



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 (29-04-22)**
R\$ 7,13
- **Valor Patrimonial da Cota (29-04-22)**
R\$ 9,02
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (29-04-22)**
5.659

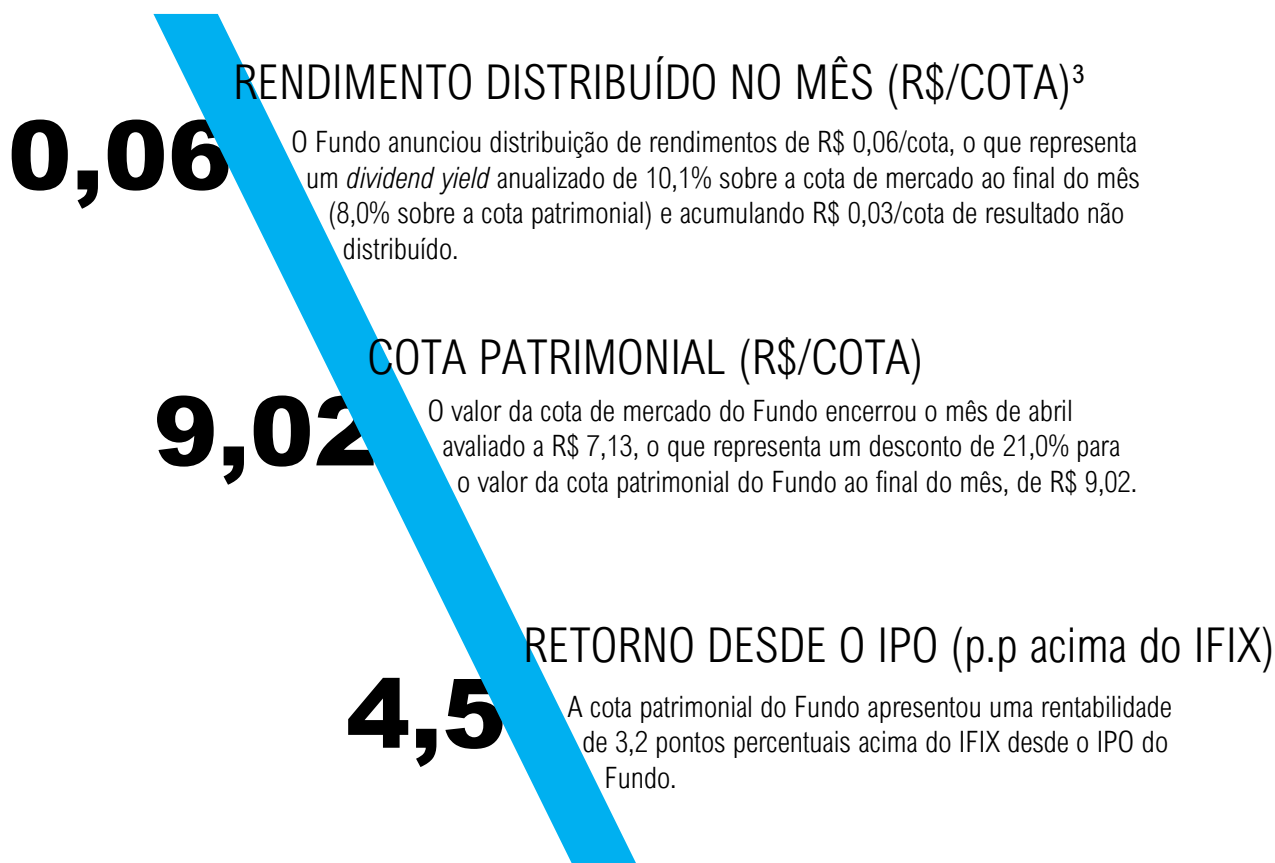
- **Taxa de Administração²**

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

ABRIL 2022

Comentários do Gestor

Processo de Reestruturação do VIFI11

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado – Apuração do Processo de Cisão do Fundo](#), no dia 20/04/2022, o processo de reestruturação do VIFI11 encerrou-se com a seguinte divisão entre os fundos:

Opção	Qtd de Cotas	% Qtd de Cotas	Nº de Cotistas	% Nº de Cotistas
VIFI11	808.919	29%	5.659	94%
VIFI2	330.882	12%	308	5%
FIM Aberto	1.672.539	59%	63	1%
Total	2.812.340	100%	6.030	100%

No dia 26/04/2022 foi divulgado o [Ato do Administrador – Split de Cotas do Fundo](#), que efetivou o desdobramento das cotas do fundo que havia sido aprovado nos termos do [Termo de Apuração da Consulta Formal aos Cotistas](#), na proporção de 10 (dez) cotas para cada cota existente, o que significa que a cada 1 cota que o investidor possuía antes da data do desdobramento, ele passará a ter 10 cotas após tal data. Ainda, no dia 28/04/2022 as cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas na forma desdobrada, observados os procedimentos da B3.

Por fim, gostaríamos de reforçar que continuamos com o mesmo time de gestão e mesma estratégia para o VIFI11 e que estamos acompanhando com atenção os impactos sobre a liquidez do fundo na B3.

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

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico parece cada vez mais complexo na medida em que avançamos no segundo trimestre com o prolongamento da guerra na Ucrânia, inflação de commodities, aperto monetário ao redor do mundo e as eleições no Brasil. Olhando em retrospectiva, durante o pior momento da pandemia houve um excesso de utilização das políticas monetárias e fiscais em todo o mundo, que gerou um forte crescimento global coordenado conforme o cenário sanitário melhorava. Com a retomada do crescimento, as taxas de desemprego também vêm se reduzindo globalmente, colocando pressão na inflação de salários e serviços. Soma-se a isso os diversos problemas enfrentados nas cadeias logísticas globais que também colocaram pressão nos preços. Esse cenário culminou numa inflação que os países do G7 não viam desde a década de 1970, gerando a atual reação dos bancos centrais globais. Contudo, é importante analisar que o ponto de partida disso tudo é que as economias globais estão muito fortes e isso que originou o problema.

Enquanto as principais economias globais estão no início do processo de aperto monetário, o Brasil saiu na frente e segue adiantado no processo de subida de juros. No Brasil, a taxa de juros percebida pelo mercado como neutra é entre 3,5% e 4% acima da inflação. A taxa de juros real neutra, ou seja, a taxa de um ano deflacionada pela expectativa de inflação do Focus para os próximos 12 meses, é de cerca de 7% no momento. Isso quer dizer que o Brasil, diferente da maior parte dos países do mundo, já levou a taxa de juros para um nível significativamente superior ao juro real neutro. Isso significa que a maior parte do trabalho de aperto monetário já foi feito, ainda que a guerra na Ucrânia possa levar a alguma alteração no preço do petróleo nos próximos meses, o que poderia ocasionar novas pressões inflacionárias.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

No plano eleitoral, os discursos inflamados dos dois principais candidatos vêm causando pouco impacto no preço dos ativos. Em primeiro lugar, porque são duas alternativas testadas e, no passado, os respectivos discursos sempre se traduziram em políticas menos radicais na prática. Em segundo lugar porque o Brasil progrediu para um sistema de governo mais próximo do parlamentarismo, principalmente quando qualquer um dos dois candidatos deve se eleger com bancadas diminutas. Isso também tende a filtrar propostas mais radicais.

Em resumo, o cenário macro se encontra cheios de desafios, seja pela perspectiva da guerra que se alonga, seja pela incerteza inerente que uma alta nas taxas de juros global causa sobre mercados emergentes. Esse cenário de incerteza é amplificado pelas eleições no Brasil em 2022, mas, ao menos o Brasil já removeu todo estímulo pós-crise com juros reais muito acima do valor neutro, retomou o superávit primário nas contas fiscais, reduziu a dívida pública em queda como proporção do PIB. Esse posicionamento mais conservador com certeza deverá ajudar a atravessar esse período de incerteza na economia global.

Por fim, durante o mês de abril, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 1,2%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade positiva de 0,3% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou a primeira queda mensal do ano com variação negativa de 10,1% refletindo a perspectiva de um aperto monetário mais intenso nas principais economias, acumulando 2,9% de rentabilidade no ano.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de abril, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 2,4%, o que representa 1,2 ponto percentual acima 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 4,5 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 72,9 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 57,7 milhões, um desconto de 21,0% 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 abril o Fundo gerou R\$ 0,07/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,03/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,06/cota do mês.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em abril foi de R\$ 548 mil, o equivalente a R\$ 0,07/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 426 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,05/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 129 mil, correspondente a R\$ 0,02/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 256 mil, equivalente a R\$ 0,03/cota.

Resultado do Fundo	Abril 2022 (R\$ mil)	Abril 2022 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	426	0,05	0,04	0,05
Rendimento	426	0,05	0,04	0,04
Ganho de Capital	0	-	0,00	0,01
Resultado CRIs	129	0,02	0,01	0,01
Resultado Financeiro	39	0,00	0,00	0,00
Receita Financeira	42	0,01	0,00	0,00
Despesa Financeira	-3	-0,00	-0,00	-0,00
Taxa de Administração	-41	-0,01	-0,00	-0,01
Administrador e Escriturador	-6	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-34	-0,00	-0,00	-0,00
Taxa de Performance	0	-	-	-0,00
Outras Despesas/Receitas	-4	-0,00	-0,00	-0,00
Resultado Total	548	0,07	0,05	0,06
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,06	0,05	0,06
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	193	0,02		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	63	0,01		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	256	0,03		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

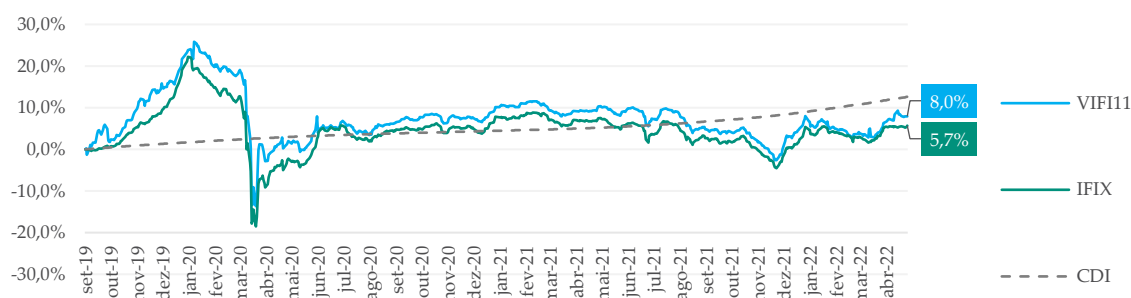
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Abril 2022	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	8,87	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	9,02	9,02	9,02	9,02
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	1,7%	-2,9%	-9,8%	-9,8%
Rendimentos ²	0,7%	2,8%	14,7%	17,7%
Rentabilidade do Fundo	2,4%	-0,1%	5,0%	8,0%
IFIX ³	1,2%	0,3%	0,5%	5,7%
CDI ⁴	0,8%	3,3%	9,0%	12,6%
Rentabilidade vs IFIX	1,2%	-0,4%	4,5%	2,3%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de abril com o valor de R\$ 9,02, que representou uma rentabilidade total de 2,4% no mês, equivalente a variação patrimonial de 1,7%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 1,2 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 8,0%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 5,7%. 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.

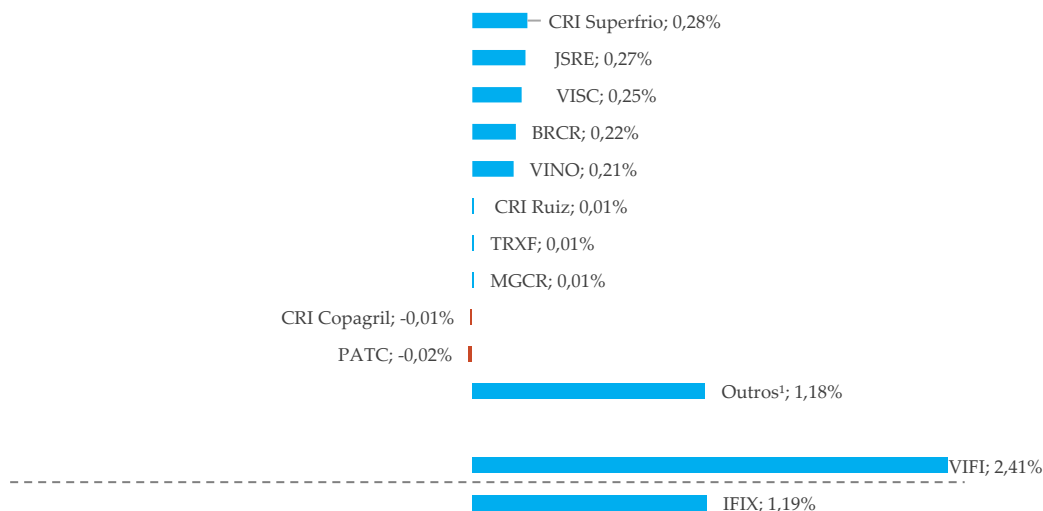
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

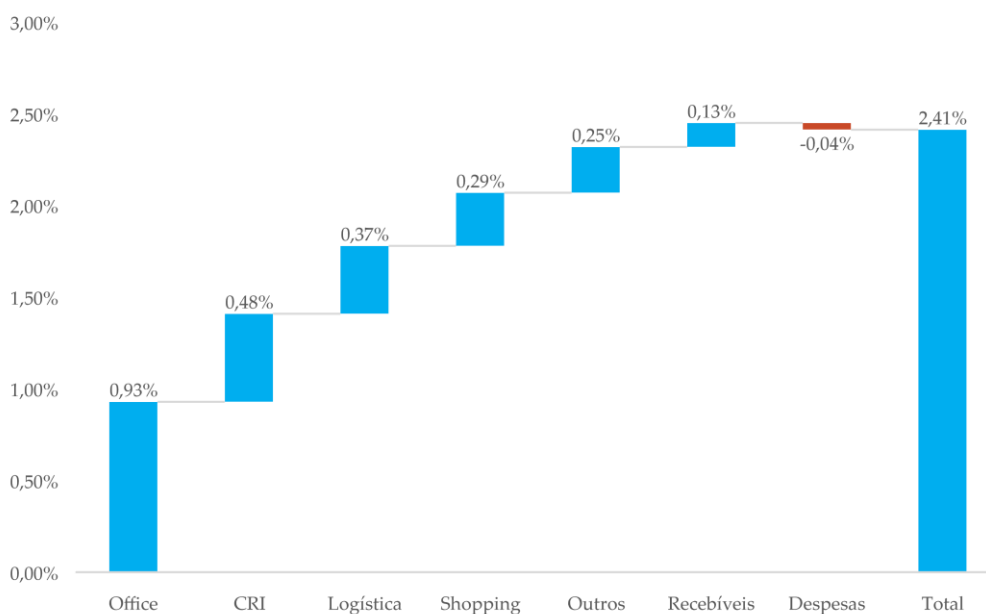
ABRIL 2022

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 abril 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 abril do VIFI.



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

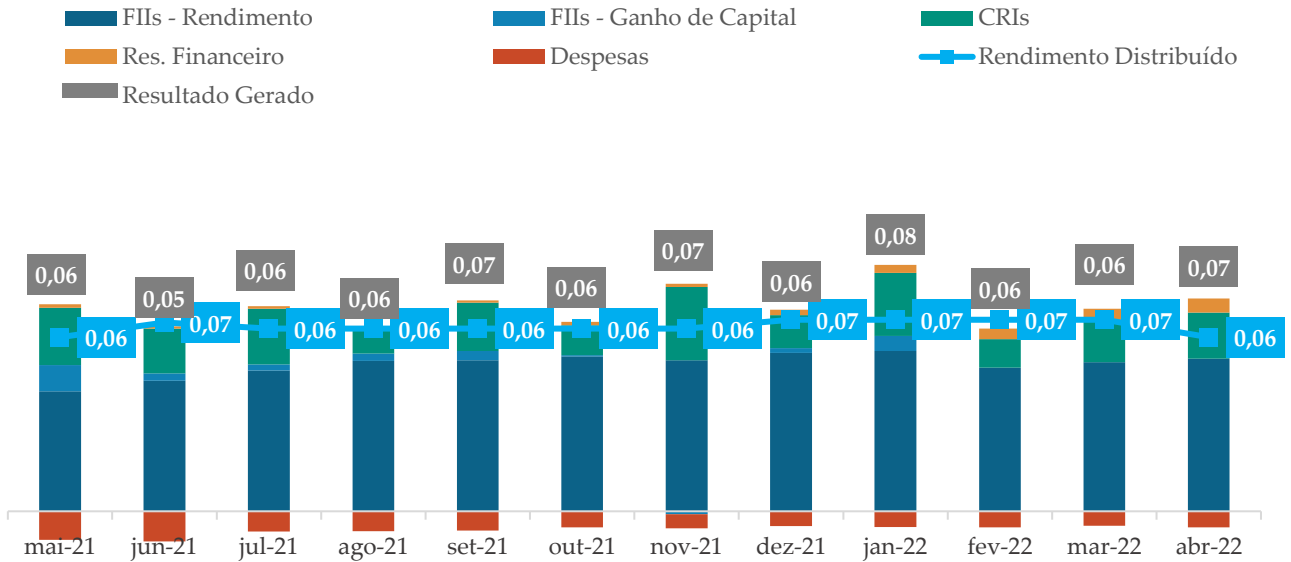
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 2022

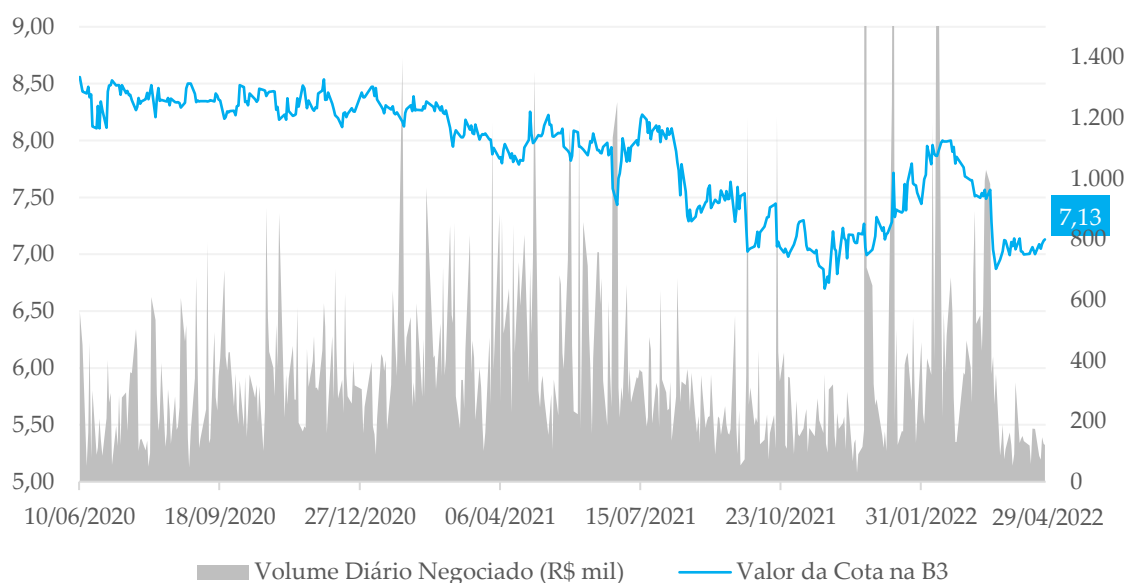
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abr 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	57.675
Número de Cotistas	5.659
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	59
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 5.659 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 57,7 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 21,0%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 59 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 abril em R\$ 7,13, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,06/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

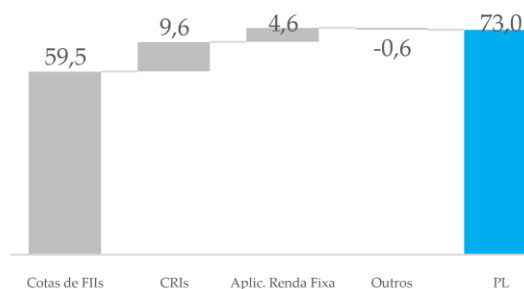
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

Carteira do Fundo

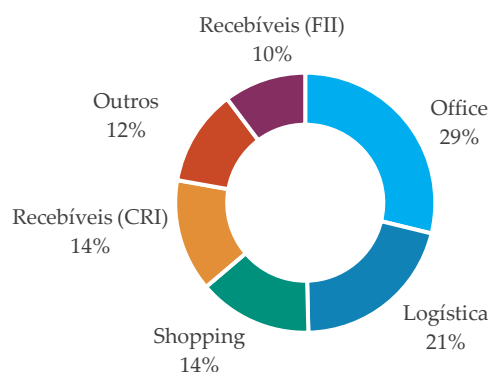
O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era de R\$ 73,0 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 59,5 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 9,6 milhões, o equivalente a 81,5% e 13,1% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 4,6 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,6 milhões.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	59,5	7,4
CRIs	9,6	1,2
Aplicações em Renda Fixa	4,6	0,6
A Pagar / Receber	-0,6	-0,1
Patrimônio Líquido (PL)	73,0	9,0

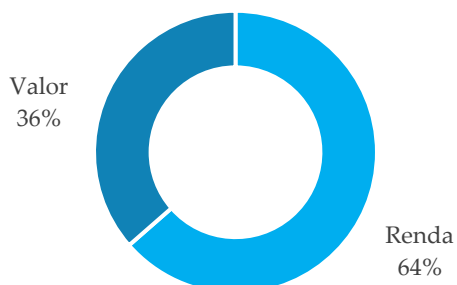


No final do mês de abril, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 24% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 21% em fundos de logística e 14% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia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

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

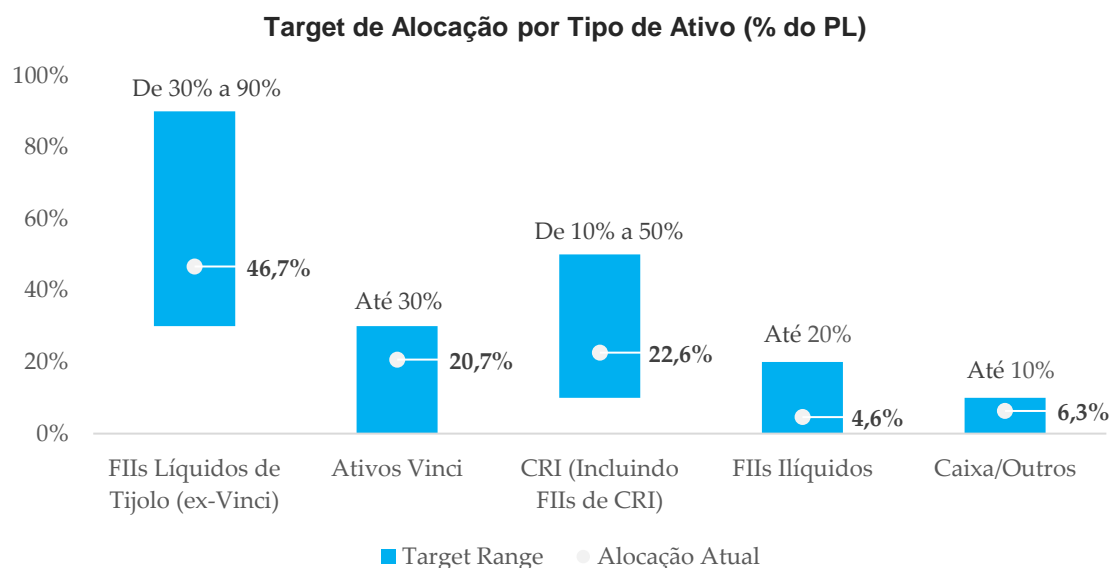


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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.

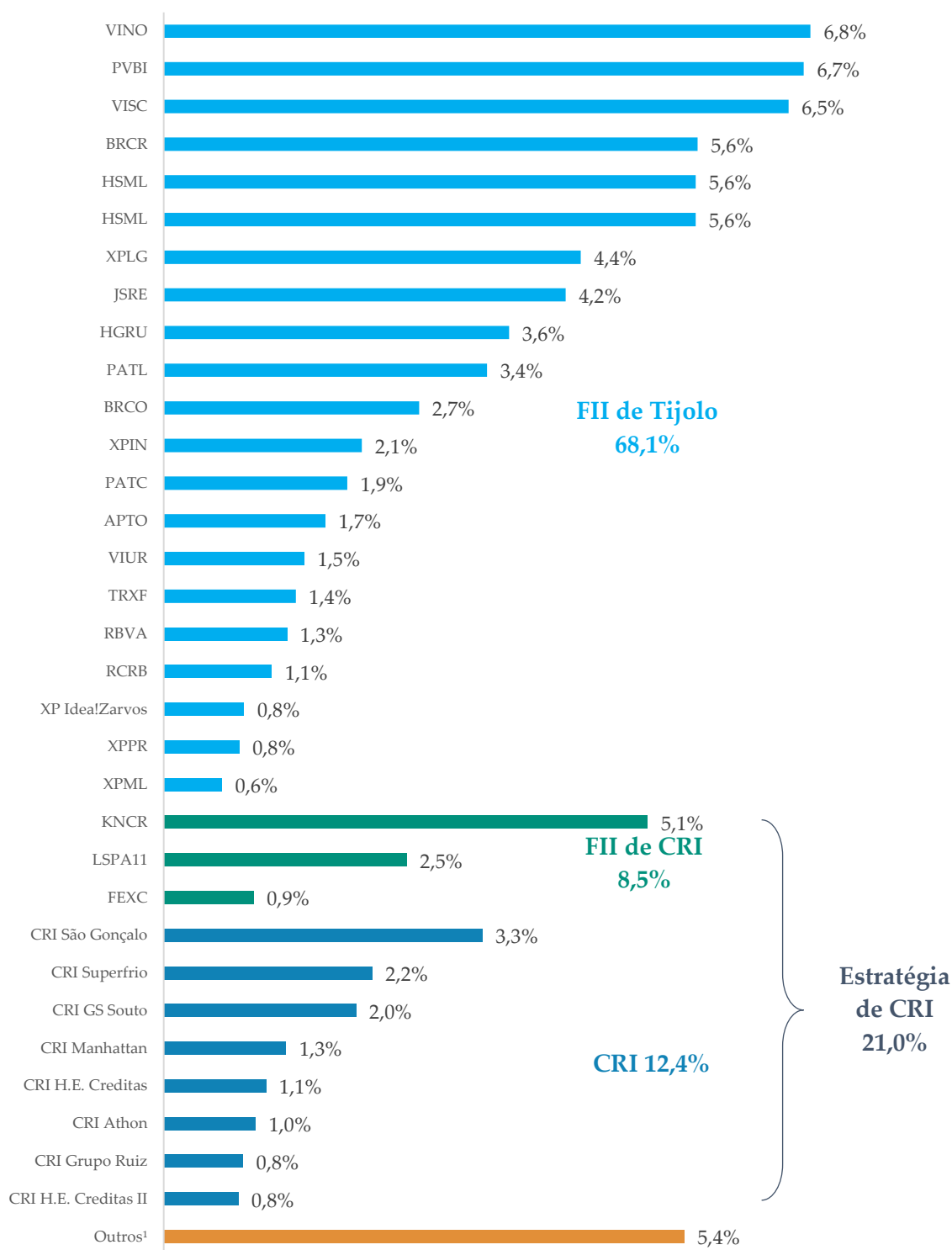
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril, com 6,8%, 6,7% e 6,5% 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

ABRIL 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	2,4	3,3%	Shopping Centers	A+ (Fitch)	IPCA + 5,06%	Mensal	5,5	dez/34
Leste Riva	LSPA11	1,8	2,6%	Incorporação Residencial	-	IPCA + 8,00%	Mensal	2,0	dez/25
GS Souto	20K0816978	1,4	2,0%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,5	mai/30
Superfrio	21E0407330	1,6	2,2%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,1	mai/31
Creditas	20B0849733	1,0	1,4%	Home Equity	-	IPCA + 5,22%	Mensal	5,9	fev/35
Manhattan	20L0870667	0,9	1,3%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Athon	21G0864339	0,7	1,0%	Energia	-	IPCA + 7,20%	Mensal	4,8	ago/33
Grupo Ruiz	21H0151494	0,6	0,8%	Agro	-	IPCA + 8,50%	Mensal	1,8	set/25
Creditas II	20F0755566	0,5	0,7%	Home Equity	-	IPCA + 6,60%	Mensal	5,1	jun/40
Copagril	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	-	IPCA + 6,50%	Mensal	4,4	jun/31
Helbor	20F0849801	0,1	0,2%	Incorporação Imobiliária	-	CDI + 3,00%	Mensal	1,1	jun/23
Total		11,5	15,8%						

¹ Taxa de retorno na data de aquisição

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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