



# Vinci Instrumentos Financeiros FII

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

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

**VINCI**  
partners

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 Cota<sup>1</sup> (25-02-22)**  
R\$ 79,94
- **Valor Patrimonial da Cota (25-02-22)**  
R\$ 87,81
- **Público Alvo**  
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**  
2.812.340
- **Número de Cotistas (25-02-22)**  
6.471

- **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

**0,66** RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R\$/COTA)

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,66/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 9,9% sobre a cota de mercado ao final do mês (9,0% sobre a cota patrimonial) e acumulando R\$ 0,17/cota de resultado não distribuído.

**87,81** COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliado a R\$ 79.94, o que representa um desconto de 9.0% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 87.81.

**2,8** RETORNO DESDE O IPO (p.p acima do IFIX)

A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 2,8 pontos percentuais acima do IFIX desde o IPO do Fundo.

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

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

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022



### Comentários do Gestor

#### Processo de Reestruturação do VIFI11

Conforme divulgado no [Termo de Apuração AGC – VIFI Cisão Parcial](#), no dia 22/02/2022 a cisão parcial do VIFI11 foi aprovada pelos cotistas representando, aproximadamente, 53,23% das cotas aptas e desimpedidas de votar do Fundo. Na mesma AGC, também foi aprovado o desdobramento de cotas do VIFI11, que será implementado posteriormente à conclusão da cisão parcial.

Com isso, entre o dia 23/02/2022 e 23/03/2022 (a depender do operacional de cada corretora), os cotistas do VIFI11, **inclusive aqueles que não participaram da AGE**, terão a opção de permanecer como investidores do VIFI11 ou migrar seus respectivos investimentos em cotas do VIFI11 para (i) o FIM Aberto (exclusivamente no caso de investidores profissionais); ou (ii) o VIFI2, que será liquidado em até 1 ano. Os cotistas que não se manifestarem nesta etapa, permanecerão como investidores do VIFI11, que seguirá listado e tendo suas cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. **Recomendamos que os cotistas entrem em contato com a respectiva corretora para confirmar como será operacionalizado o envio da manifestação e até quando a corretora aceitará o envio.**

Permanecemos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas através de nossos canais de Relação com Investidores.

#### Cenário Macroeconômico

O mês de fevereiro foi dominado pelos eventos internacionais. A começar pelos desdobramentos da última reunião do banco central dos Estados Unidos e divulgação de sua ata indicando aproximação do início de alta de juros e levantando dúvidas sobre ritmo e a extensão do ciclo, o que afetou os mercados mundiais. Além disso, na parte final do mês houve a escalada das tensões entre Rússia e Ucrânia, que culminou na maior operação militar em solo europeu dos últimos anos com a invasão do exército russo ao território ucraniano. As incertezas sobre os desdobramentos, duração e impactos da guerra trouxeram (e ainda trazem) muita volatilidade para os mercados de diversos países, inclusive no Brasil. Com tanto ruído internacional, os problemas locais se tornaram secundários ao longo do mês.

No cenário local, ainda é cedo para definir com precisão quais serão os efeitos da guerra, mas existem algumas especulações sobre o risco de novos choques de oferta de commodities, que poderiam causar uma piora no cenário inflacionário que estava começando a dar sinais de melhora. Nessa linha, as revisões altistas das previsões de mercado para a inflação de 2022 se intensificaram, sendo que o Relatório Focus divulgado em 07/03/2022 já indica uma inflação de 5,65%, o que representa a oitava revisão consecutiva com viés de alta.

No mês de março, deveremos ter um dos últimos passos do Banco Central no ciclo de alta da taxa de juros. De acordo com a comunicação do Banco Central, o mais provável é uma alta de 100 pontos base na reunião de 16/03/2022, e de 50 pontos base em maio, terminando o ciclo com uma taxa de juros de 12,25%. É importante mencionar que o comunicado foi prévio à escalada das tensões na Ucrânia e ainda há discussões sobre o impacto dos últimos acontecimentos na política monetária brasileira. Por fim, o último Relatório Focus apresentou melhora significativa para a previsão do crescimento do PIB de 2022, subindo de +0,30% para +0,42%, após a divulgação do PIB do quarto trimestre de 2021 que veio bem acima da expectativa, contribuindo para o

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

crescimento de 4,6% do PIB no ano de 2021.

Por fim, durante o mês de fevereiro o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou uma queda de -1,3%, acumulando uma queda de -2,3% no ano de 2022. Já o IBOV, índice de ações da B3, que em janeiro de 2022 havia apresentado uma valorização forte de 7,0%, encerrou fevereiro com valorização de 0,9%, acumulando 7,9% de alta no ano, uma das bolsas com melhor desempenho até o momento.

### Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de fevereiro, 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 0,4 ponto percentual abaixo 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 2,8 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 246,9 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 224,8 milhões, um desconto de 9,0% 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 fevereiro o Fundo gerou R\$ 0,57/cota, com destaque para o resultado de rendimentos de FIIs que foi de R\$ 0,50/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,17/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,66/cota do mês.

Com relação às movimentações no mês, em fevereiro o fundo movimentou R\$ 4,5 milhões, sendo que foram apenas investimentos em fundos de recebíveis, em operações realizadas no mercado secundário

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em fevereiro foi de R\$ 1.614 mil, o equivalente a R\$ 0,57/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.392 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,50/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 275 mil, correspondente a R\$ 0,10/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 483 mil, equivalente a R\$ 0,17/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 2022 (R\$ mil)	Fevereiro 2022 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	1.392	0,50	0,55	0,58
Rendimento	1.392	0,50	0,52	0,44
Ganho de Capital	0	0,00	0,03	0,14
Resultado CRIs	275	0,10	0,16	0,12
Resultado Financeiro	103	0,04	0,03	0,01
Receita Financeira	103	0,04	0,03	0,01
Despesa Financeira	0	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-137	-0,05	-0,05	-0,06
Administrador e Escriturador	-22	-0,01	-0,00	-0,01
Gestor	-115	-0,04	-0,04	-0,05
Taxa de Performance	0	-	-	-0,03
Outras Despesas/Receitas	-19	-0,01	-0,00	-0,00
<b>Resultado Total</b>	<b>1.614</b>	<b>0,57</b>	<b>0,69</b>	<b>0,61</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>1.856</b>	<b>0,66</b>	<b>0,66</b>	<b>0,63</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>725</b>	<b>0,26</b>		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-242	-0,09		
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>483</b>	<b>0,17</b>		

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

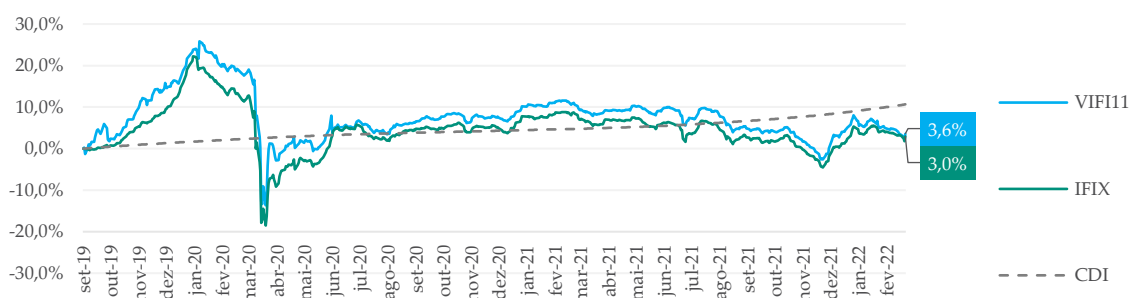
### Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Fevereiro 2022	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) <sup>5</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	89,99	92,96	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	87,81	87,81	87,81	87,81
<b>Rentabilidade (cota e rendimentos)</b>				
Varição da Cota Patrimonial	-2,4%	-5,5%	-12,2%	-12,2%
Rendimentos <sup>2</sup>	0,8%	1,4%	12,9%	15,8%
<b>Rentabilidade do Fundo</b>	<b>-1,7%</b>	<b>-4,1%</b>	<b>0,7%</b>	<b>3,6%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-1,3%	-2,3%	-2,1%	3,0%
CDI <sup>4</sup>	0,7%	1,5%	7,1%	10,7%
<b>Rentabilidade vs IFIX</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-1,9%</b>	<b>2,8%</b>	<b>0,6%</b>

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro com o valor de R\$ 87,81, 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 0,4 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 3,6%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 3,0%. 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 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.

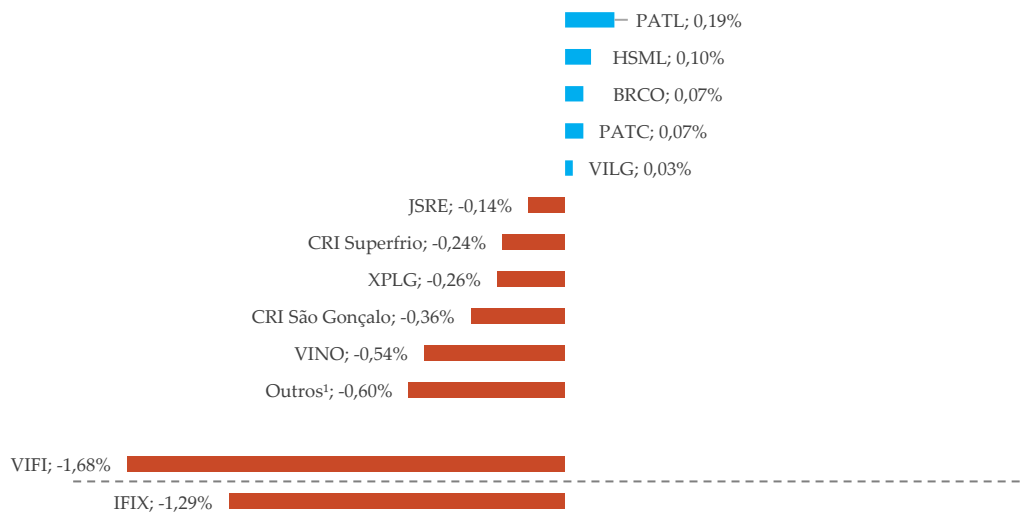
# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

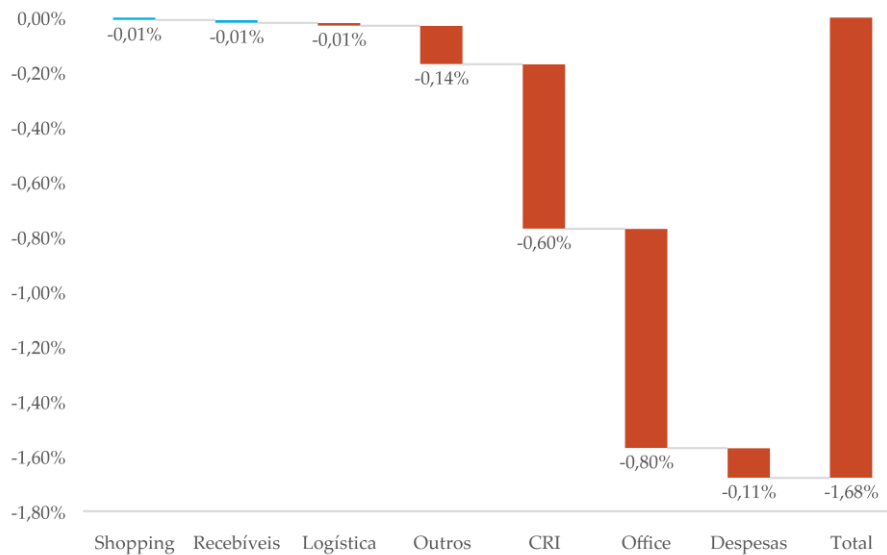
FEVEREIRO 2022

### 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 fevereiro 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 fevereiro do VIFI.



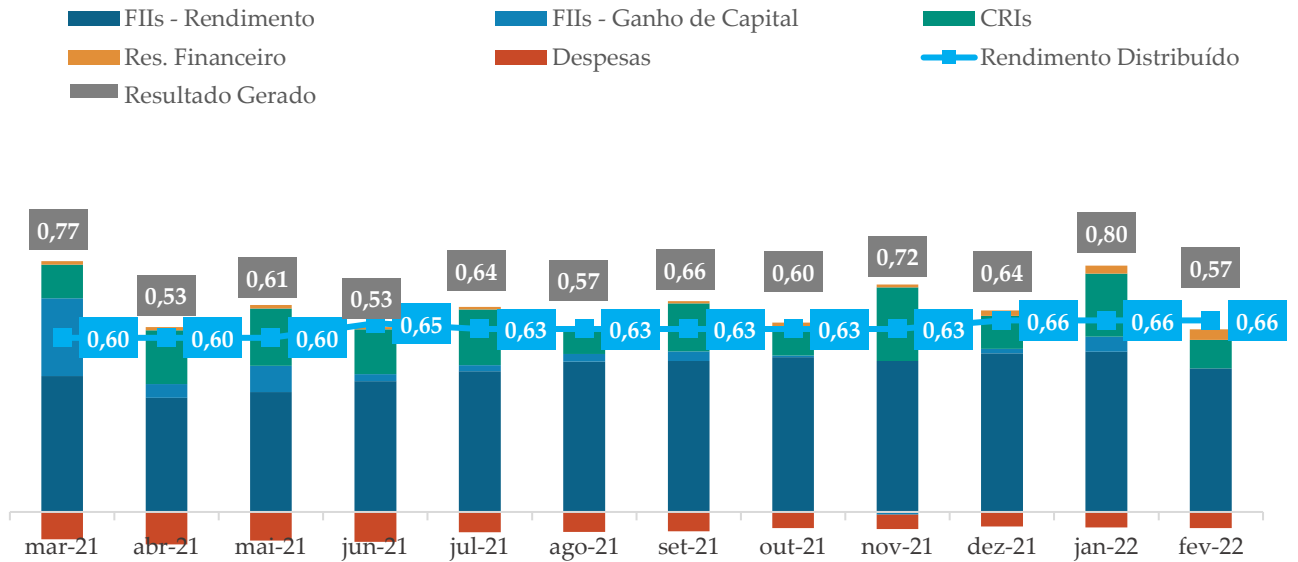
# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 2022

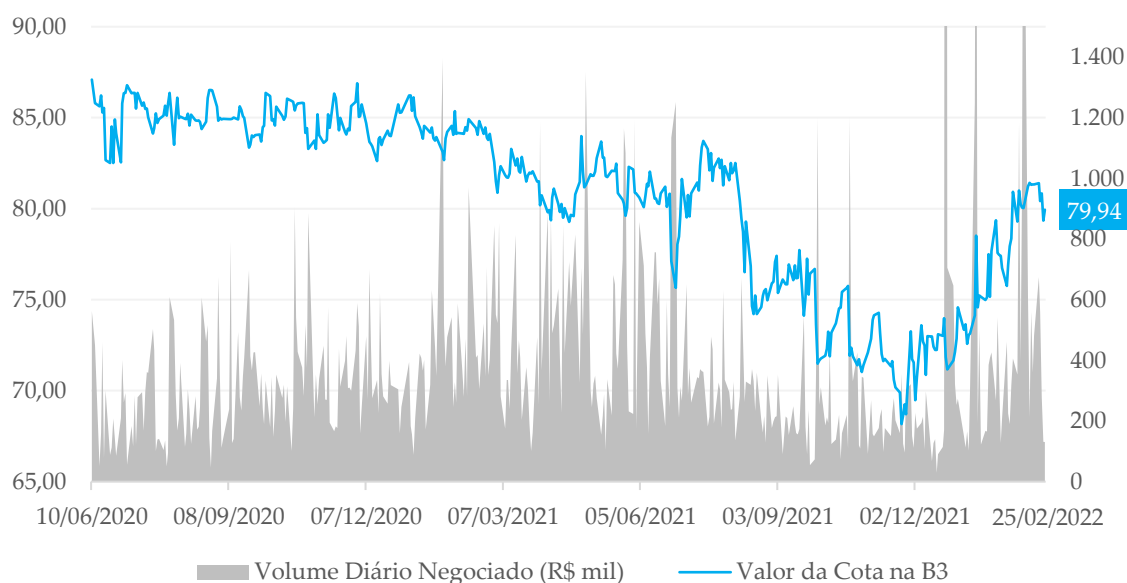
### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fev 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	224.818
Número de Cotistas	6.471
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	649
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 6.471 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 224,8 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 9,0%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 649 mil, o que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de fevereiro em R\$ 79,94, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,66/cota referente a este mês.



# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

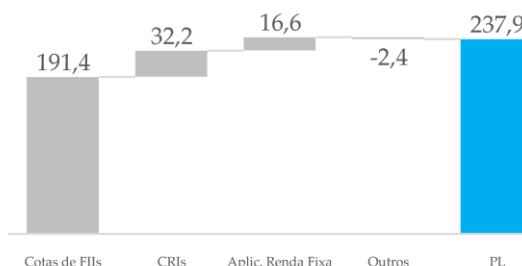
## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

### Carteira do Fundo

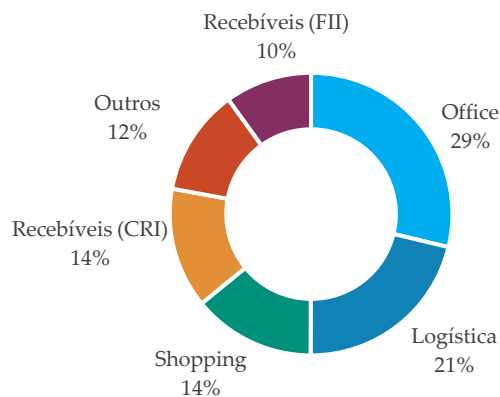
O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era de R\$ 237,9 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 191,4 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 32,2 milhões, o equivalente a 80,5% e 13,6% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 16,6 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -2,4 milhões.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	191,4	68,1
CRIs	32,2	11,5
Aplicações em Renda Fixa	16,6	5,9
A Pagar / Receber	-2,4	-0,8
<b>Patrimônio Líquido (PL)</b>	<b>237,9</b>	<b>84,6</b>



No final do mês de fevereiro, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 24% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 21% em fundos de logística e 14% de shopping centers. Além disso, 65% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 35% de valor.

### Ativos por Segmento (%)



### Ativos por Estratégia (%)

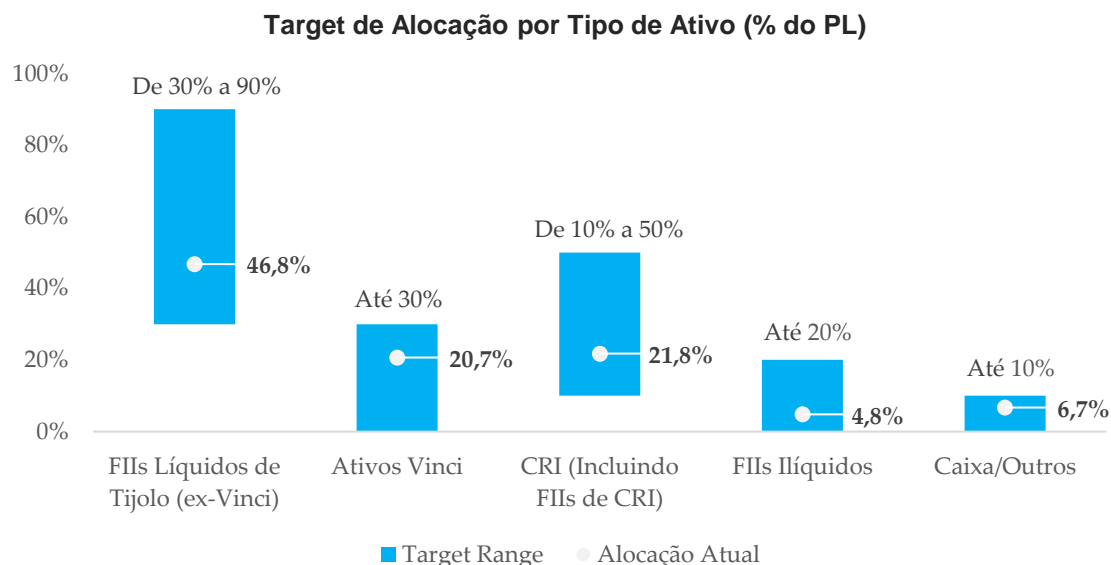


# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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.

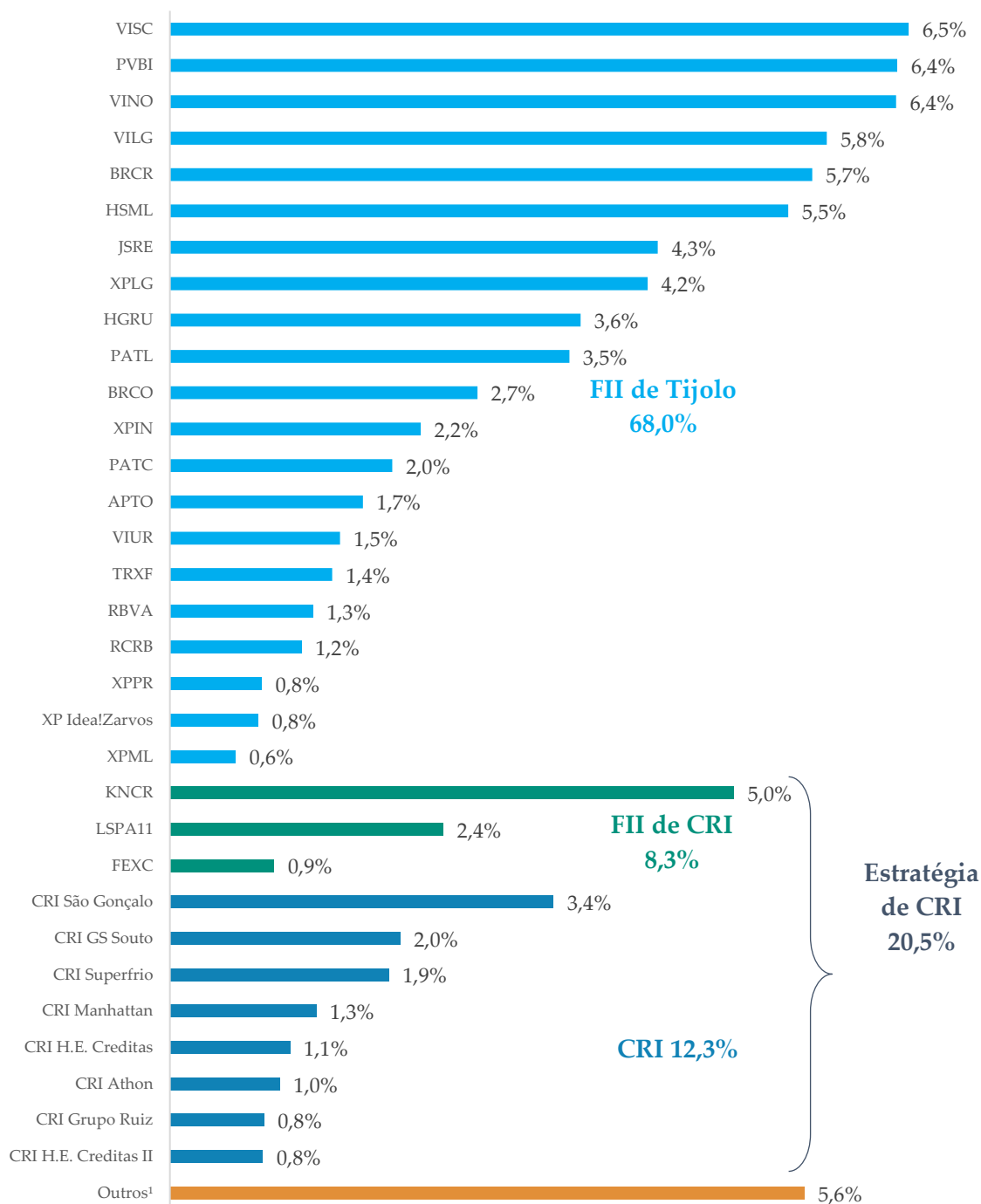
# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

Os fundos Vinci Shopping Centers FII (VISC), VBI Prime Properties (PVBI) e Vinci Offices FII (VINO) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de fevereiro, com 6,5%, 6,4% e 6,4% 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 46 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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	Rating	Taxa de Retorno <sup>1</sup> (%a.a.)	Remuneração	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	9,4	3,6%	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	5,3	2,1%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,7	mai/31
GS Souto	20K0816978	5,0	1,9%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,3	mai/30
Manhattan	20L0870667	3,4	1,3%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Creditas	20B0849733	3,2	1,2%	Home Equity	-	IPCA + 5,22%	Mensal	5,5	fev/35
Athon	21G0864339	2,4	0,9%	Energia	-	IPCA + 7,20%	Mensal	4,1	ago/33
Creditas II	20F0755566	2,3	0,9%	Home Equity	-	IPCA + 6,60%	Mensal	6,5	jun/40
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	0,6	0,2%	Incorporação Imobiliária	-	CDI + 3,00%	Mensal	1,7	jun/23
Total		40,6	15,6%						

<sup>1</sup> Taxa de retorno na data de aquisição

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2022

### 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

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