



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 (31-03-22)**
R\$ 71,84
- **Valor Patrimonial da Cota (31-03-22)**
R\$ 88,75
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
2.812.340
- **Número de Cotistas (31-03-22)**
6.139

- **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

0,66 RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R\$/COTA)³
O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,66/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 11,0% sobre a cota de mercado ao final do mês (8,9% sobre a cota patrimonial) e acumulando R\$ 0,16/cota de resultado não distribuído.

88,75 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de março avaliado a R\$ 71,84, o que representa um desconto de 19,1% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 88,75.

3,2 RETORNO DESDE O IPO (p.p acima do IFIX)
A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 3,2 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

MARÇO 2022

Comentários do Gestor

Processo de Reestruturação do VIFI11

Conforme divulgado no [Termo de Apuração AGC – VIFI Cisão Parcial](#), no dia 23/03/2022 encerrou-se o período de manifestação para a escolha das opções referentes a cisão parcial do VIFI11. Após o período de apuração, o resultado da cisão será divulgado em Comunicado a Mercado até o dia 08/04/2022, data de corte da cisão, sendo que no dia 13/04/2022 acontecerá a entrega das cotas do FIM Aberto ou do VIFI2 aos cotistas.

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

Cenário Macroeconômico

Os cenários internacional e doméstico vêm se alterando com muita velocidade, sendo os principais pontos a guerra, os choques de oferta, o aperto monetário dos bancos centrais e o cenário eleitoral no Brasil. São diversas variáveis que, em conjunto, geram consequências diferentes das tradicionalmente esperadas pelo mercado. O choque de oferta causado pela alta do preço das commodities em dólares teve novo impulso com a guerra na Ucrânia e com o recente agravamento do surto de Covid na China, causando uma piora no ambiente inflacionário. Em resposta ao aumento da inflação nos Estados Unidos, o Banco Central americano (Fed) iniciou o ciclo de alta de juros nos Estados Unidos com uma elevação de 0,25% na taxa de juros, indo para 0,50% ao ano.

Guerra, inflação e altas de juros. Esses três fatores parecem uma combinação perfeita para gerar um ambiente de aversão ao risco e queda nos mercados de ativos. Contudo, os mercados em geral tiveram boa performance ao longo do mês de março. Nesse contexto, o Brasil ainda foi beneficiado por dois fatores adicionais. Primeiro, a alta de commodities fortalece ainda mais as exportações do Brasil, aumentando a expectativa de fluxo cambial no futuro próximo. Adicionalmente, a reação da comunidade internacional às sanções sobre a Rússia mudou a percepção de risco dos investidores internacionais para mercados emergentes com potenciais problemas geopolíticos. Os investimentos na Rússia foram pulverizados, e o Brasil, produtor de commodities e sem conflitos geopolíticos potenciais, se tornou muito mais atrativo para os investidores internacionais. Somase ainda o fluxo positivo para renda fixa em função da alta de juros locais. Influenciado por esse cenário, observou-se uma forte apreciação do Real durante o mês.

Com relação ao ciclo de alta da taxa de juros doméstica, o Banco Central sinalizou fortemente que, com o cenário atual, é muito provável uma alta de 1,0% na próxima reunião do Copom, que acontece no início de maio, encerrando o ciclo de alta de juros em 12,75% ao ano. Analisando os títulos do governo indexados à inflação (NTN-B), pôde-se verificar uma melhora do cenário com os cupons dos papéis de vencimentos em 2030 e 2035 fechando mais de 40 pontos base desde o pico do mês até o último dia de março.

Em resumo, os cenários internacional e local abriram uma perspectiva mais otimista para os próximos meses. Parece provável que o ambiente de apetite para risco persista, com o Fed se movimentando na direção de alta de juros, mas com uma intensidade menor do que a necessária, e com a perspectiva de fim do ciclo de alta de juros no Brasil e melhora fiscal.

Por fim, durante o mês de março, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 1,4%, recuperando parcialmente a queda dos dois primeiros meses do ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, continuou apresentando forte valorização em março de 6,1%, acumulando 14,5% de alta no ano.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de março, 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 0,4 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 3,2 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 249,6 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 202,0 milhões, um desconto de 19,1% 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 março o Fundo gerou R\$ 0,65/cota, com destaque para o resultado de CRIs que foi de R\$ 0,15/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,16/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,66/cota do mês.

Com relação às movimentações no mês, em março o fundo movimentou apenas R\$ 0,5 milhão, sendo parte aporte no fundo XP Idea!zarvos via chamada de capital.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em março foi de R\$ 1.824 mil, o equivalente a R\$ 0,65/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.445 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,51/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 409 mil, correspondente a R\$ 0,15/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 451 mil, equivalente a R\$ 0,16/cota.

Resultado do Fundo	Março 2022 (R\$ mil)	Março 2022 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	1.445	0,51	0,54	0,57
Rendimento	1.445	0,51	0,52	0,44
Ganho de Capital	0	-	0,02	0,13
Resultado CRIs	409	0,15	0,15	0,12
Resultado Financeiro	109	0,04	0,04	0,02
Receita Financeira	141	0,05	0,04	0,02
Despesa Financeira	0	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-132	-0,05	-0,05	-0,06
Administrador e Escriturador	-22	-0,01	-0,00	-0,01
Gestor	-109	-0,04	-0,04	-0,05
Taxa de Performance	0	-	-	-0,03
Outras Despesas/Receitas	-7	-0,00	-0,00	-0,00
Resultado Total	1.824	0,65	0,68	0,62
Rendimentos a serem distribuídos	1.856	0,66	0,66	0,63
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	483	0,17		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-32	-0,01		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	451	0,16		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

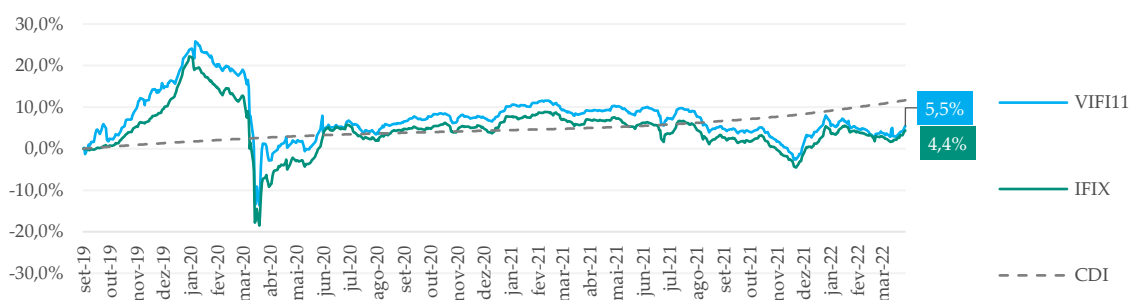
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Março 2022	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	87,81	92,96	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	88,75	88,75	88,75	88,75
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	1,1%	-4,5%	-11,3%	-11,3%
Rendimentos ²	0,7%	2,1%	13,8%	16,7%
Rentabilidade do Fundo	1,8%	-2,4%	2,5%	5,5%
IFIX ³	1,4%	-0,9%	-0,7%	4,4%
CDI ⁴	0,9%	2,4%	8,1%	11,7%
Rentabilidade vs IFIX	0,4%	-1,5%	3,2%	1,0%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de março com o valor de R\$ 88,75, que representou uma rentabilidade total de 1,8% no mês, equivalente a variação patrimonial de 1,1%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,4 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 5,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 4,4%. 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.

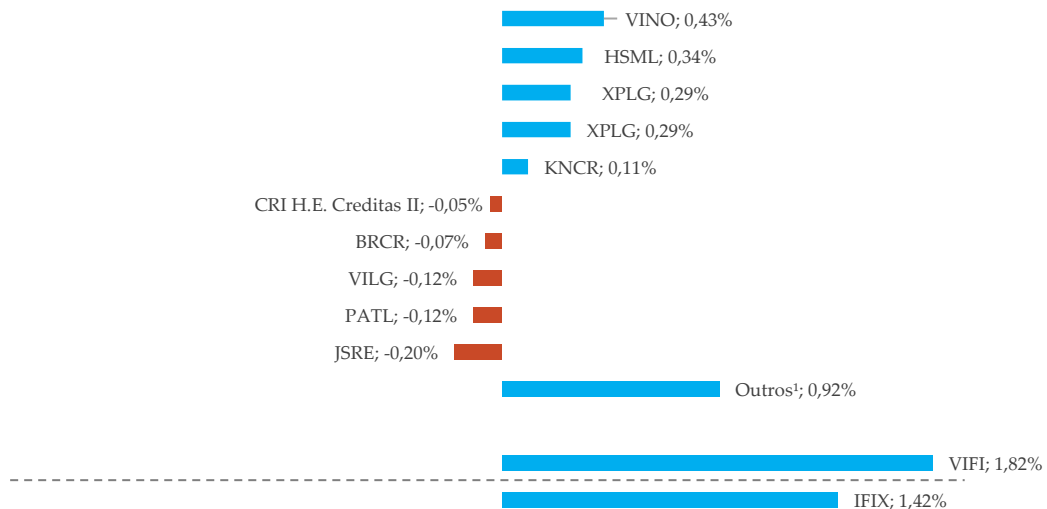
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

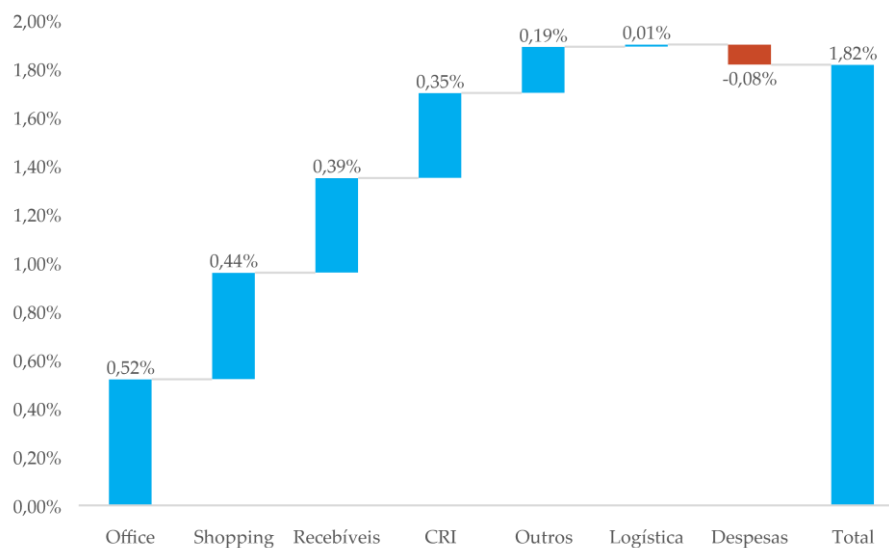
MARÇO 2022

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 março 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 março do VIFI.



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

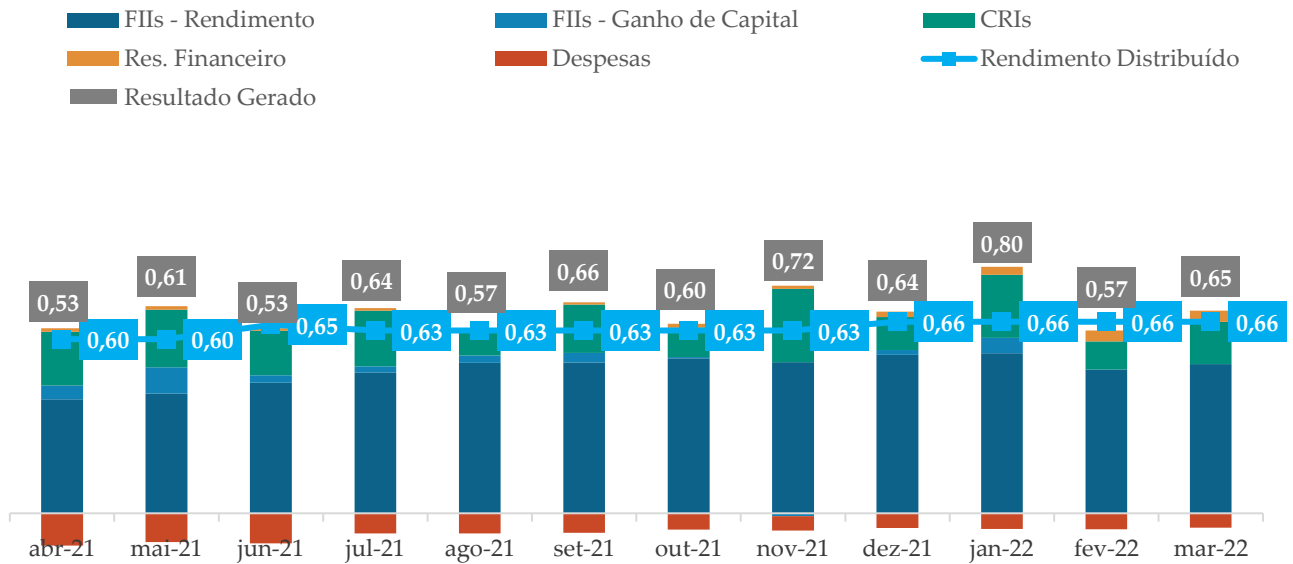
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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

MARÇO 2022

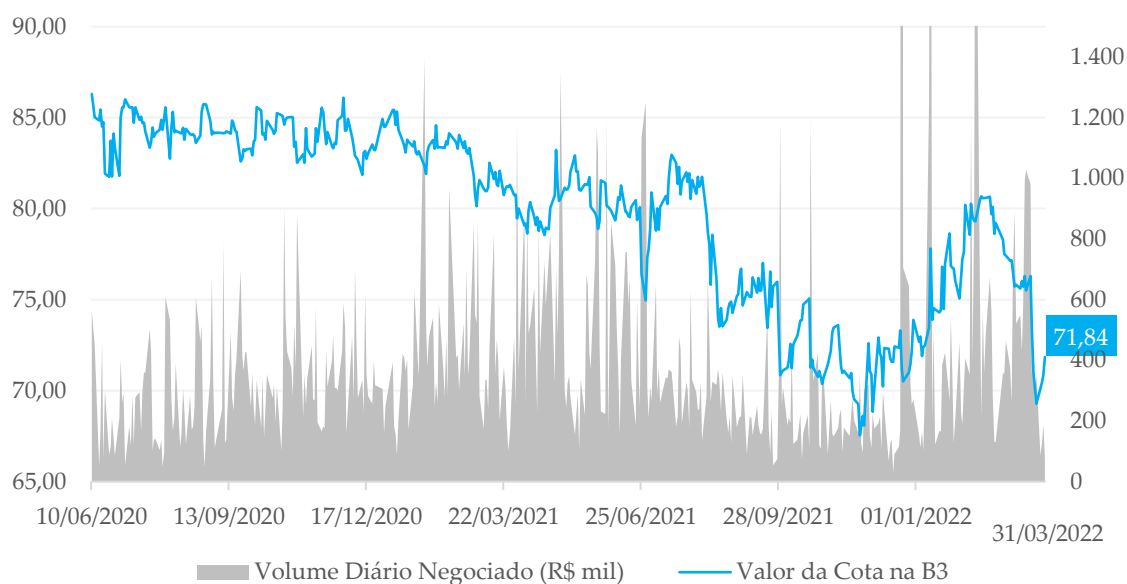
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Mar 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	202.038
Número de Cotistas	6.130
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	471
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 6.130 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 202,0 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 19,1%. 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 março em R\$ 71,84, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,66/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

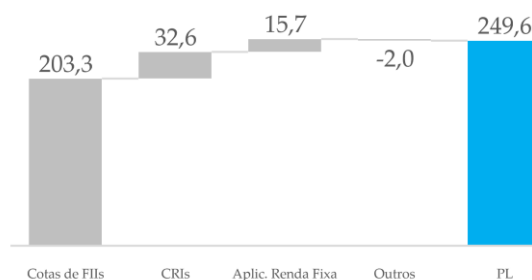
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

Carteira do Fundo

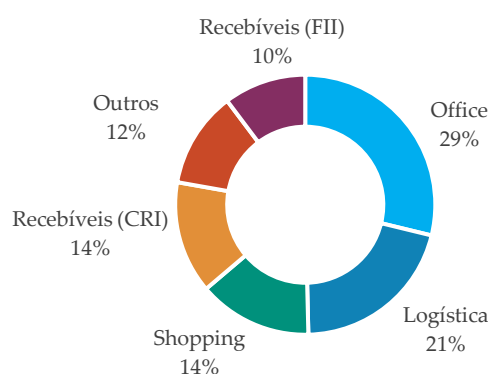
O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era de R\$ 249,6 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 203,3 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 32,6 milhões, o equivalente a 81,5% e 13,0% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 15,7 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -2,0 milhões.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	203,3	72,3
CRIs	32,6	11,6
Aplicações em Renda Fixa	15,7	5,6
A Pagar / Receber	-2,0	-0,7
Patrimônio Líquido (PL)	249,6	88,7

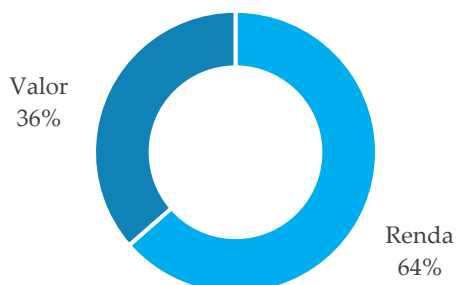


No final do mês de março, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 24% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 21% em fundos de logística e 14% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

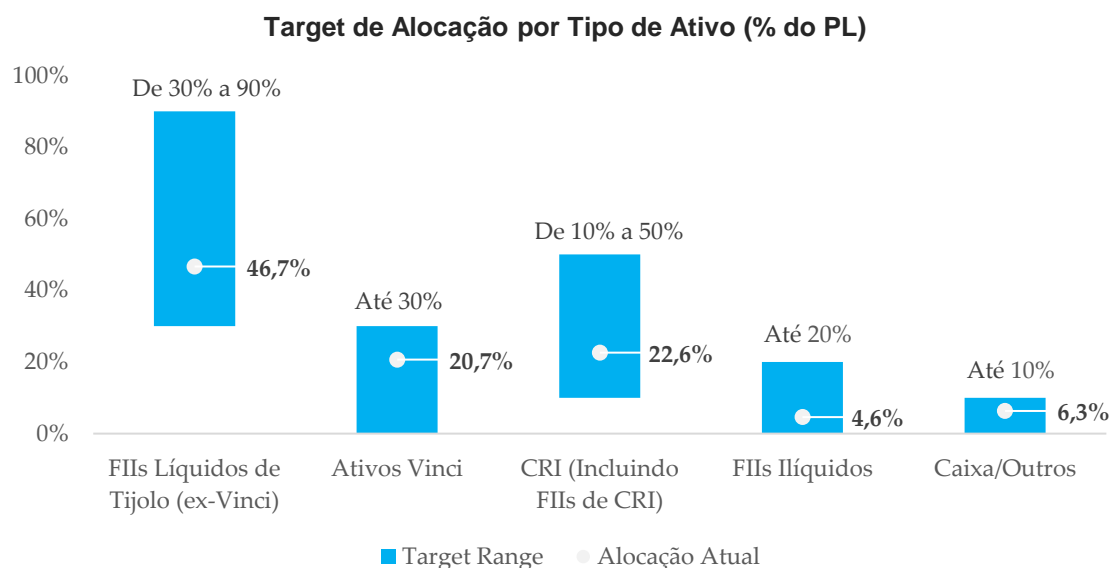


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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.

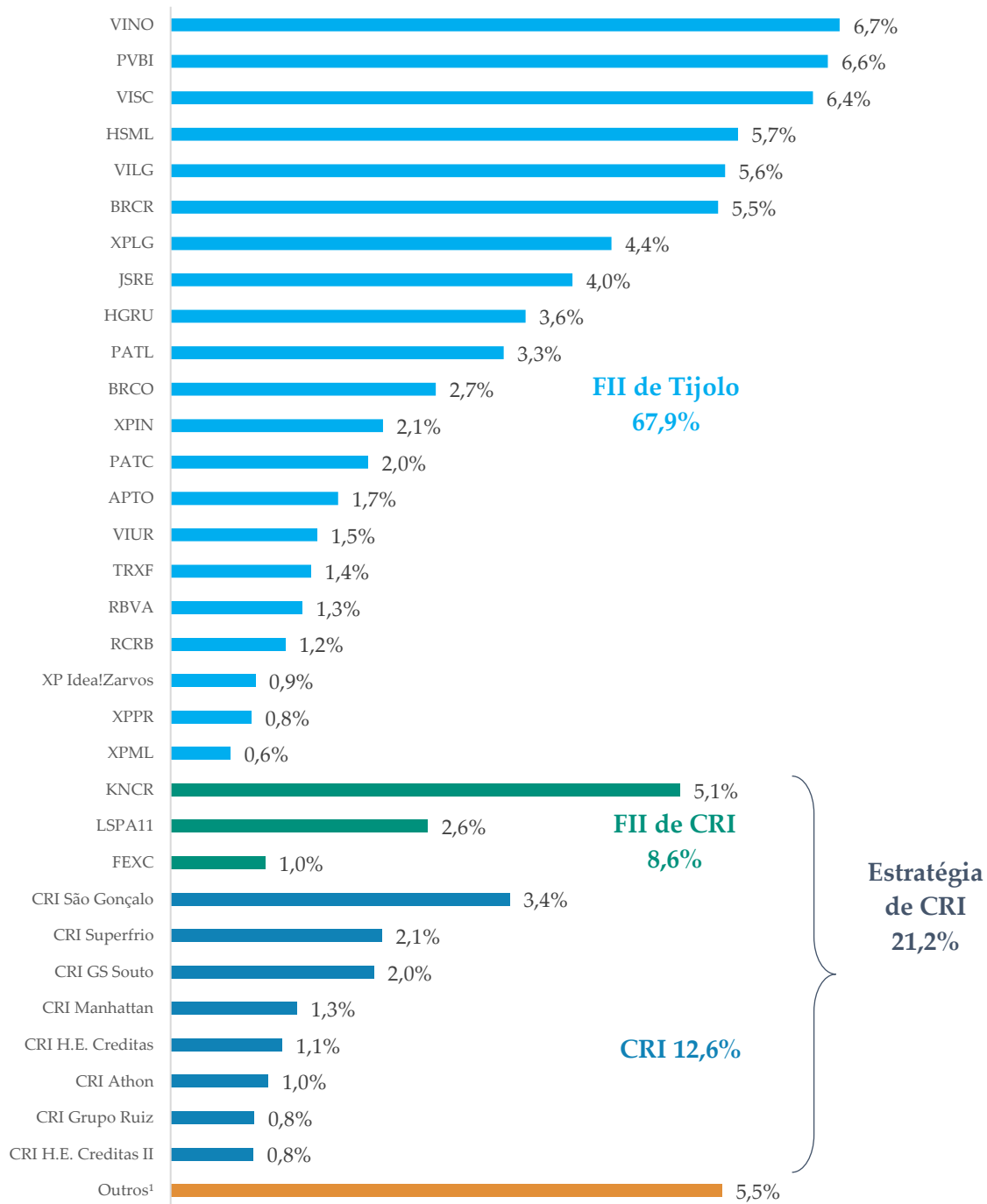
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

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 março, com 6,7%, 6,6% 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)



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

MARÇO 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 ¹ (%a.a.)	Remuneração	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	8,4	3,3%	Shopping Centers	A+ (Fitch)	IPCA + 5,06%	Mensal	5,5	dez/34
Leste Riva	LSPA11	6,8	2,6%	Incorporação Residencial	-	IPCA + 8,00%	Mensal	2,0	dez/25
GS Souto	20K0816978	5,1	2,0%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,5	mai/30
Superfrio	21E0407330	4,8	2,0%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,1	mai/31
Creditas	20B0849733	3,3	1,3%	Home Equity	-	IPCA + 5,22%	Mensal	5,9	fev/35
Manhattan	20L0870667	3,1	1,3%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Athon	21G0864339	2,4	1,0%	Energia	-	IPCA + 7,20%	Mensal	4,8	ago/33
Grupo Ruiz	21H0151494	2,1	0,8%	Agro	-	IPCA + 8,50%	Mensal	1,8	set/25
Creditas II	20F0755566	1,7	0,7%	Home Equity	-	IPCA + 6,60%	Mensal	5,1	jun/40
Copagril	21F0968888	1,0	0,4%	Agro	-	IPCA + 6,50%	Mensal	4,4	jun/31
Helbor	20F0849801	0,5	0,2%	Incorporação Imobiliária	-	CDI + 3,00%	Mensal	1,1	jun/23
Total		40,6	15,6%						

¹ Taxa de retorno na data de aquisição

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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