



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 (30-09-22)**
R\$ 7,61
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-22)**
R\$ 9,44
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (30-09-22)**
6.637

- **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

SETEMBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os cenários internacional e nacional seguem afetados por eventos impactantes. Dentre vários eventos no cenário internacional, a firmeza com que o Banco Central norte americano (Fed) vem conduzindo o aperto monetário nos Estados Unidos merece destaque. A sequência de altas de 75 pontos base por reunião fizeram com que o Fed se aproxime da taxa neutra de juros com uma velocidade maior do que se esperava no início do ciclo. Uma boa notícia é que essa assertividade do Fed fez com que a expectativa de inflação do mercado convergisse para próximo da meta. Por exemplo, a expectativa do mercado para a inflação dos próximos dois anos que chegou a 5% em março de 2022, hoje está em 2%. A expectativa de inflação para os próximos dez anos chegou a 3% em março e caiu para 2,2% recentemente. Isso não quer dizer que a inflação americana irá cair imediatamente. No curto prazo, a queda no preço das commodities ajuda na redução da inflação, mas a médio prazo, a persistência do núcleo de inflação deve significar que a inflação norte americana deve permanecer em patamares elevados por algum tempo. A estratégia do Fed foi se mover para uma taxa de juros restritiva rápida e posteriormente esperar os efeitos da política monetária num nível que seja inequivocamente restritivo. Essa estratégia tem o risco de exagerar a dose do remédio, mas caso a posologia seja correta tem o benefício de obter resultados mais rápidos. Nesse contexto espera-se que o Fed encerre o ciclo de alta de juros no primeiro trimestre de 2023 estabilizando a taxa de juros entre 4,5 e 5% ao ano que, considerando a expectativa de inflação, leva os juros reais norte americano de 2 a 2,5% ao ano. O próprio mercado futuro de juros já precifica a taxa Fed Funds em 4,5% ao ano, de forma que é possível que a maior parte do aperto monetário do Fed já esteja considerada nos preços dos mercados.

O Brasil também vem sofrendo os efeitos dos ventos negativos do cenário internacional. No entanto, o país também se beneficiou pelo fato de ter feito desde meados de 2021 um ajuste significativo na política monetária (taxa de juros real de 1 ano foi de -1% para +8%) e na política fiscal (déficit fiscal passou de -9,25% do PIB para +2% de superávit recentemente; dívida/PIB caiu de 90% para 77% do PIB). Com esse ajuste tempestivo, o Brasil pode ter encerrado o seu ciclo de alta de juros em setembro. As expectativas de mercado mostram uma queda persistente da inflação nos próximos anos e, conseqüentemente, abre-se o horizonte de quedas nas taxas de juros a partir de 2023. Essa possibilidade já vem animando os mercados locais, seja em ações, fundos imobiliários ou juros propriamente dito. Além do *timing* distinto da política monetária e fiscal, as eleições no Brasil em 2022 também tornam o cenário brasileiro mais peculiar nesse momento.

O primeiro turno das eleições de 2022 teve dois efeitos benéficos para o mercado. Em primeiro lugar, elegeu um congresso mais conservador, que deve dificultar a aprovação de medidas polêmicas. Adicionalmente, a corrida eleitoral apertada vem gerando a necessidade de ambos os candidatos a caminhar para o centro. Nesse contexto, é provável que o PT anuncie com mais clareza um time econômico e propostas moderadas para a economia. Se isso de fato acontecer, junto com o fim do aperto monetário, o mercado de ativos, em geral, no Brasil pode ter uma boa perspectiva nos próximos meses.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de setembro, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou ganho de 0,5%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade de 6,6% no ano. Na mesma linha o IBOV, índice de ações da B3, teve a mesma alta de 0,5%, ultrapassando a marca de 110 mil pontos. Assim, no ano, o IBOV acumula uma valorização de 5,0%.

Enquanto isso, no mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 1,1%, o que representa 0,6 ponto percentual acima da variação do IFIX no período. No acumulado do ano, o VIFI apresenta rentabilidade total de 8,1%, ou 1,4% acima do índice.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 76,4 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 61,6 milhões, um desconto de 19,4% do valor de negociação na B3 em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Com relação às movimentações, conforme já comentado nos últimos relatórios, a gestão vem buscando fazer giros na carteira que sejam capazes de aumentar o resultado recorrente do Fundo. Com isso, no mês de setembro foram vendidos R\$ 3,3 milhões em posições de FIIs de tijolo, que na visão da gestão apresentam menor potencial de ganho de capital, e foram investidos R\$ 4 milhões em ativos atrelados ao CDI, sendo R\$ 3 milhões na emissão em andamento do KNCR, fundo de recebíveis com exposição majoritária ao CDI que passou a ser a maior alocação individual do fundo, e R\$ 1 milhão no CRI Arena MRV com taxa de remuneração de CDI + 5,25% a.a. Na mesma estratégia, existem ainda algumas operações de CRI no pipeline para compor a carteira do Fundo que podem ser liquidadas nos próximos meses.

Com as movimentações na carteira, o resultado gerado pelo Fundo no mês de setembro foi de R\$ 0,050/cota. Mesmo assim, o Fundo distribuiu R\$ 0,060/cota no mês, contando ainda com um resultado acumulado não distribuído ao final do mês de R\$ 0,061/cota.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em setembro foi de R\$ 408 mil, o equivalente a R\$ 0,050/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 315 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,039/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 80 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\$ 496 mil, equivalente a R\$ 0,061/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 22 (R\$ mil)	Setembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	315	0,039	0,021	0,046
Rendimento	419	0,052	0,021	0,036
Ganho de Capital	-104	-0,013	0,000	0,010
Resultado CRIs	80	0,010	0,007	0,010
Resultado Financeiro	60	0,007	0,002	0,001
Receita Financeira	60	0,007	0,002	0,001
Despesa Financeira	0	-	-0,000	-0,000
Taxa de Administração	-41	-0,005	-0,002	-0,004
Administrador e Escriturador	-24	-0,003	-0,000	-0,001
Gestor	-17	-0,002	-0,002	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,002
Outras Despesas/Receitas	-6	-0,001	-0,000	-0,000
Resultado Total	408	0,050	0,027	0,050
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,060	0,026	0,051
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	574	0,071		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-77	-0,010		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	496	0,061		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

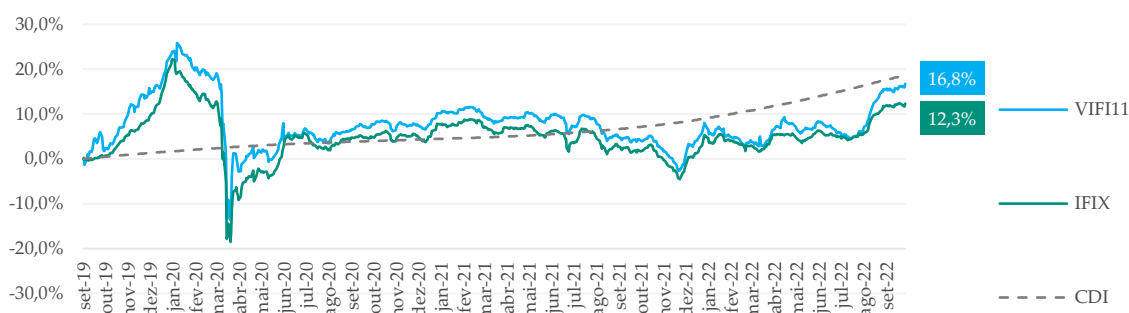
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Setembro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	9,40	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	9,44	9,44	9,44	9,44
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	0,4%	1,6%	-5,6%	-5,6%
Rendimentos ²	0,6%	6,5%	19,1%	22,3%
Rentabilidade do Fundo	1,1%	8,1%	13,5%	16,8%
IFIX ³	0,5%	6,6%	6,8%	12,3%
CDI ⁶	1,1%	8,9%	14,9%	18,7%
Rentabilidade vs IFIX	0,6%	1,4%	6,7%	4,4%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro com o valor de R\$ 9,44, que representou uma rentabilidade total de 1,1% no mês, equivalente a variação patrimonial de 0,4%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,6 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 16,8%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 12,3%. 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.

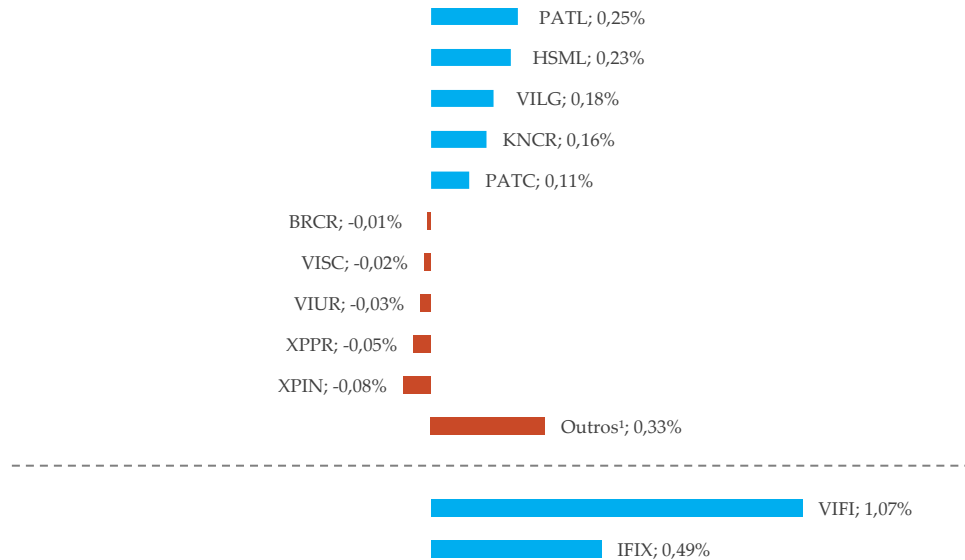
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

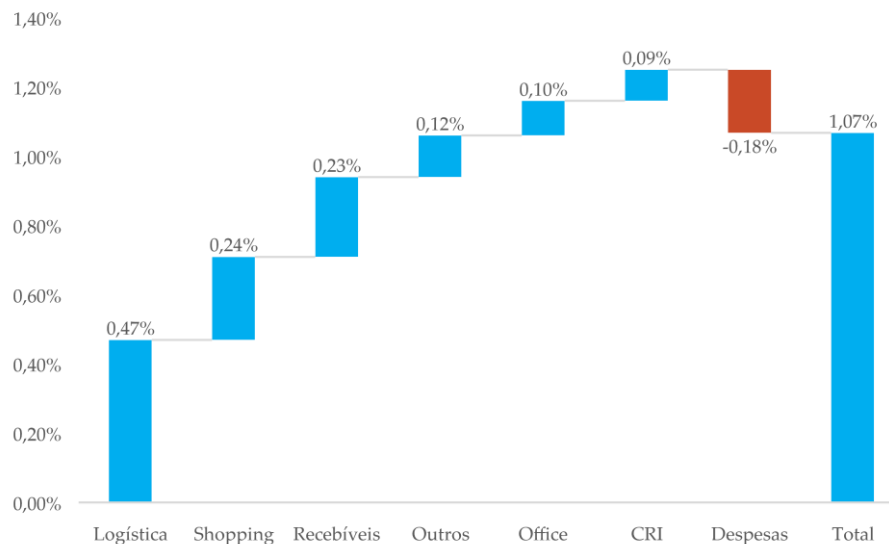
SETEMBRO 2022

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 setembro 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 setembro do VIFI.



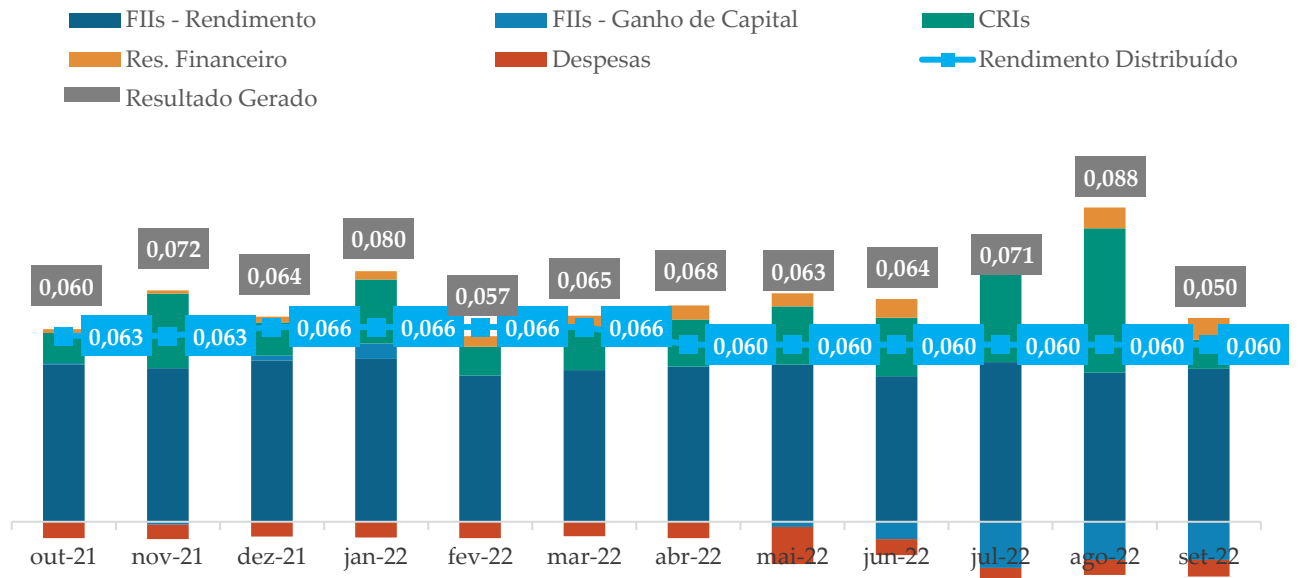
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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. **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

SETEMBRO 2022

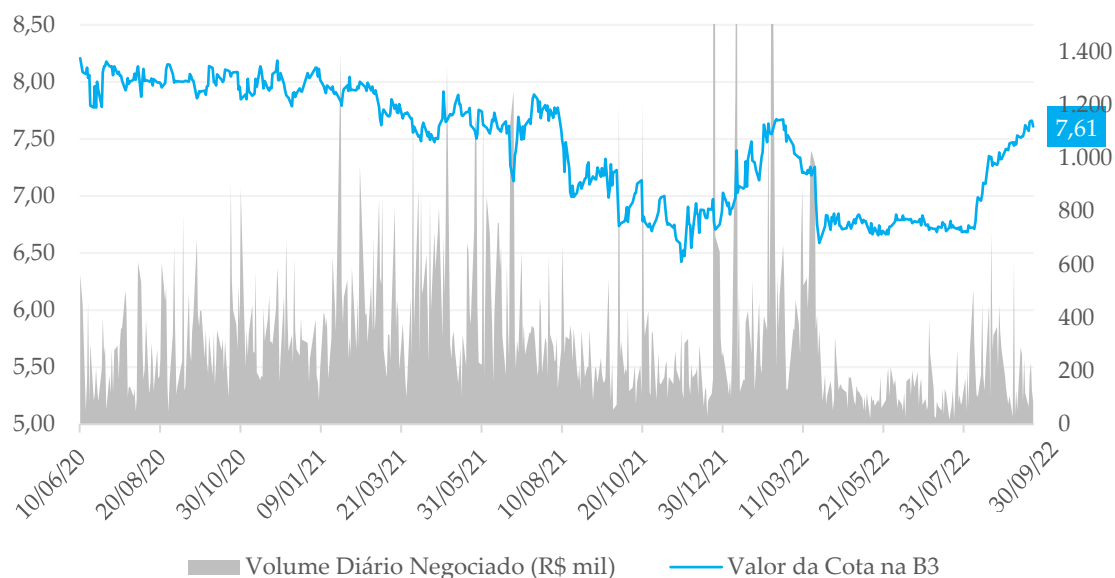
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Set 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	61.558
Número de Cotistas	6.637
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	175
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 6.637 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 61,6 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 19,4%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 175 mil, o que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de setembro em R\$ 7,61, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

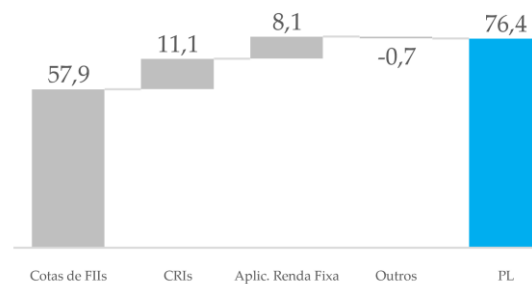
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

Carteira do Fundo

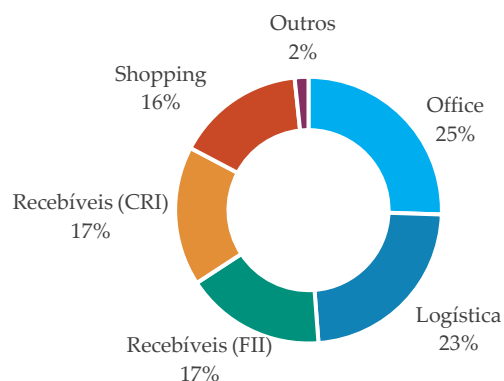
O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era de R\$ 76,4 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 57,9 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 11,1 milhões, o equivalente a 75,7% e 14,5% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 8,1 milhões, que incluem fundos 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	57,9	7,2
CRIs	11,1	1,4
Aplicações Financeiras	8,1	1,0
A Pagar / Receber	-0,7	-0,1
Patrimônio Líquido	76,4	9,4



No final do mês de setembro, o Fundo apresentava cerca de 34% dos ativos em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs, 25% da carteira em fundos do segmento de office, 23% no segmento de logística e 16% de shopping centers. Além disso, 57% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 43% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

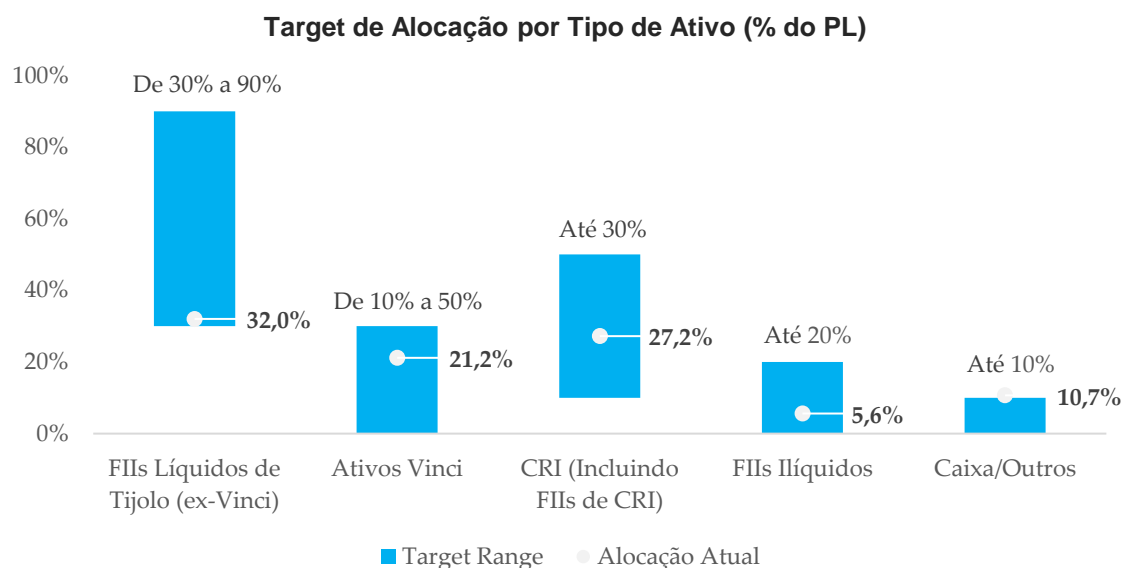


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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.

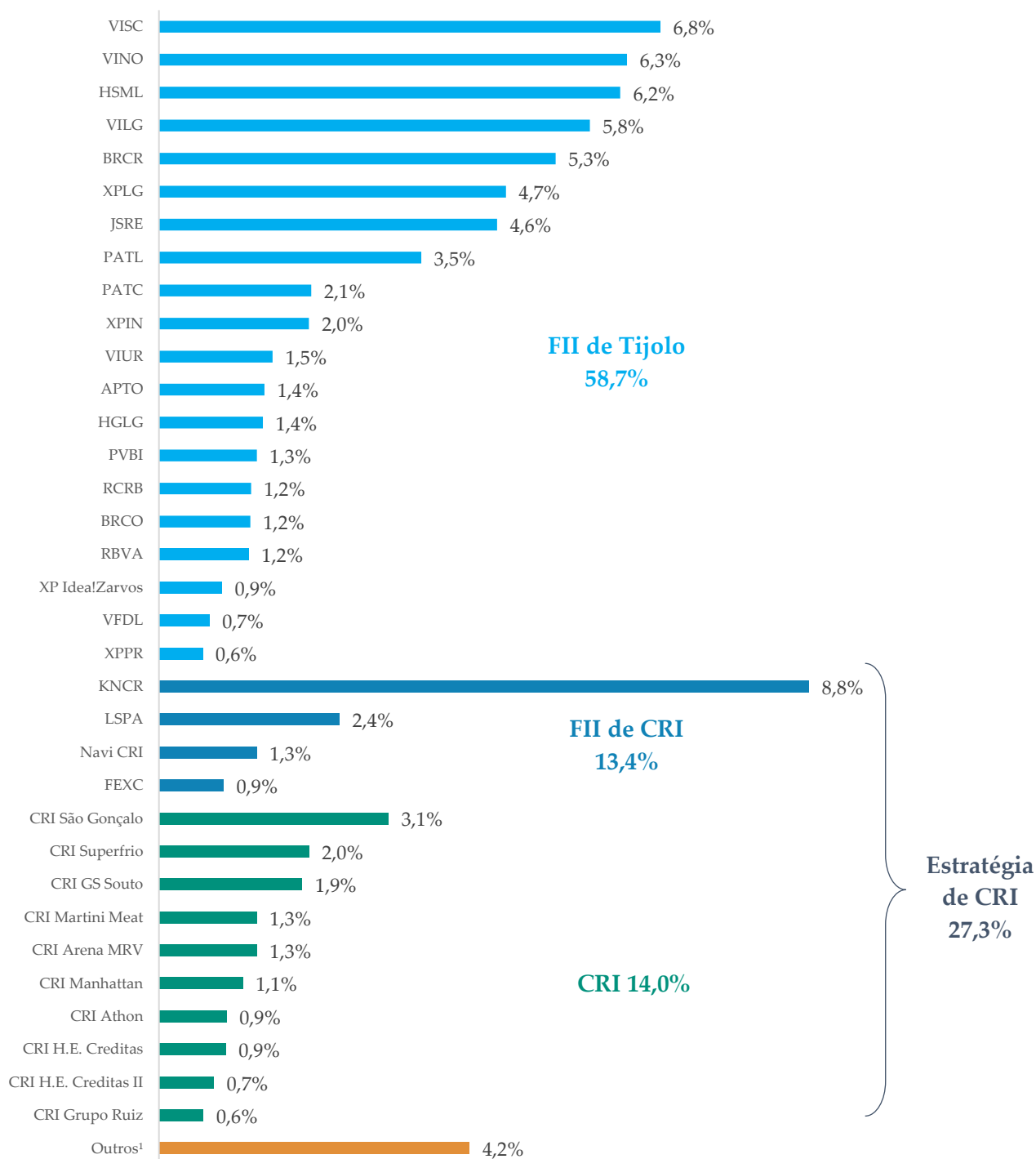
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

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 setembro, com 6,8%, 6,3% e 6,2% 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

SETEMBRO 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.)	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	2,4	3,1%	Shopping Centers	IPCA+ 5,06%	IPCA+ 7,48%	5,3	dez/34
Leste Riva	LSPA11	1,9	2,4%	Incorporação Residencial	IPCA + 8,00%	IPCA + 8,00%	2,0	dez/25
Superfrio	21E0407330	1,6	2,1%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 6,56%	3,9	mai/31
GS Souto	20K0816978	1,4	1,9%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 12,14%	4,3	mai/30
Arena MRV	22I0246580	1,0	1,3%	Entretenimento	CDI + 5,25%	CDI + 5,25%	2,8	set/29
Martini Meat	22F0930128	1,0	1,3%	Logística	CDI + 4,0%	CDI + 4,0%	2,5	jun/28
Manhattan	20L0870667	0,9	1,1%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 14,30%	1,7	dez/24
Creditas	20B0849733	0,7	1,0%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 6,85%	4,9	fev/35
Athon	21G0864339	0,7	0,9%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 7,56%	4,6	ago/33
Creditas II	20F0755566	0,6	0,7%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,87%	6,0	jun/40
Grupo Ruiz	21H0151494	0,6	0,8%	Agro	IPCA + 8,50%	IPCA + 9,42%	1,8	set/25
Copagril	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 7,61%	4,0	jun/31
Helbor	20F0849801	0,1	0,1%	Incorporação Imobiliária	CDI + 3,00%	CDI + 3,00%	0,8	jun/23
Total		11,5	15,8%					

CRI Arena MRV II



Lastro em CCIs representativas de Nota Comercial para capex imobiliário.

Código CETIP	22I0246580	Taxa de retorno na aquisição (%a.a.)	CDI + 5,25%
Segmento	Entretenimento	Remuneração	Mensal
Rating	NR	Vencimento	Set/29
Garantias	Cessão fiduciária de todos os direitos creditórios das vendas de camarotes, cadeiras cativas e vagas de estacionamento.		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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