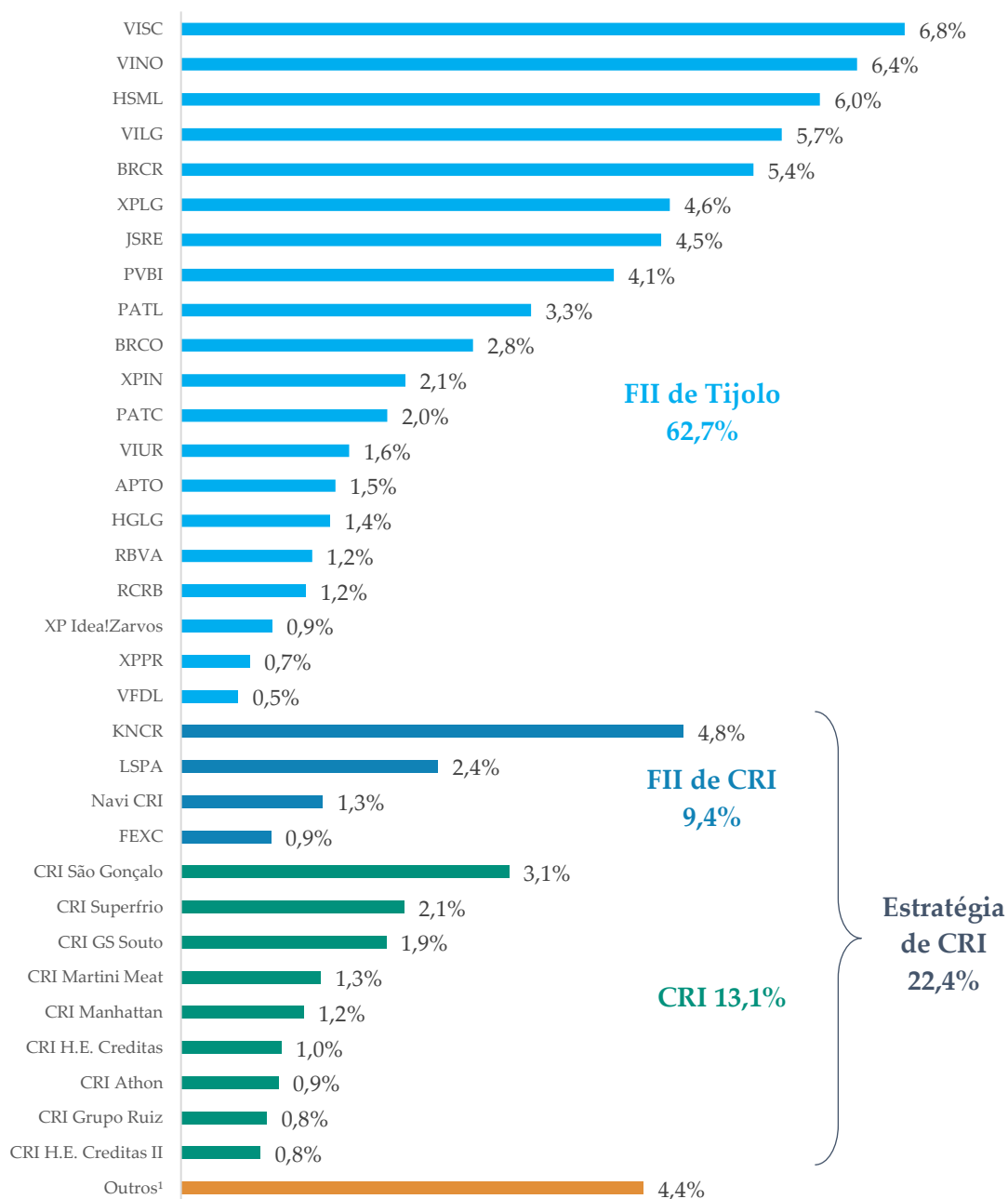
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

Os fundos Vinci Shopping Centers FII (VISC), Vinci Offices FII (VINO) e HSI Malls (HSML) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de agosto, com 6,8%, 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 46 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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	3,1%	Shopping Centers	IPCA + 5,06%	IPCA + 7,46%	5,3	dez/34
Leste Riva	LSPA11	1,9	2,4%	Incorporação Residencial	IPCA + 8,00%	IPCA + 8,00%	2,0	dez/25
Superfrio	21E0407330	1,6	2,1%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 6,34%	3,9	mai/31
GS Souto	20K0816978	1,4	1,9%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 11,91%	4,3	mai/30
Martini Meat	22F0930128	1,0	1,3%	Logística	CDI + 4,0%	CDI + 4,0%	2,5	jun/28
Manhattan	20L0870667	0,9	1,1%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 11,84%	1,3	dez/24
Creditas	20B0849733	0,7	1,0%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 6,71%	4,9	fev/35
Athon	21G0864339	0,7	0,9%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 7,42%	4,6	ago/33
Grupo Ruiz	21H0151494	0,6	0,8%	Agro	IPCA + 8,50%	IPCA + 8,62%	1,4	set/25
Creditas II	20F0755566	0,6	0,8%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,79%	6,2	jun/40
Copagril	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 7,39%	4,0	jun/31
Helbor	20F0849801	0,1	0,1%	Incorporação Imobiliária	CDI + 3,00%	CDI + 3,00%	0,8	jun/23
Total		11,5	15,8%					

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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