



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 (31-05-22)**
R\$ 7,07
- **Valor Patrimonial da Cota (31-05-22)**
R\$ 8,96
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (31-05-22)**
6.070

- **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

0,06 RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R\$/COTA)³
O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,06/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 10,2% sobre a cota de mercado ao final do mês (8,0% sobre a cota patrimonial) e acumulando R\$ 0,03/cota de resultado não distribuído.

8,96 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de maio avaliado a R\$ 7,07, o que representa um desconto de 21,1% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,96.

4,1 RETORNO DESDE O IPO (p.p acima do IFIX)
A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 4,1 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

MAIO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Ao longo do último mês, o mercado global oscilou de um excesso de otimismo com o crescimento para o flerte com a possibilidade de recessão. Com essa alternância, é conveniente refletir sobre os fatores que mais impactam os mercados. Sendo assim, vamos explorar o porquê de o Fed estar subindo as taxas de juros. Depois de uma expansão do déficit fiscal de mais de 25% do PIB em 2 anos e um mega estímulo monetário, a economia americana cresceu 5% em 2021, o desemprego caiu para níveis próximos de recordes de baixa e a economia americana tem dois postos de trabalho para cada desempregado. Como consequência desse superaquecimento, a inflação subiu para níveis sem precedentes em 40 anos. É por isso que o Fed está subindo as taxas de juros. Obviamente que à medida que os juros subam, a economia vai desacelerar e a inflação vai moderar, mas falar de recessão em tão pouco tempo parece exagerado.

O aperto monetário, no entanto, vem acompanhado de outros fatores que podem agravar a situação global. Na Europa, a dependência do gás russo pode acelerar o desaceleramento, com o agravante de ainda assim acelerar a inflação. Na China, o combate fervoroso à Covid tem levado a queda na atividade, além de aumentar os problemas de cadeia de suprimentos no mundo. Como resultado, a soma de todos esses problemas deve levar a uma trajetória de crescimento global mais moderada. Mais à frente, quando as taxas de juros estiverem acima da inflação, o impacto sobre o crescimento poderá ser maior. Mas considerando as trajetórias de juros sinalizadas pelos principais bancos centrais e a elevada inflação, isso ainda pode levar alguns anos.

No Brasil, ao longo do último mês, vivemos a situação inversa, onde os dados da economia real estão saindo cada vez mais fortes, de forma que as previsões de mercado do crescimento para o ano de 2022 sejam revisadas para valores entre 1,5 e 2%, quando ainda no final de 2021 se falava de recessão. Vários fatores contribuem para esse vento positivo: o preço das commodities em alta ajudam o crescimento e esse é um fator importante; o setor de serviços, o mais afetado durante a pandemia, vem apresentando recuperação mais rápida que a esperada e o consumo mostrando maior resiliência mesmo em um cenário de inflação elevada. Adicionalmente, do lado da política monetária, o fato do Brasil estar perto do final do ciclo de altas de juros diminui a volatilidade das condições financeiras e diminui o ímpeto de revisões para baixo no PIB.

Por outro lado, um dos principais problemas para uma retomada mais forte da atividade econômica ainda é a inflação persistente e elevada. Inicialmente, a inflação estava concentrada em commodities, mas com a reabertura da economia e maior crescimento a inflação começa a se fazer sentir também no setor de serviços. É bem verdade que a taxa de juros real de 1 ano já se encontra acima de 7%. Esse valor real já é muito acima do juro neutro que se estima ser entre 3,5 e 4% reais. Dessa forma, a maior parte do remédio monetário já foi ministrado no Brasil, e, em linha com a sua comunicação recente, esperamos que o banco central esteja próximo do final da alta de juros.

Por fim, durante o mês de maio, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 0,3%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade positiva de 0,6% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, voltou a apresentar valorização com 3,2% no mês, acumulando 6,2% de rentabilidade no ano.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de maio, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -0,1%, o que representa 0,3 ponto percentual abaixo 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 4,1 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 72,4 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 57,2 milhões, um desconto de 21,1% 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 maio o Fundo gerou R\$ 0,063/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,030/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,060/cota do mês.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em maio foi de R\$ 510 mil, o equivalente a R\$ 0,063/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 416 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,051/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 160 mil, correspondente a R\$ 0,020/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 243 mil, equivalente a R\$ 0,030/cota.

Resultado do Fundo	Maio 2022 (R\$ mil)	Maio 2022 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	416	0,051	0,034	0,053
Rendimento	431	0,053	0,033	0,041
Ganho de Capital	-14	-0,002	0,001	0,012
Resultado CRIs	160	0,020	0,010	0,011
Resultado Financeiro	36	0,004	0,002	0,001
Receita Financeira	36	0,004	0,002	0,001
Despesa Financeira	0	-	-0,000	-0,000
Taxa de Administração	-64	-0,008	-0,003	-0,005
Administrador e Escriturador	-21	-0,003	-0,000	-0,001
Gestor	-43	-0,005	-0,003	-0,005
Taxa de Performance	0	-	-	-0,003
Outras Despesas/Receitas	-38	-0,005	-0,000	-0,000
Resultado Total	510	0,063	0,043	0,057
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,060	0,042	0,059
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	218	0,027		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	25	0,003		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	243	0,030		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

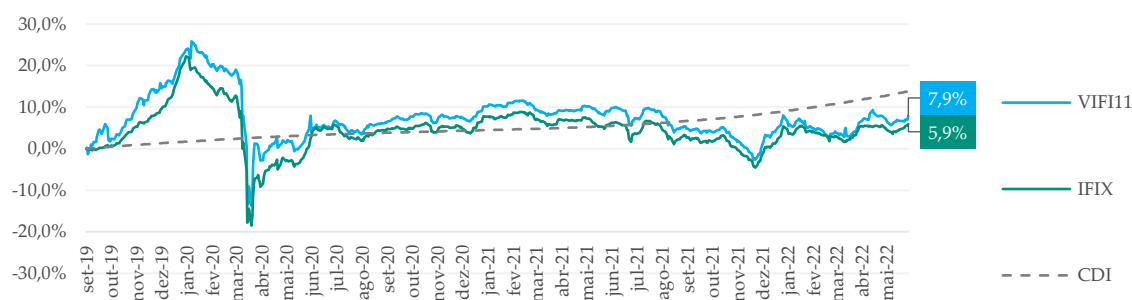
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Maio 2022	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	9,02	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,96	8,96	8,96	8,96
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	-0,8%	-3,7%	-10,4%	-10,4%
Rendimentos ²	0,7%	3,5%	15,3%	18,3%
Rentabilidade do Fundo	-0,1%	-0,2%	4,9%	7,9%
IFIX ³	0,3%	0,6%	0,8%	5,9%
CDI ⁴	1,0%	4,3%	10,1%	13,8%
Rentabilidade vs IFIX	-0,3%	-0,7%	4,1%	1,9%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de maio com o valor de R\$ 8,96, que representou uma rentabilidade total de -0,1% no mês, equivalente a variação patrimonial de -0,8%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,3 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 7,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 5,9%. 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.

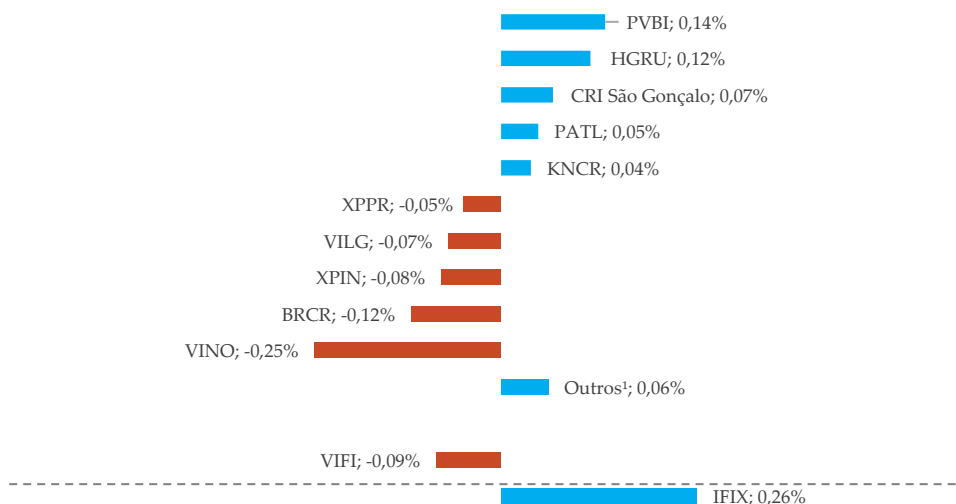
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

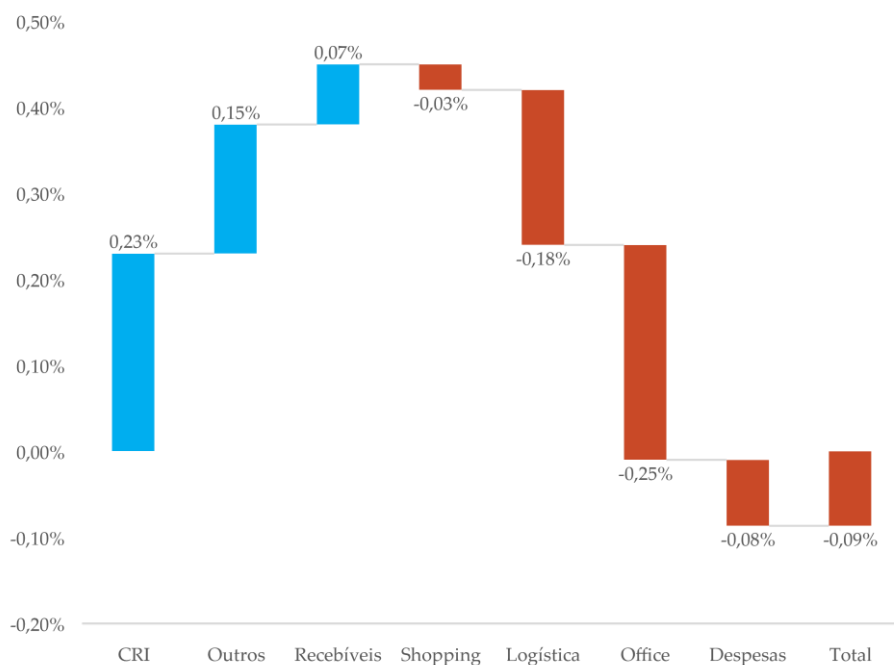
MAIO 2022

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 maio 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 maio do VIFI.



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

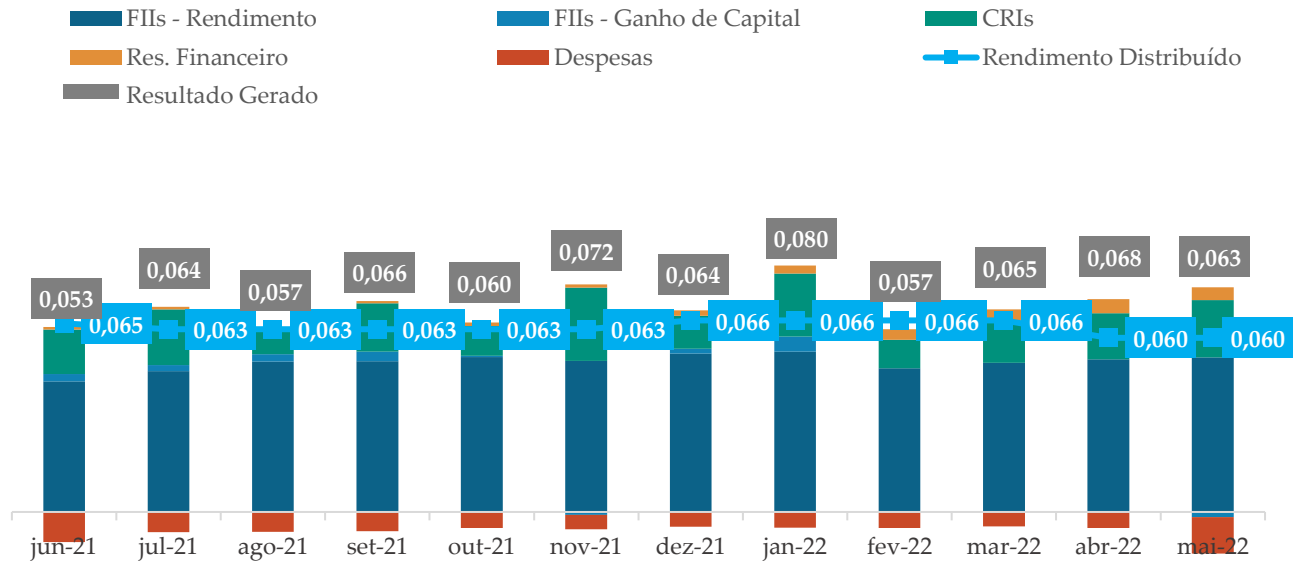
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

MAIO 2022

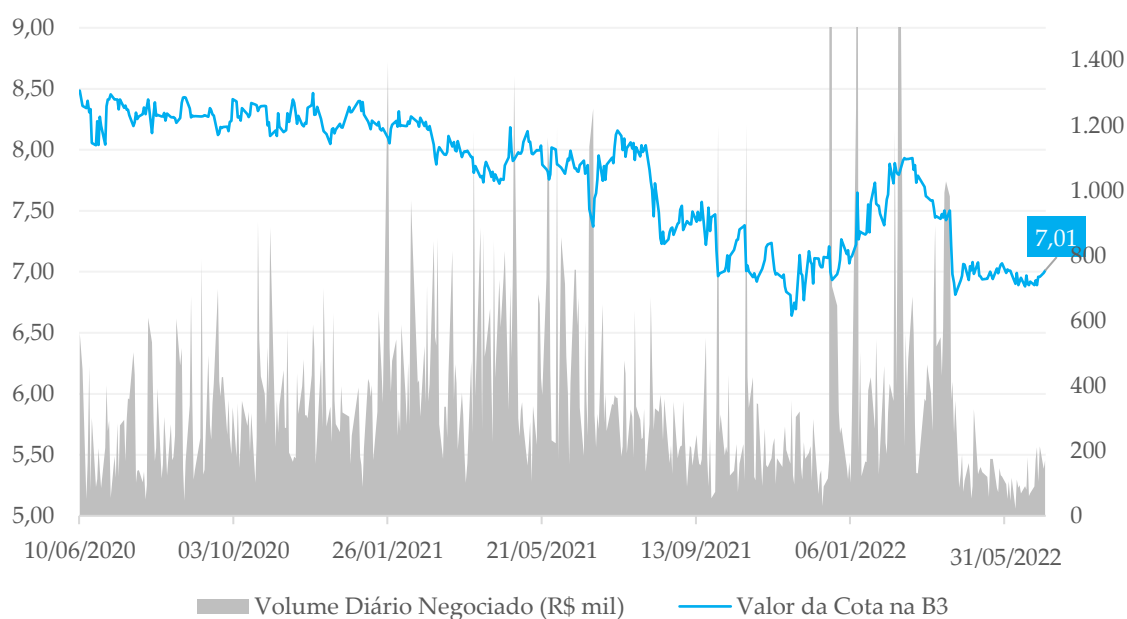
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Mai 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	57.190
Número de Cotistas	6.070
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	112
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 6.070 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 57,2 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 21,1%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 112 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 maio em R\$ 7,01, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

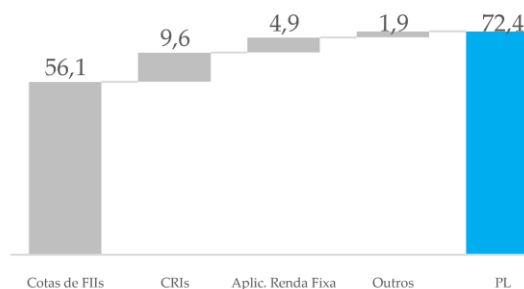
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

Carteira do Fundo

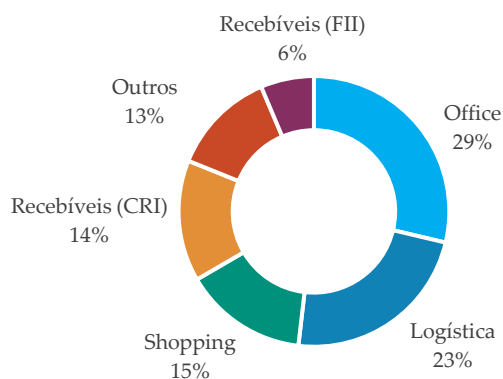
O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era de R\$ 72,4 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 56,1 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 9,6 milhões, o equivalente a 77,4% e 13,2% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 4,9 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ 1,9 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	56,1	6,9
CRIs	9,6	1,2
Aplicações em Renda Fixa	4,9	0,6
A Pagar / Receber	1,9	0,2
Patrimônio Líquido (PL)	72,4	9,0



No final do mês de maio, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 23% em fundos de logística, 20% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira e 15% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

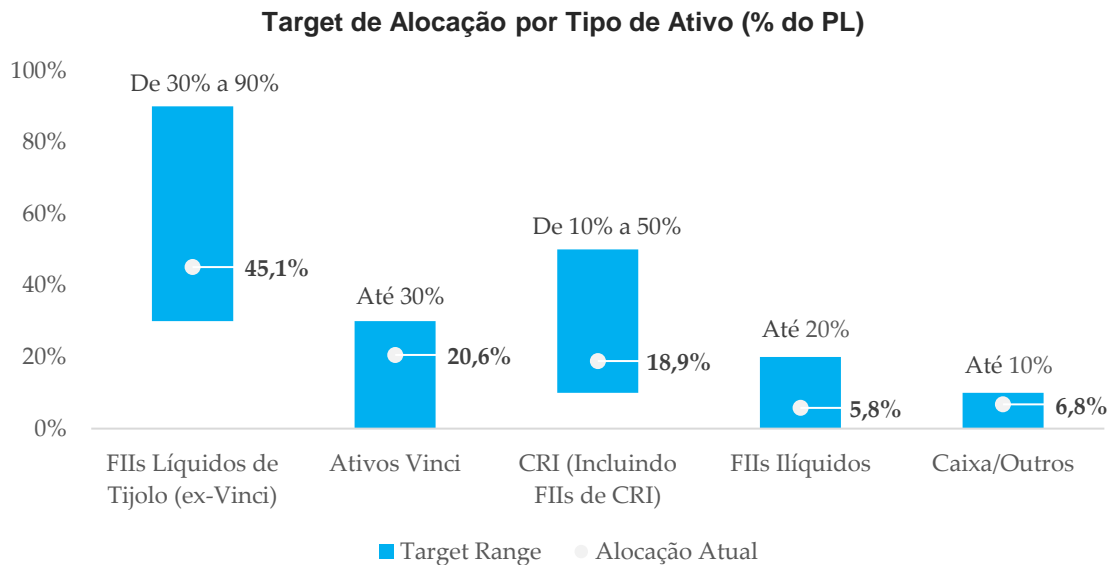


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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.

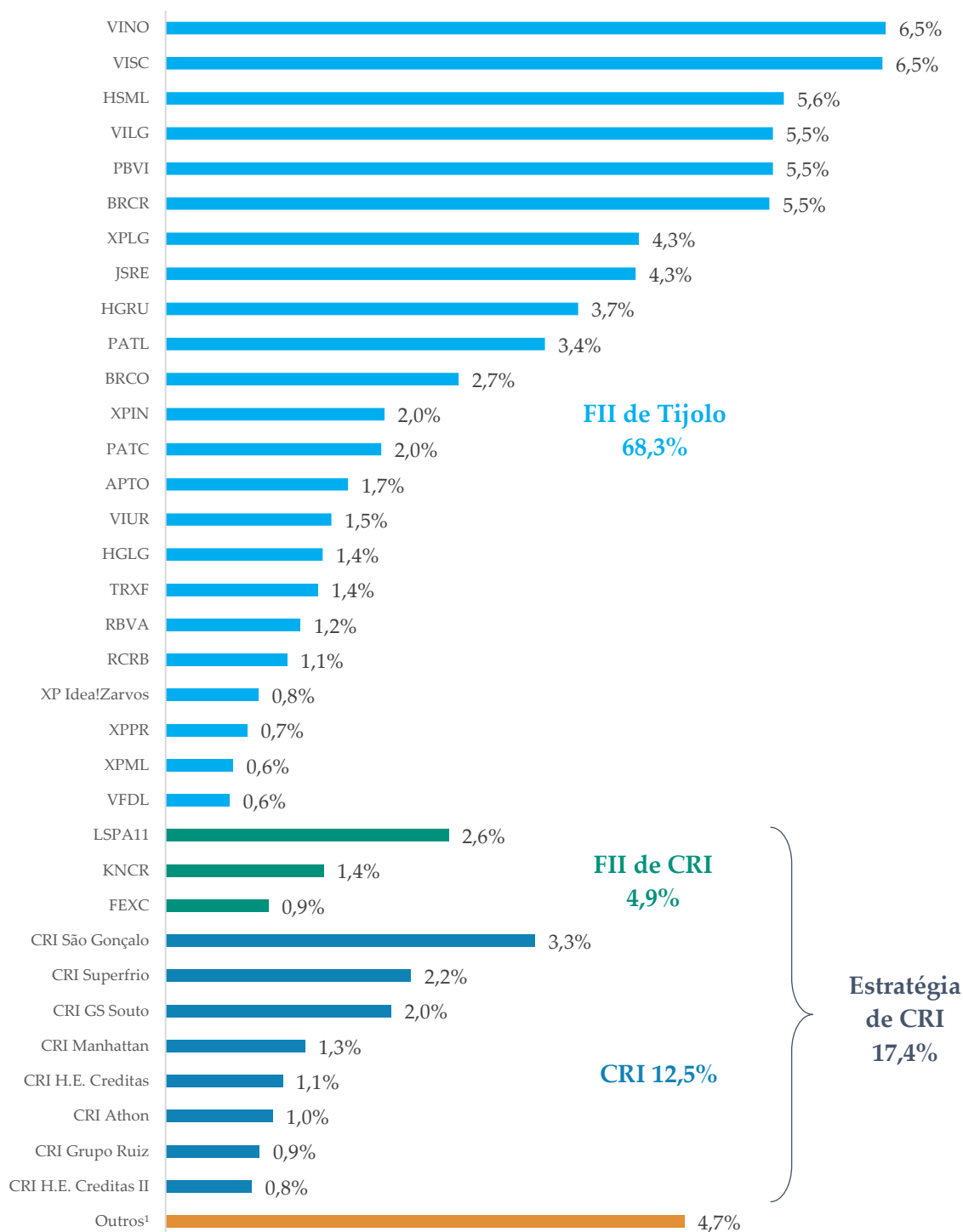
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

Os fundos Vinci Offices FII (VINO), Vinci Shopping Centers FII (VISC) e HSI Malls eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de maio, com 6,5%, 6,5% e 5,6% 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)



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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.)	Remuneração	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	2,4	3,3%	Shopping Centers	IPCA + 5,06%	IPCA + 7,46%	Mensal	5,5	dez/34
Leste Riva	LSPA11	1,8	2,6%	Incorporação Residencial	IPCA + 8,00%	IPCA + 8,00%	Mensal	2,0	dez/25
GS Souto	20K0816978	1,4	2,0%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 11,91%	Mensal	4,5	mai/30
Superfrio	21E0407330	1,6	2,2%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 6,34%	Mensal	4,1	mai/31
Creditas	20B0849733	1,0	1,4%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 6,71%	Mensal	5,9	fev/35
Manhattan	20L0870667	0,9	1,3%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 11,84%	Mensal	1,9	dez/24
Athon	21G0864339	0,7	1,0%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 7,42%	Mensal	4,8	ago/33
Grupo Ruiz	21H0151494	0,6	0,8%	Agro	IPCA + 8,50%	IPCA + 8,62%	Mensal	1,8	set/25
Creditas II	20F0755566	0,5	0,7%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,79%	Mensal	5,1	jun/40
Copagril	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 7,39%	Mensal	4,4	jun/31
Helbor	20F0849801	0,1	0,2%	Incorporação Imobiliária	CDI + 3,00%	CDI + 3,00%	Mensal	1,1	jun/23
Total		11,5	15,8%						

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

MAIO 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