



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras e da carteira do Fundo referente ao mês de janeiro de 2023.

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

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 (31-01-23)**
R\$ 6,86
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-23)**
R\$ 8,63
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (31-01-23)**
6.923

- **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

11,4% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)
O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,065/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,4% sobre a cota de mercado ao final do mês (9,0% sobre a cota patrimonial) e acumulando R\$ 0,044/cota de resultado não distribuído.

8,63 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliado a R\$ 6,86, o que representa um desconto de 20,6% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,63.

5,9 RETORNO DESDE O IPO (p.p. acima do IFIX)
A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 5,9 pontos percentuais acima do IFIX desde o IPO do Fundo.

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

JANEIRO 2023

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

No cenário internacional começa a haver um pouco mais de clareza, ao menos no que se refere ao aperto monetário no banco central americano (Fed). Depois de uma queda inicial causada pelo preço das commodities, a inflação americana começa a ceder também em componentes do núcleo. Adicionalmente, o mercado de trabalho começa a mostrar alguns sinais de moderação, como a queda no número de horas trabalhadas e a demissão de trabalhadores temporários. Esses indicadores tendem a anteceder em alguns meses um desaquecimento mais geral do mercado de trabalho. Em resumo, os próximos meses devem mostrar um ambiente favorável para o Fed pausar a alta de juros. Obviamente ainda existe muita incerteza na economia americana. Os economistas costumam dizer que os efeitos da política monetária começam a se fazer sentir após um ano da alta de juros. Se isso for verdade, grande parte do desaquecimento da economia e do efeito sobre a inflação pode não ter sido observado ainda. Essa calma na inflação que mencionamos acima cria uma janela de oportunidade perfeita para que o Fed tenha tempo para observar a magnitude desses efeitos defasados. Os investidores institucionais de bolsa nos Estados Unidos estão pouco posicionados, com muito “caixa” em seus fundos. Essa parada pode ser o catalizador para que os fundos aumentem as suas compras, gerando uma alta adicional na bolsa americana e criando um ambiente global de apetite para risco.

Outro fator global que pode vir a ajudar o Brasil em 2023 é a reabertura da economia da China após o fim dos controles da pandemia. Evidentemente, a curto prazo, houve uma explosão de casos que deprimiram ainda mais a atividade econômica. Mas após atingir a imunidade de rebanho, o crescimento deverá retomar com força, acentuado pelo estímulo do governo e pela demanda reprimida. Essa perspectiva já vem afetando o preço das commodities, em especial o minério de ferro. Isso deve ser bom para o crescimento do Brasil, porém poderá causar problemas pelo lado de inflação – principalmente se atingir significativamente a parte de combustíveis.

No cenário local, o principal foco de atenção é na determinação da nova regra fiscal. Toda a estabilidade das demais variáveis dependem desta decisão. É essencial que a regra fiscal gere a confiança de que a dívida pública não vai subir sem limites e que não vai gerar uma demanda muito forte na economia que na prática impeça o Banco Central de cair as taxas de juros no futuro. No momento, a perspectiva é de o déficit primário saltar de um superávit de +1,3% do PIB em 2022 para um déficit orçado de -2% do PIB em 2023. Se de fato se confirmar essa expansão fiscal de cerca de 3% do PIB em 2023, é muito provável que não exista espaço para queda de juros nesse ano.

Outro tema que vem permeando os debates no Brasil é a possibilidade de elevar o centro da meta de inflação. A ideia, equivocada, por trás desse raciocínio é que se a meta de inflação for mais alta, o Banco Central poderia cair mais a taxa de juros. Associar na mesma frase mais inflação e menos juros já dá pistas de que a direção está errada. O que importa de fato para combater a inflação e/ou acelerar a atividade econômica é a taxa de juros real. Quando o juro real está acima da taxa de juros real neutra, a inflação e a atividade desaceleram. O inverso ocorre quando a taxa de juro real está abaixo do juro neutro de equilíbrio. No Brasil, estima-se que a taxa de juros real de equilíbrio seja em torno de 4%. Se a meta de inflação for de 3%, e o Banco Central de fato perseguir essa meta, a taxa nominal de juros oscilará em torno de 7%. Se a meta de inflação subir para, digamos, 5%, a taxa nominal oscilará em torno de 9%. Ou seja, o efeito final acaba por ser elevar as taxas de juros nominais. A Argentina seguiu esse caminho de elevar a meta de inflação durante o governo Macri para reduzir as taxas de juros quando a meta de inflação era 15% e as taxas de juros oscilavam em torno de 30%. Hoje, depois de elevar a meta, a taxa de juros é de 70% ao ano - e ainda assim não consegue combater a inflação argentina que vem oscilando em torno de 100% ao ano. Enfim, os próximos meses serão de decisões cruciais por parte do governo que vão determinar o rumo das principais variáveis macroeconômicas ao longo dos próximos anos.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de janeiro, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou variação de -1,6%. Já o IBOV, índice de ações da B3, teve alta de 3,4%, voltando para os 113 mil pontos.

No mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -1,8%, o que representa 0,2 ponto percentual abaixo da variação do IFIX no período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 69,8 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 55,5 milhões, um desconto de 20,6% do valor de negociação na B3 em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Com relação às movimentações, seguindo o movimento de fazer alocações que sejam capazes de aumentar o resultado recorrente do Fundo, foram realizadas compras que somaram R\$ 1,9 milhão, ou cerca de 3% do Fundo, divididos entre FIIs líquidos de CRI que possuem exposição a papéis indexados à inflação. Do lado das vendas, o Fundo vendeu aproximadamente R\$ 1 milhão do ativo HGLG, diminuindo a exposição ao segmento de logística e, conseqüentemente, à fundos de tijolo.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de janeiro foi de R\$ 0,065/cota. Assim, o Fundo distribuiu R\$ 0,065/cota no mês, contando ainda com um resultado acumulado não distribuído ao final do mês de R\$ 0,044/cota.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em janeiro foi de R\$ 530 mil, o equivalente a R\$ 0,065/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 492 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,061/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 83 mil, correspondente a R\$ 0,010/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 357 mil, equivalente a R\$ 0,044/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 23 (R\$ mil)	Janeiro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	492	0,061	0,061	0,041
Rendimento	484	0,060	0,060	0,032
Ganho de Capital	8	0,001	0,001	0,009
Resultado CRIs	83	0,010	0,010	0,009
Resultado Financeiro	39	0,005	0,005	0,001
Receita Financeira	51	0,006	0,006	0,001
Despesa Financeira	-11	-0,001	-0,001	-0,000
Taxa de Administração	-38	-0,005	-0,005	-0,004
Administrador e Escriturador	-25	-0,003	-0,003	-0,000
Gestor	-13	-0,002	-0,002	-0,003
Taxa de Performance	-24	-0,003	-0,003	-0,002
Outras Despesas/Receitas	-22	-0,003	-0,003	-0,000
Resultado Total	530	0,065	0,065	0,044
Rendimentos a serem distribuídos	526	0,065	0,065	0,045
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	353	0,044		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	4	0,000		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	357	0,044		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

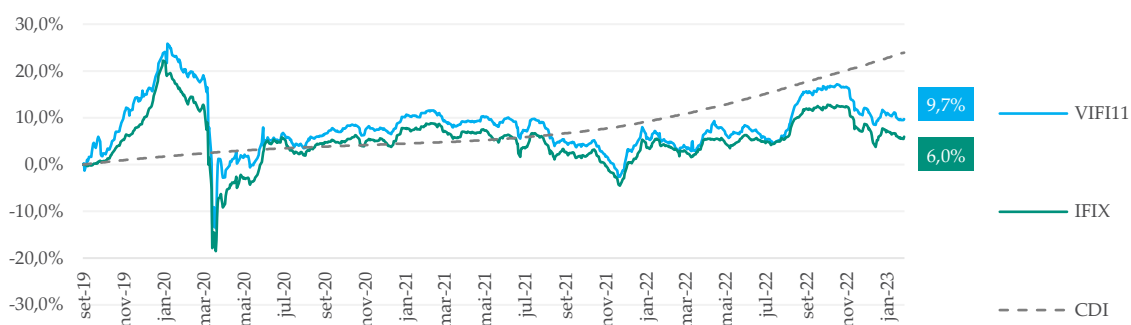
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Janeiro 23	Acumulado 2023	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	8,85	8,85	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,63	8,63	8,63	8,63
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Variação da Cota Patrimonial	-2,5%	-2,5%	-13,7%	-13,7%
Rendimentos ²	0,8%	0,8%	20,4%	23,4%
Rentabilidade do Fundo	-1,8%	-1,8%	6,7%	9,7%
IFIX ³	-1,6%	-1,6%	0,8%	6,0%
CDI ⁴	1,1%	1,1%	19,9%	23,9%
Rentabilidade vs IFIX	-0,2%	-0,2%	5,9%	3,7%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro com o valor de R\$ 8,63, que representou uma rentabilidade total de -1,8% no mês, equivalente a variação patrimonial de -2,5%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,2 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 9,7%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 6,0%. 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.

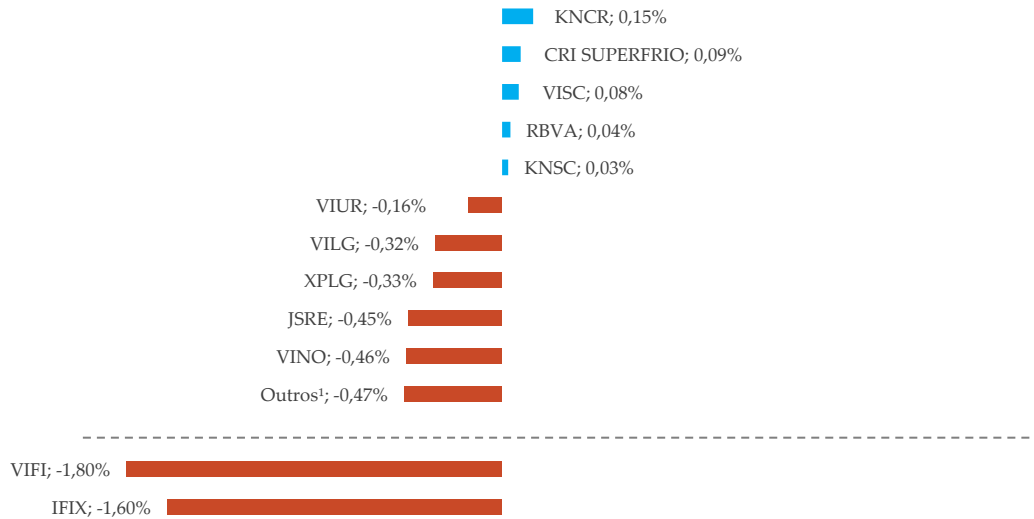
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

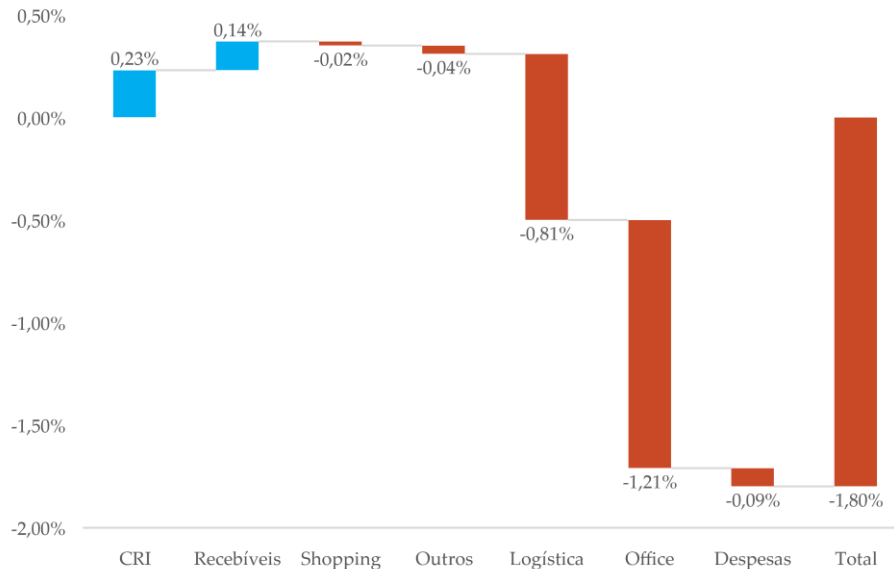
JANEIRO 2023

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 janeiro 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 janeiro do VIFI.



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

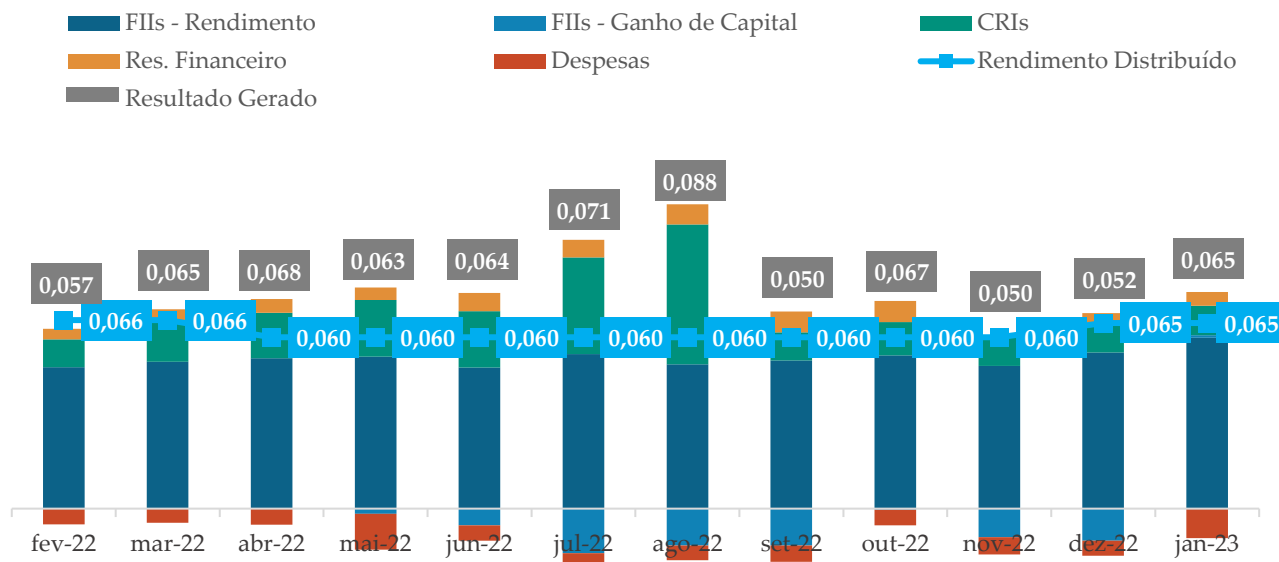
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

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. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

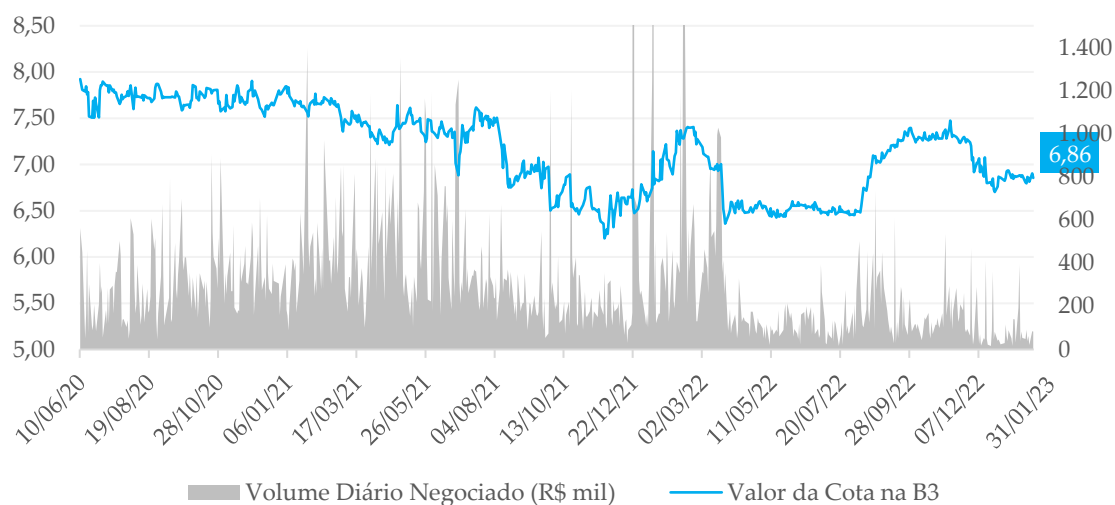
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Jan 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	55.451
Número de Cotistas	6.923
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	87
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 6.923 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 55,5 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 20,6%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 87 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 janeiro em R\$ 6,86, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,065/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

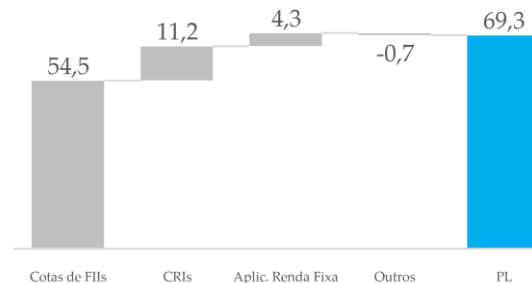
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

Carteira do Fundo

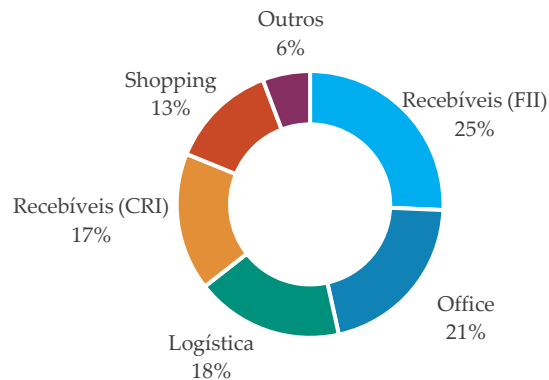
O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era de R\$ 69,3 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 54,5 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 11,2 milhões, o equivalente a 78,7% e 16,1% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 4,3 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,7 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	54,5	6,7
CRIs	11,2	1,4
Aplicações Financeiras	4,3	0,5
A Pagar / Receber	-0,7	-0,1
Patrimônio Líquido	69,3	8,6

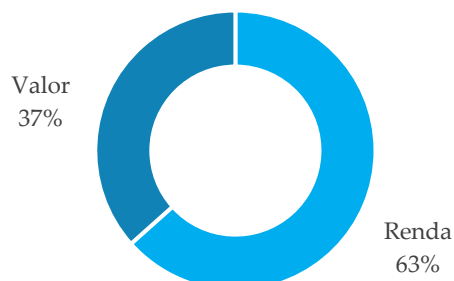


No final do mês de janeiro, o Fundo apresentava cerca de 42% dos ativos em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs, 21% da carteira em fundos do segmento de office, 18% no segmento de logística e 13% de shopping centers. Além disso, 63% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 37% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

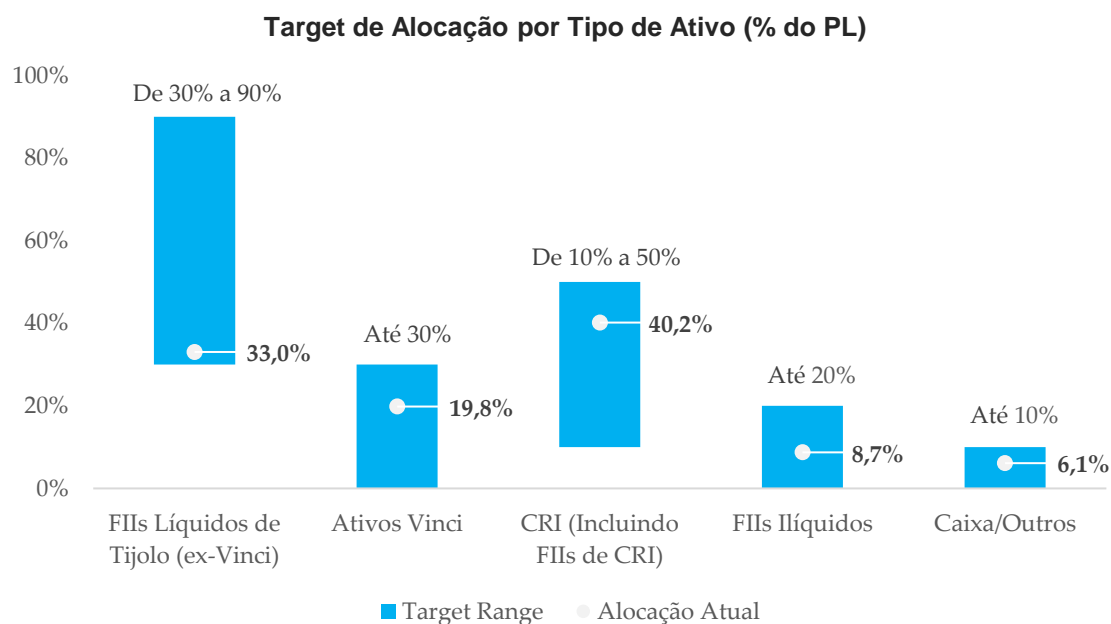


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

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



- **FII's 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 FII's de CRI):** operações de crédito investidas diretamente pelo Fundo e cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRIs;
- **FII's 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.

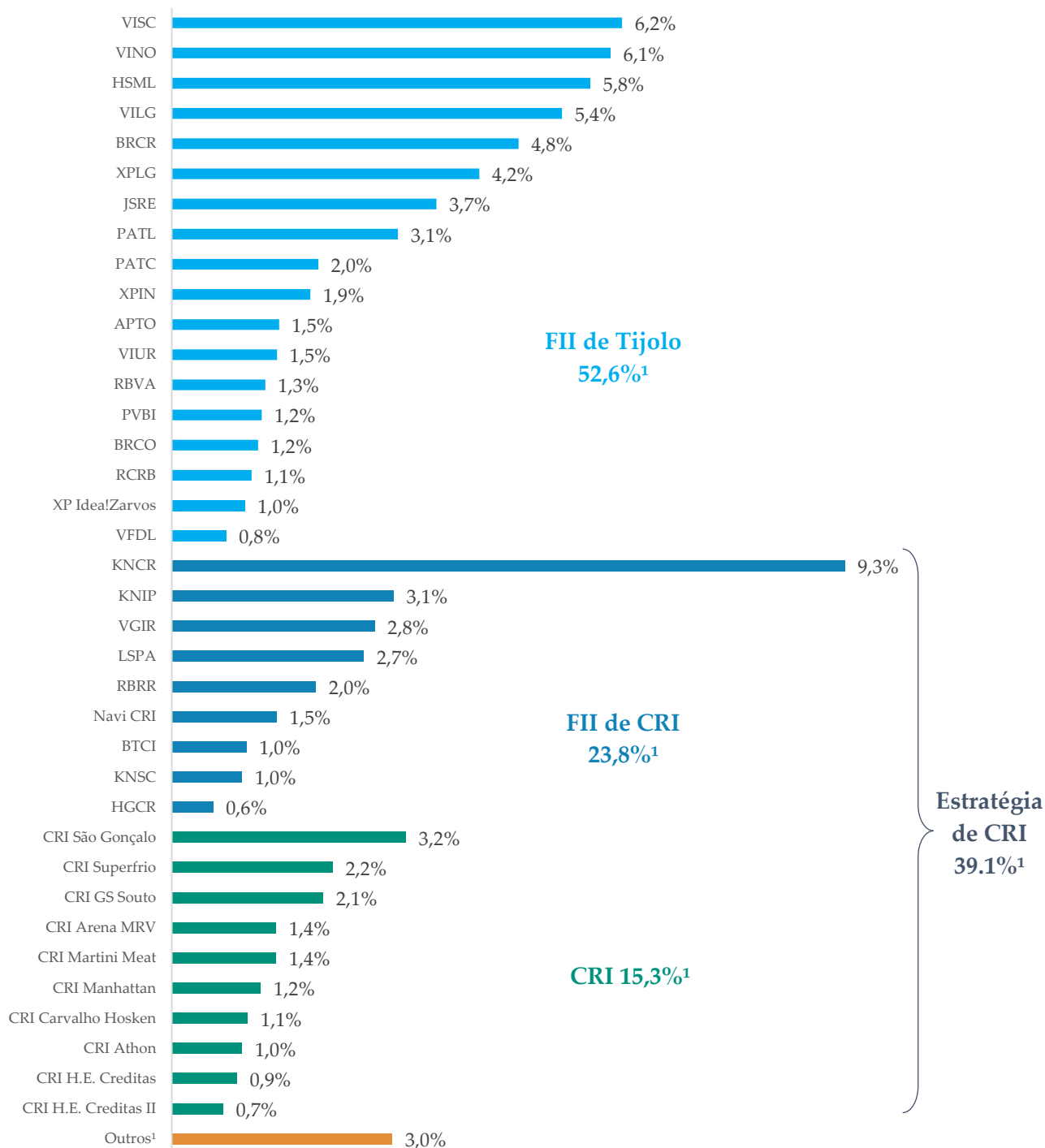
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

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 janeiro, com 6,2%, 6,1% e 5,8% 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 Desconsidera os ativos com menos de 0,5% do PL

² Englobam outras 46 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

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	2,3	3,2%	Shopping Centers	IPCA + 5,06%	IPCA + 8,17%	5,2	dez/34
Leste Riva	LSPA11	1,9	2,7%	Incorporação Residencial	IPCA + 8,00%	IPCA + 8,00%	2,0	dez/25
Superfrio	21E0407330	1,6	2,3%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 7,06%	3,6	mai/31
GS Souto	20K0816978	1,5	2,1%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 12,55%	4,1	mai/30
Martini Meat	22F0930128	1,0	1,4%	Logística	CDI + 4,0%	CDI + 4,0%	2,3	jun/28
Arena MRV	22I0246580	1,0	1,4%	Entretenimento	CDI + 5,25%	CDI + 5,25%	2,6	set/29
Manhattan	20L0870667	0,9	1,3%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 10,28%	1,5	dez/24
Carvalho Hosken	22J0264219	0,7	1,1%	Incorporação Residencial	CDI + 6,00%	CDI + 6,00%	3,4	mai/28
Athon	21G0864339	0,7	1,0%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 8,10%	4,5	ago/33
Creditas	20B0849733	0,6	0,9%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 7,39%	4,8	fev/35
Creditas II	20F0755566	0,5	0,7%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 7,42%	5,9	jun/40
Copagril	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 8,01%	3,8	jun/31
Helbor	20F0849801	0,1	0,1%	Incorporação Imobiliária	CDI + 3,00%	CDI + 2,09%	0,4	jun/23
Total		13,0	18,7%					

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

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