



# Vinci Instrumentos Financeiros FII VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021



O presente relatório apresenta as informações financeiras e da carteira do Fundo referente ao mês de outubro de 2021.

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### 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> (29-10-21)**  
R\$ 74,49
- **Valor Patrimonial da Cota (29-10-21)**  
R\$ 89,79
- **Público Alvo**  
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**  
2.812.340
- **Número de Cotistas (29-10-21)**  
5.877

- **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



<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

OUTUBRO 2021

### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

A política fiscal foi o centro do debate econômico no Brasil em outubro. A proposta de mudança no teto de gastos do governo deixou abalada a percepção da situação fiscal com forte impacto na credibilidade do país. Apesar de uma proposta em si de impactos moderados, a sinalização foi muito mal recebida pelos mercados, sendo a maior preocupação a abertura de precedente e possíveis impactos adicionais para os próximos anos. Em resposta, foi observada uma abertura relevante dos prêmios de juros refletindo este maior risco fiscal, o que teve contribuição direta no valor dos ativos. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu nova queda de 1,5% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização ainda mais expressiva de 6,7% no mesmo período.

Outro assunto que teve bastante atenção no Brasil no mês de outubro foi a inflação, que continua sem dar sinais de arrefecimento. Ao longo do mês, primeiramente houve a divulgação do IPCA de setembro de 1,16% e depois a divulgação do IPCA-15 de outubro, que é uma prévia da inflação para o mês, de 1,20%, superando as expectativas de mercado e elevando as expectativas de inflação para 2021, que saíram de 8,51% no início de outubro para 9,17% no último Boletim Focus do Banco Central do mesmo mês. Também foram observadas elevações nas expectativas de inflação para os anos de 2022 e até 2023, contribuindo para uma aceleração por parte do Banco Central no movimento de alta da taxa de juros pelo BC, que aumentou a taxa SELIC em 150 pontos base na reunião do COPOM no mês de outubro e já sinalizou a expectativa de novo aumento de novos 150 pontos base em dezembro. Com isso, a taxa básica de juros chegaria a um patamar de 9,25% no final de 2021, podendo este movimento continuar em 2022. Essa alta terá custos e já impacta as expectativas de crescimento do Brasil em 2022, que de acordo com o Relatório Focus é de 1,20%, bem abaixo das expectativas das principais economias do mundo.

Por outro lado, um assunto que parece cada vez mais superado e que vem saindo dos holofotes dos noticiários é o cenário sanitário relacionado à pandemia. O país apresentou grande avanço na vacinação e os números de casos e óbitos já refletem essa melhor situação. Hoje contamos com mais de 50% da população já imunizada com 2 doses e pelo menos 75% vacinada com pelo menos uma dose, superando países como Estados Unidos e Reino Unido. Com isso, estados e municípios já deram início ao movimento de diminuição das restrições ainda existentes, como uso de máscaras em locais abertos e realização de eventos, apontando para este afrouxamento das medidas de restrição.

### Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de outubro, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -1,5%, em linha com a variação do IFIX no período, apesar de uma maior concentração do Fundo em ativos de tijolo. Desde a 2ª emissão de cotas (“IPO”), que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade total do Fundo é de 4,4 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 252,2 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 209,5 milhões, um desconto de 17,7% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

Em relação ao resultado, no mês de outubro o Fundo gerou R\$ 0,60/cota, com destaque para o resultado de rendimentos de FIIs que foi de R\$ 0,53/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,04/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,63/cota do mês.

Com relação às movimentações no mês, acreditamos que a carteira do Fundo esteja bem posicionada, por isso optamos por movimentar menos, fazendo com que o Fundo tenha negociado aproximadamente R\$ 4 milhões, dos quais destacamos a venda de alguns FIIs de recebíveis no secundário, aumentando também a posição líquida em caixa do Fundo para pouco mais de 4% do patrimônio.

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em outubro foi de R\$ 1.679 mil, o equivalente a R\$ 0,60/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.514 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,54/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 287 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\$ 123 mil, equivalente a R\$ 0,04/cota.

| Resultado do Fundo                      | Outubro 2021<br>(R\$ mil) | Outubro 2021<br>(R\$/cota) | Acum. 2021<br>(R\$/cota média<br>mensal) | Acum. desde<br>IPO<br>(R\$/cota média<br>mensal) |
|---|---------------------------|----------------------------|--|--|
| Resultado FIIs                          | 1.514                     | 0,54                       | 0,56                                     | 0,58   |
| Rendimento                              | 1.500                     | 0,53                       | 0,47                                     | 0,41   |
| Ganho de Capital                        | 14                        | 0,00                       | 0,09                                     | 0,17   |
| Resultado CRIs                          | 287                       | 0,10                       | 0,14                                     | 0,10   |
| Resultado Financeiro                    | 34                        | 0,01                       | 0,01                                     | 0,01   |
| Receita Financeira                      | 34                        | 0,01                       | 0,01                                     | 0,01   |
| Despesa Financeira                      | 0                         | -                          | -  | -0,00  |
| Taxa de Administração                   | -146                      | -0,05                      | -0,06                                    | -0,06  |
| Administrador e Escriturador            | -22                       | -0,01                      | -0,01                                    | -0,01  |
| Gestor                                  | -124                      | -0,04                      | -0,05                                    | -0,05  |
| Taxa de Performance                     | 0                         | -                          | -0,02                                    | -0,04  |
| Outras Despesas/Receitas                | -11                       | -0,00                      | -0,01                                    | -0,00  |
| <b>Resultado Total</b>                  | <b>1.679</b>              | <b>0,60</b>                | <b>0,62</b>                              | <b>0,60</b>                                      |
| <b>Rendimentos a serem distribuídos</b> | <b>1.772</b>              | <b>0,63</b>                | <b>0,62</b>                              | <b>0,63</b>                                      |

|  |            |             |
|--|------------|-------------|
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial      | 216        | 0,08        |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados       | -93        | -0,03       |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b> | <b>123</b> | <b>0,04</b> |

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

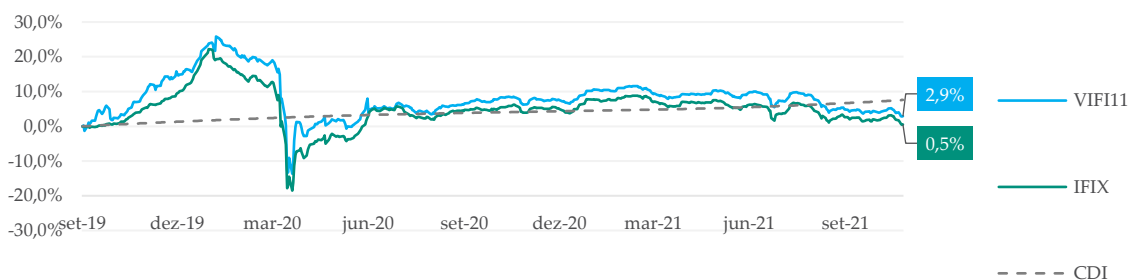
### Rentabilidade da Cota Patrimonial

| Rentabilidade                             | Outubro 2021 | Acumulado 2021 | Desde o IPO (2ª Emissão) | Desde o Início (1ª Emissão) <sup>5</sup> |
|---|--------------|----------------|--------------------------|--|
| Valor da Cota de Referência Inicial       | 91,77        | 102,49         | 100,00                   | 100,00                                   |
| Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup> | 89,79        | 89,79          | 89,79                    | 89,79                                    |
| <b>Rentabilidade (cota e rendimentos)</b> |              |                |                          |  |
| Varição da Cota Patrimonial               | -2,2%        | -12,4%         | -10,2%                   | -10,2%                                   |
| Rendimentos <sup>2</sup>                  | 0,7%         | 5,7%           | 10,2%                    | 13,1%                                    |
| <b>Rentabilidade do Fundo</b>             | <b>-1,5%</b> | <b>-6,6%</b>   | <b>0,0%</b>              | <b>2,9%</b>                              |
| IFIX <sup>3</sup>                         | -1,5%        | -6,8%          | -4,4%                    | 0,5%                                     |
| CDI <sup>4</sup>                          | 0,5%         | 3,0%           | 4,1%                     | 7,6%                                     |
| <b>Rentabilidade vs IFIX</b>              | <b>0,0%</b>  | <b>0,1%</b>    | <b>4,4%</b>              | <b>2,4%</b>                              |

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro com o valor de R\$ 89,79, que representou uma rentabilidade total de -1,5% no mês, equivalente a variação patrimonial de -2,2%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou em linha com a rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 2,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 0,5%. 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.

6 A rentabilidade do Fundo engloba a variação da cota patrimonial do Fundo, assim como os rendimentos distribuídos, desde seu início.

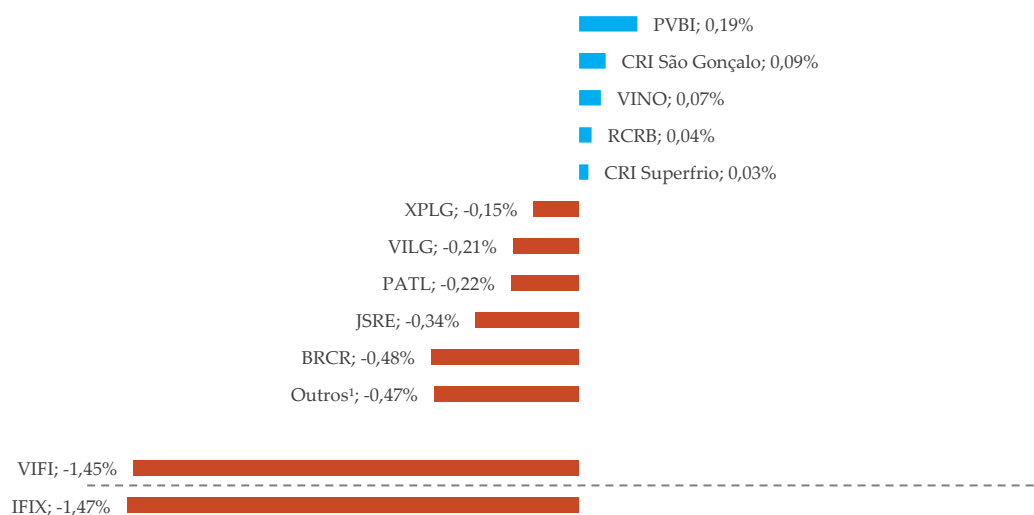
# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

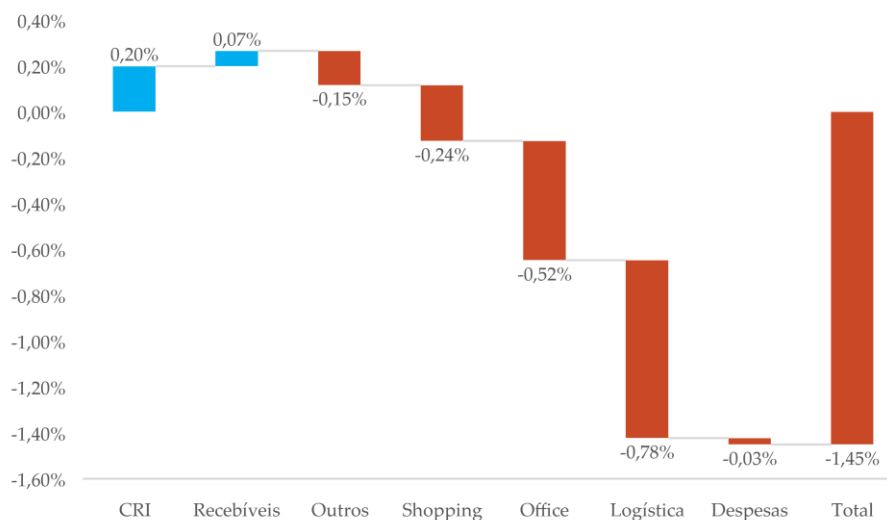
OUTUBRO 2021

### 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 outubro 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 outubro do VIFI.



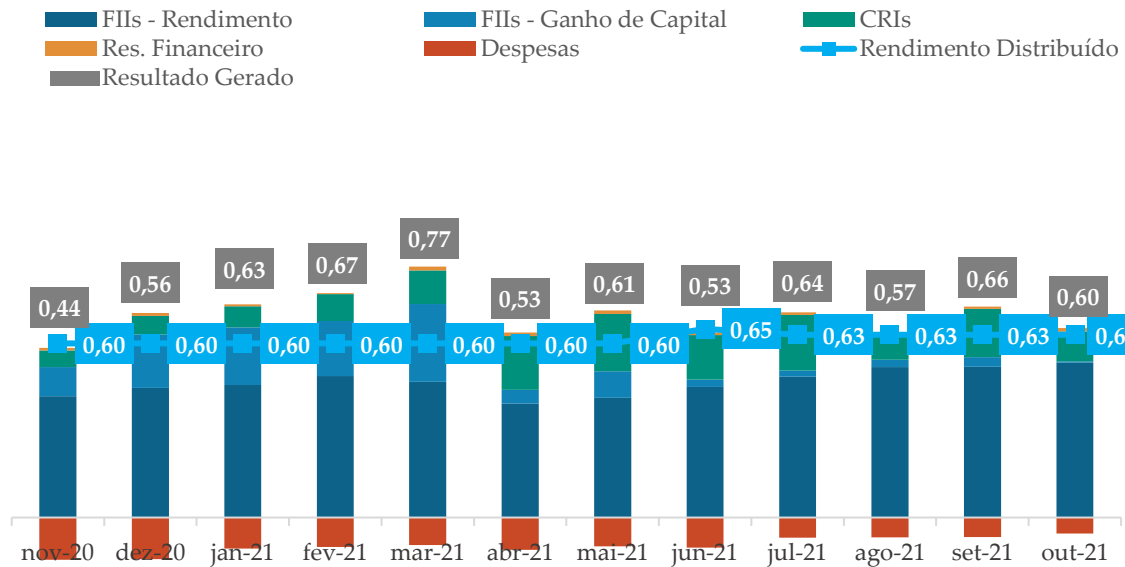
# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### 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

OUTUBRO 2021

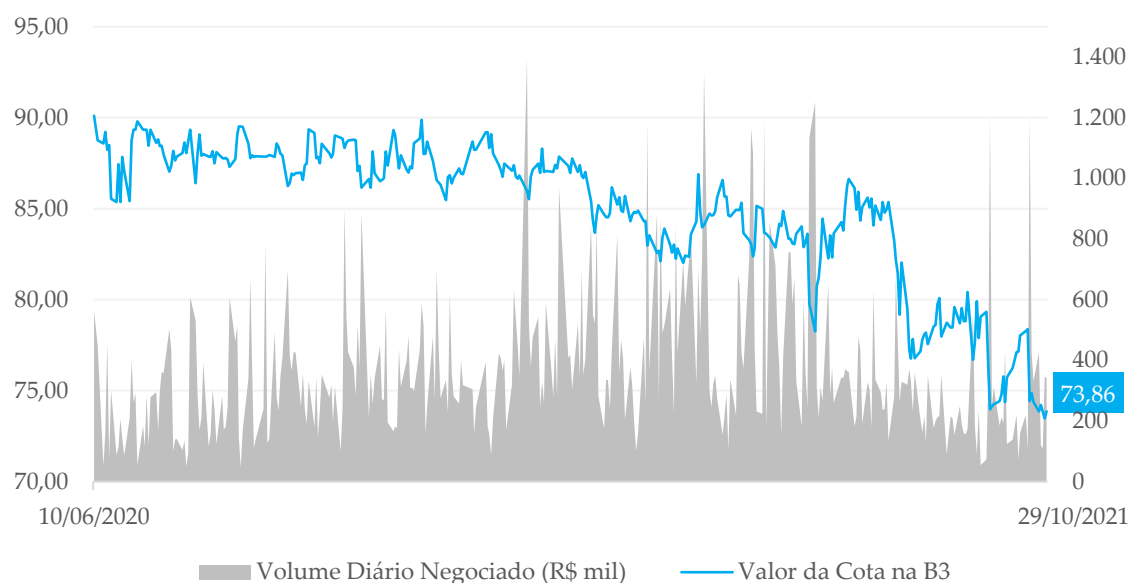
### Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3                       | Out 21  |
|---|---------|
| Valor de Mercado (R\$ mil)              | 207.719 |
| Número de Cotistas                      | 5.877   |
| Presença diária em Pregões              | 100%    |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 293     |
| Giro (% de cotas negociadas no mês)     | 3%      |

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 5.877 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 207,7 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 17,7%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 293 mil, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de outubro em R\$ 73,86, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,63/cota referente a este mês.



# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

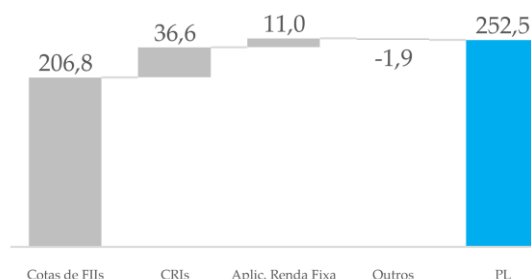
## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### Carteira do Fundo

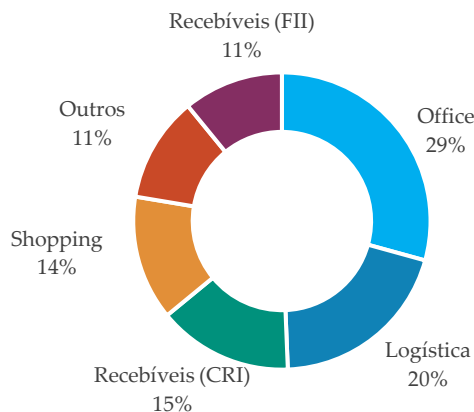
O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era de R\$ 252,5 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 206,8 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 36,6 milhões, o equivalente a 81,9% e 14,5% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 11,0 milhões, que incluem 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                  | 206,8        | 73,5        |
| CRIs                           | 36,6         | 13,0        |
| Aplicações em Renda Fixa       | 11,0         | 3,9         |
| A Pagar / Receber              | -1,9         | -0,7        |
| <b>Patrimônio Líquido (PL)</b> | <b>252,5</b> | <b>89,8</b> |

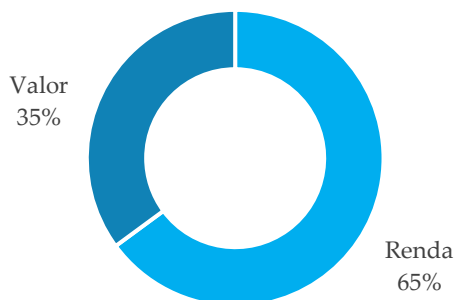


No final do mês de outubro, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 26% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 20% em fundos de logística e 14% de shopping centers. Além disso, 65% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 35% de valor.

### Ativos por Segmento (%)



### Ativos por Estratégia (%)

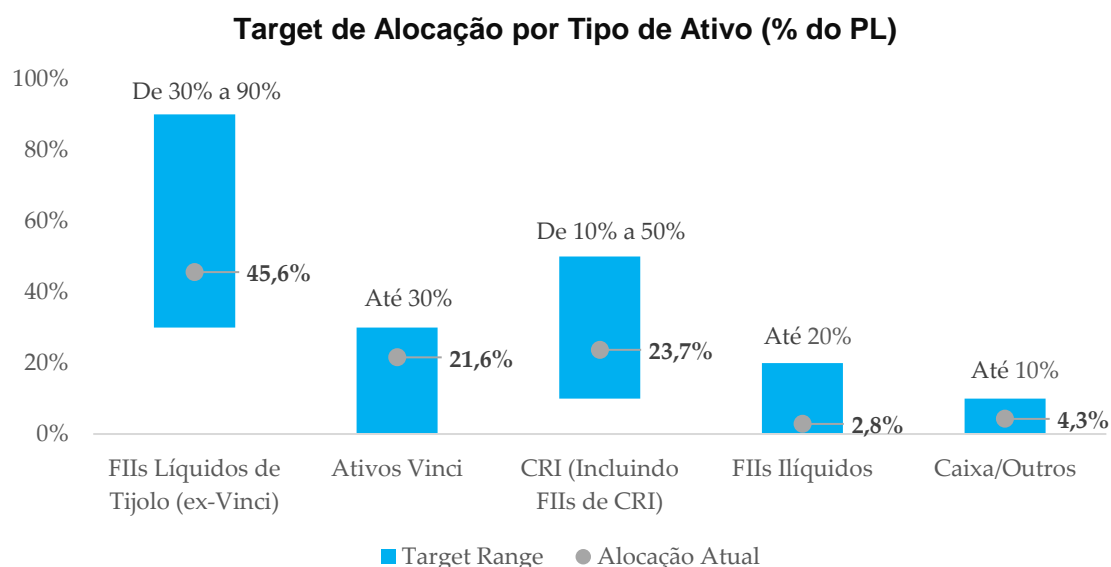


# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

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.

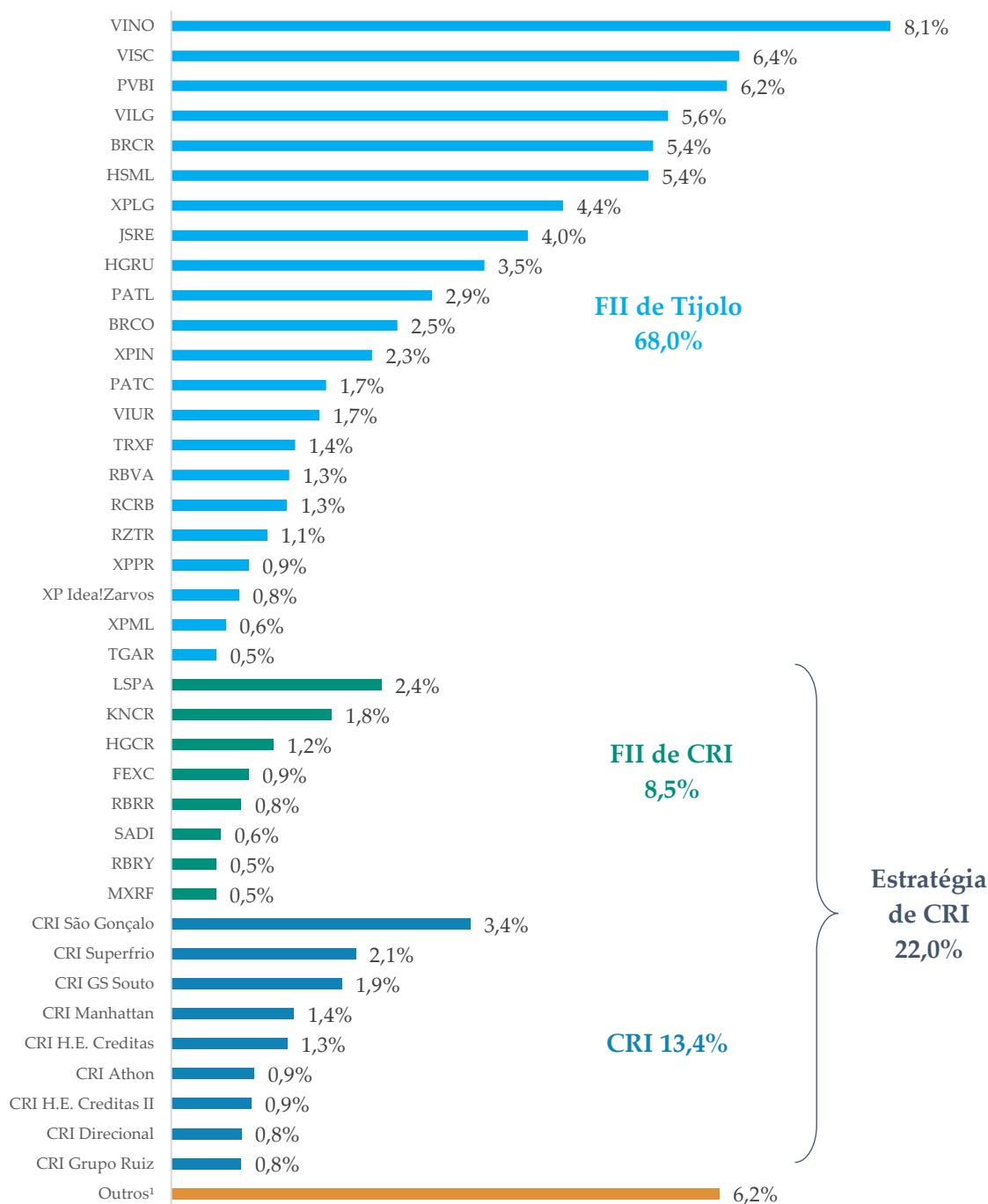
# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

Os fundos Vinci Offices FII (VINO), Vinci Shopping Centers FII (VISC) e VBI Prime Properties (PVBI) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de outubro, com 8,1%, 6,4% 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)



<sup>1</sup> Englobam outras 50 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### 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 | 8,7             | 3,4% | 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 | 5,2             | 2,0% | Logística                | -          | IPCA + 6,15%                         | Mensal      | 4,7             | mai/31 |
| GS Souto    | 20K0816978 | 4,9             | 1,9% | Energia                  | -          | IPCA + 8,50%                         | Mensal      | 4,3             | mai/30 |
| Manhattan   | 20L0870667 | 3,6             | 1,4% | Incorporação Imobiliária | -          | IPCA + 12,0%                         | Mensal      | 1,9             | dez/24 |
| Creditas    | 20B0849733 | 3,4             | 1,3% | Home Equity              | -          | IPCA + 5,22%                         | Mensal      | 5,5             | fev/35 |
| Creditas II | 20F0755566 | 2,3             | 0,9% | Home Equity              | -          | IPCA + 6,60%                         | Mensal      | 6,5             | jun/40 |
| Athon       | 21G0864339 | 2,3             | 0,9% | Energia                  | -          | IPCA + 7,20%                         | Mensal      | 4,10            | ago/33 |
| Direcional  | 20L0870667 | 2,0             | 0,8% | Carteira Hipotecária     | -          | IPCA + 5,50%                         | Mensal      | 2,5             | set/33 |
| 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 | 0,7             | 0,3% | Incorporação Imobiliária | -          | CDI + 3,00%                          | Mensal      | 1,7             | jun/23 |

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

# Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### 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