



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 (31-10-22)**
R\$ 7,48
- **Valor Patrimonial da Cota (31-10-22)**
R\$ 9,37
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (31-10-22)**
6.766

- **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\$ 0,060/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 9,6% sobre a cota de mercado ao final do mês (7,7% sobre a cota patrimonial) e acumulando R\$ 0,068/cota de resultado não distribuído.

9,37 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de outubro avaliado a R\$ 7,48, o que representa um desconto de 20,2% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 9,37.

10,1% RENTABILIDADE NO 2S22⁴

A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 10,1% no 2S22, equivalente a 3,1 pontos percentuais acima do IFIX no mesmo período.

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.

⁴ A rentabilidade leva em conta o período de julho a outubro de 2022.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Que mudanças podemos esperar no quadro econômico a partir da posse do presidente Lula em 2023? A resposta a essa pergunta é complexa. Talvez seja mais interessante começar pelo que não vai mudar. Com a instituição do Banco Central independente, a condução da política monetária deverá permanecer inalterada pelos próximos dois anos pelos menos. Outro fator que deve permanecer inalterado é a maioria conservadora no Congresso Nacional. Possivelmente essa maioria foi ampliada e se tornou mais ideológica, especialmente no Senado. Um Congresso com esse perfil foi quem aprovou as reformas institucionais desde o governo Temer. Esses dois parâmetros balizam os graus de liberdade de um futuro governo Lula. Quais são as principais modificações?

As modificações se concentram particularmente no lado da política fiscal, sugerindo uma intenção de aumentar os gastos do governo. A manutenção de um valor elevado do Auxílio Brasil, a isenção de imposto de renda para quem ganha até cinco mil reais, o reajuste acima da inflação do salário-mínimo e dos salários dos servidores devem pressionar significativamente os gastos públicos nos próximos anos. Para acomodar essas despesas, o próximo governo deve solicitar ainda esse ano uma nova quebra no teto-de-gastos. Estimativas de economistas próximos ao PT estimam que esse gasto adicional em 2023 seja em torno de R\$ 200 bilhões, ou aproximadamente 2,5% do PIB. Paralelamente a essa quebra, seria enviado ao Congresso uma nova proposta de emenda à constituição eliminando o teto de gastos – ou, alternativamente, elevando o “pé-direito” do teto, tornando-o irrelevante nos próximos quatro anos. Possivelmente seria estabelecida uma meta de superávit primário em torno de 1% do PIB, excluindo, porém, os gastos com investimentos públicos e gastos com precatórios. Na prática, isso equivaleria a um déficit primário superior a 1% do PIB.

O maior gasto fiscal, como ensina a teoria e aprendemos na prática nos últimos anos, gera um bem-estar na sociedade a curto prazo. Mais gasto significa, em geral, mais obras, mais emprego, mais consumo, ou seja, um crescimento maior do PIB a curto prazo. Mas quando esse gasto gera déficits fiscais, aumento na dívida, as taxas de juros sobem alguns anos depois e desfazem o crescimento temporário. É importante que as novas propostas do próximo governo se comprometam com a austeridade fiscal, ou de outra forma viveremos mais um ciclo de crescimento de curta duração. Ao longo do próximo mês o detalhamento das propostas econômicas deve tornar mais clara a dimensão do papel do Estado na estratégia de crescimento.

Em paralelo, é possível que o Brasil seja ajudado por um ambiente mais favorável no exterior, pelo menos no que tange à condução da política monetária americana. O Fed vem conduzindo uma alta de juros agressiva para combater a inflação -- o mercado futuro de juros já precifica um Fed Funds em torno de 5% como taxa terminal. Considerando que as expectativas de inflação têm oscilado em torno de 2,5 a 3% no horizonte de 2,5 e 10 anos, um juro nominal de 5% já embute uma taxa de juros real suficiente para fazer a inflação americana arrefecer. É provável que o Fed reduza o ritmo da alta de juros na reunião de dezembro e promova nova desaceleração em fevereiro.

Outras nuvens ainda pairam no horizonte, como a guerra da Ucrânia, o desaquecimento da China, a crise de energia na Europa. Essas nuvens, junto com as incertezas sobre o futuro da política fiscal no Brasil, ainda precisam de mais tempo para se dissiparem e abordaremos esses tópicos em comentários do gestor futuros.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de outubro, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, chegou a superar a marca de 3.000 pontos, maior patamar desde o início da pandemia, mas recuou e fechou o mês estável nos 2.991 pontos, apresentando variação para o mês de setembro apenas nas casas decimais e fazendo com que o índice mantenha a rentabilidade de 6,6% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, teve alta

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

de 5,5%, ultrapassando a marca de 116 mil pontos. Assim, no ano, o IBOV acumula uma valorização de 10,7%.

No mesmo mês, 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 0,1 ponto percentual abaixo da variação do IFIX no período. No acumulado do ano, o VIFI apresenta rentabilidade total de 7,9%, ou 1,3% acima do índice.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 75,8 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 60,5 milhões, um desconto de 20,2% 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 alocações que sejam capazes de aumentar o resultado recorrente do Fundo. Neste mês, foram realizadas compras que somaram R\$ 2,4 milhões, ou cerca de 3% do Fundo, divididos entre FIIs líquidos de CRI que possuem exposição a papéis indexados à inflação e que acabaram apresentando bons pontos de entrada em função da deflação recente e um CRI diretamente (Carvalho Hosken) com remuneração de CDI + 6,0%. Mais informações sobre o CRI na seção de Carteira de Crédito.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de outubro foi de R\$ 0,067/cota e soma no acumulado do 2º semestre do ano R\$ 0,277/cota. Assim, o Fundo distribuiu R\$ 0,060/cota no mês, contando ainda com um resultado acumulado não distribuído ao final do mês de R\$ 0,068/cota.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em outubro foi de R\$ 541 mil, o equivalente a R\$ 0,067/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 431 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,053/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 95 mil, correspondente a R\$ 0,012/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 551 mil, equivalente a R\$ 0,068/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 22 (R\$ mil)	Outubro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	431	0,053	0,019	0,045
Rendimento	434	0,054	0,019	0,035
Ganho de Capital	-3	-0,000	0,000	0,010
Resultado CRIs	95	0,012	0,006	0,010
Resultado Financeiro	60	0,007	0,002	0,001
Receita Financeira	77	0,009	0,002	0,001
Despesa Financeira	-17	-0,002	-0,000	-0,000
Taxa de Administração	-39	-0,005	-0,002	-0,004
Administrador e Escriturador	-25	-0,003	-0,000	-0,000
Gestor	-15	-0,002	-0,001	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,002
Outras Despesas/Receitas	-6	-0,001	-0,000	-0,000
Resultado Total	541	0,067	0,025	0,048
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,060	0,024	0,049
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	496	0,061		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	55	0,007		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	551	0,068		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

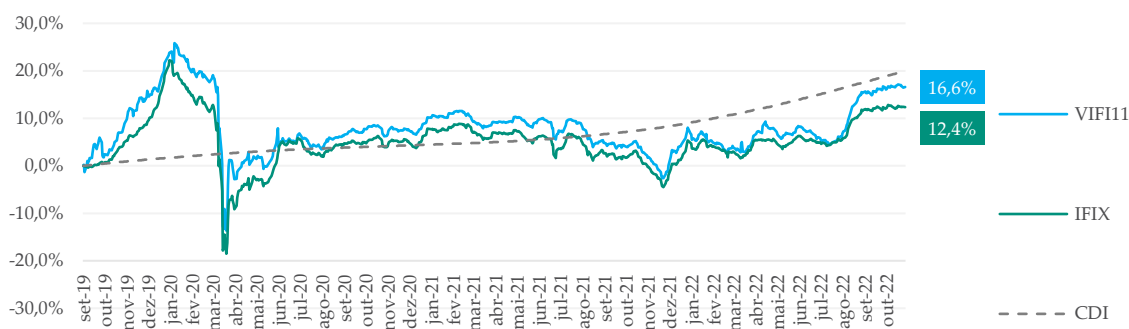
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Outubro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	9,44	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	9,37	9,37	9,37	9,37
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Variação da Cota Patrimonial	-0,8%	0,8%	-6,3%	-6,3%
Rendimentos ²	0,6%	7,1%	19,7%	22,9%
Rentabilidade do Fundo	-0,1%	7,9%	13,4%	16,6%
IFIX ³	0,0%	6,7%	6,9%	12,4%
CDI ⁴	1,0%	10,0%	16,1%	20,0%
Rentabilidade vs IFIX	-0,2%	1,3%	6,5%	4,2%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro com o valor de R\$ 9,37, 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 0,2 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 16,6%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 12,4%. 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.

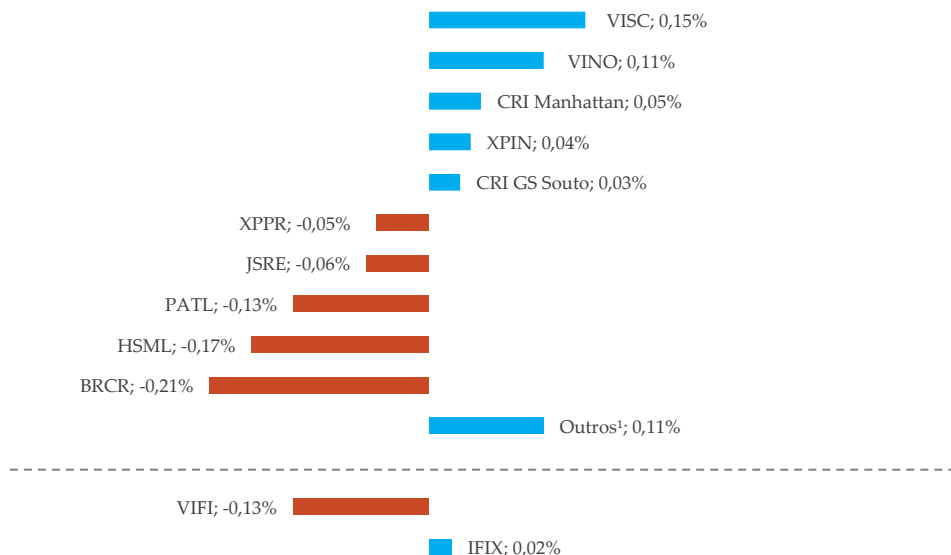
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

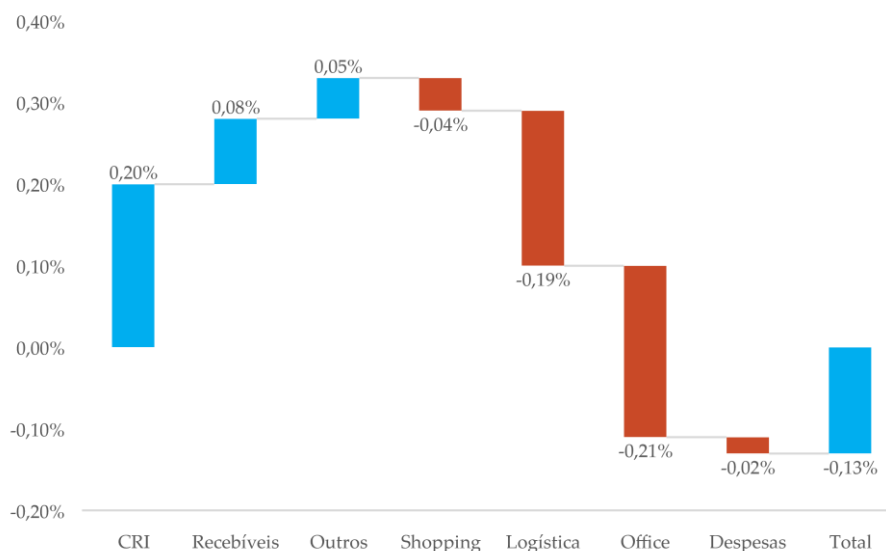
OUTUBRO 2022

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 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.



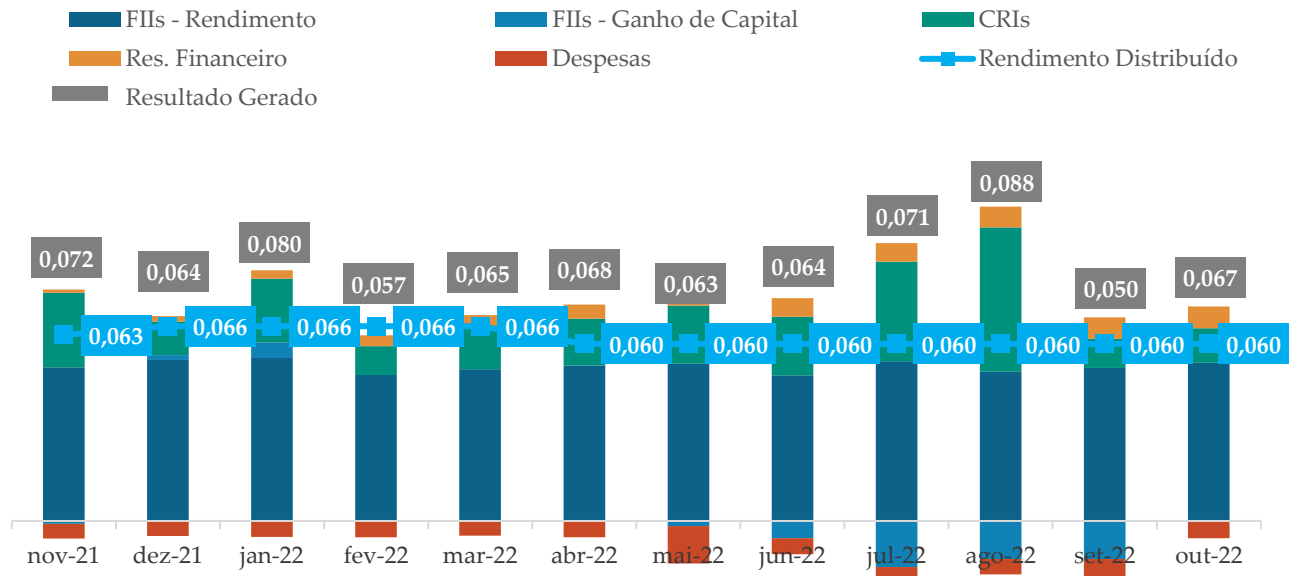
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

OUTUBRO 2022

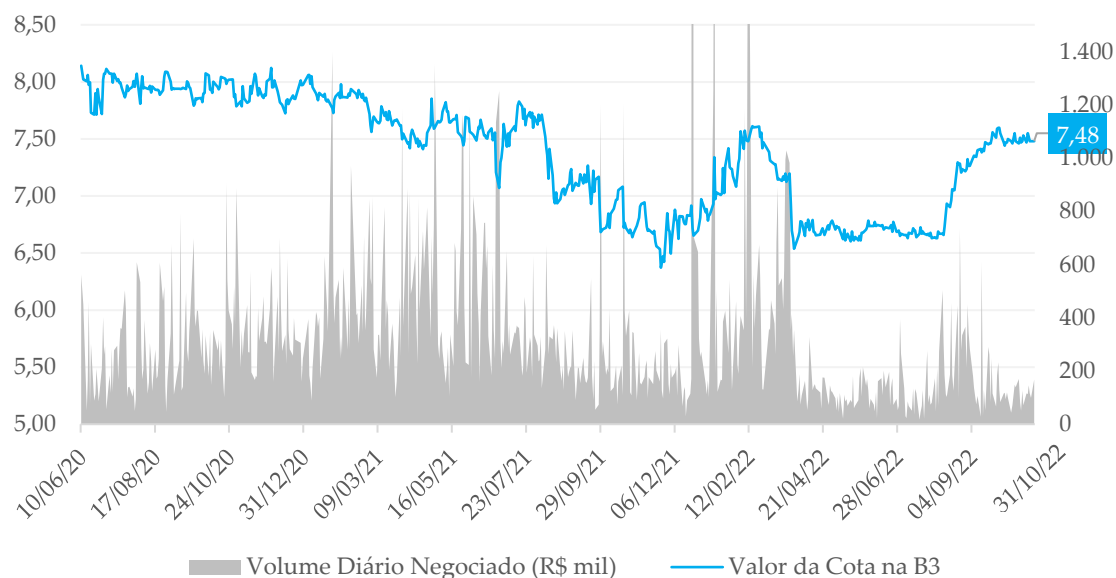
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Out 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	60.507
Número de Cotistas	6.766
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	112
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 6.766 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 60,5 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 20,2%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 112 mil, o que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de outubro em R\$ 7,48, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

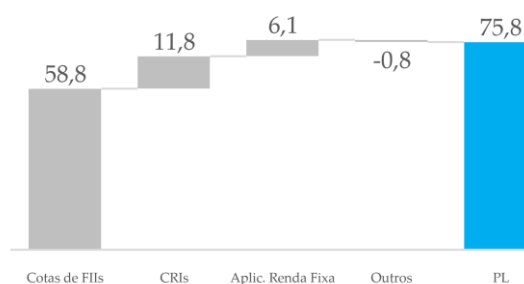
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

Carteira do Fundo

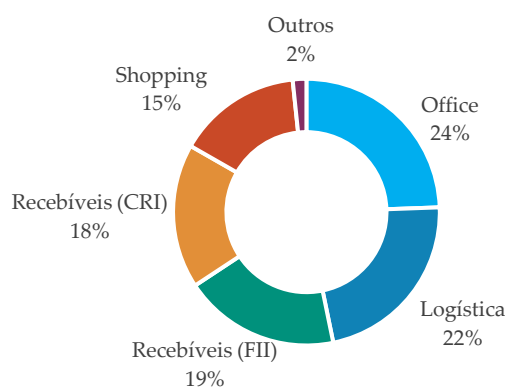
O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era de R\$ 75,8 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 58,8 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 11,8 milhões, o equivalente a 77,5% e 15,6% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 6,1 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,8 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	58,8	7,3
CRIs	11,8	1,5
Aplicações Financeiras	6,1	0,8
A Pagar / Receber	-0,8	-0,1
Patrimônio Líquido	75,8	9,4

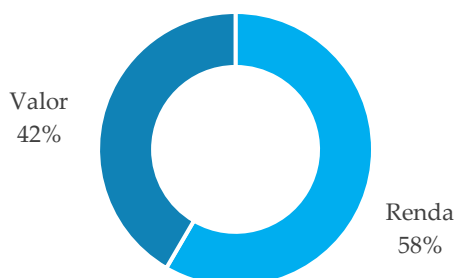


No final do mês de outubro, o Fundo apresentava cerca de 37% dos ativos em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs, 24% da carteira em fundos do segmento de office, 22% no segmento de logística e 15% de shopping centers. Além disso, 58% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 42% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

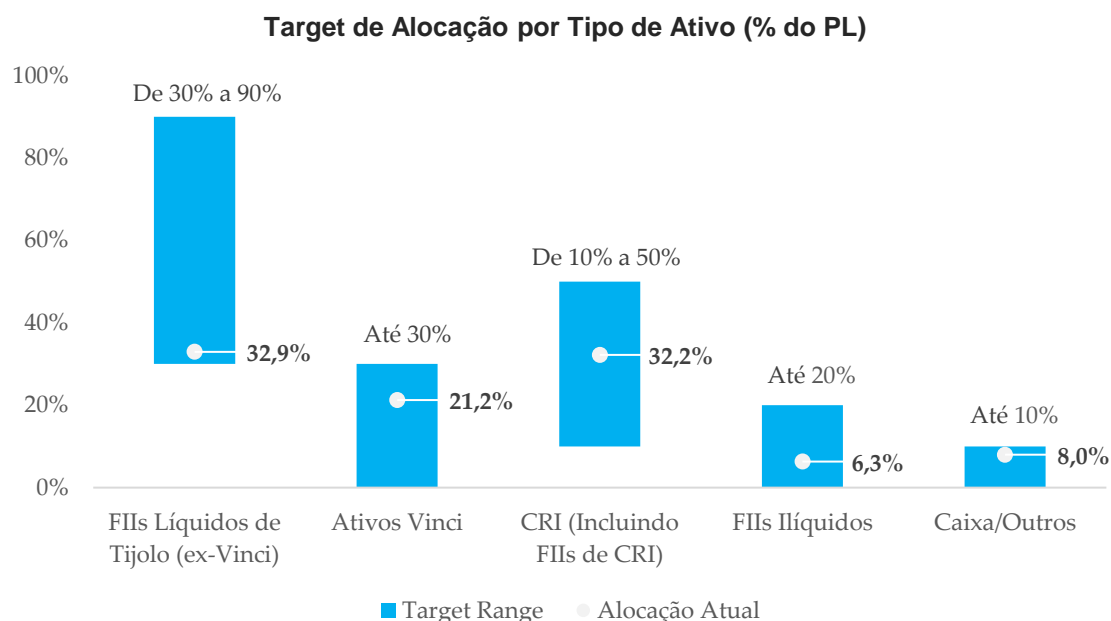


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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.

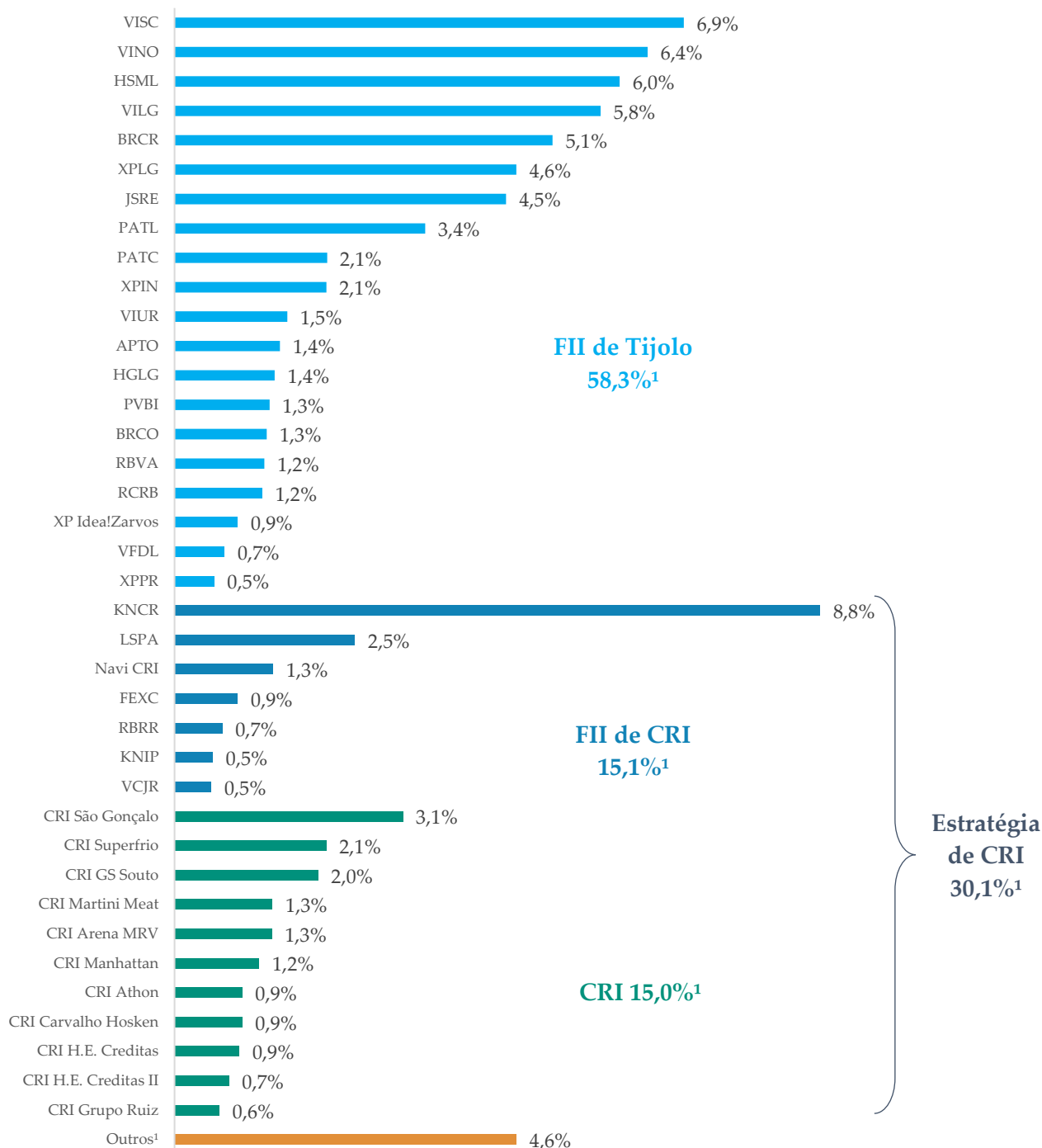
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro, com 6,9%, 6,4% e 6,0% 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 Desconsidera os ativos com menos de 0,5% do PL

² Englobam outras 46 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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	2,3	3,1%	Shopping Centers	IPCA+ 5,06%	IPCA+ 7,46%	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 + 6,18%	3,9	mai/31
GS Souto	20K0816978	1,5	2,0%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 11,75%	4,3	mai/30
Martini Meat	22F0930128	1,0	1,3%	Logística	CDI + 4,0%	CDI + 4,0%	2,5	jun/28
Arena MRV	22I0246580	1,0	1,3%	Entretenimento	CDI + 5,25%	CDI + 5,25%	2,8	set/29
Manhattan	20L0870667	0,9	1,2%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 11,04%	1,7	dez/24
Carvalho Hosken	22J0264219	0,7	0,9%	Incorporação Residencial	CDI + 6,00%	CDI + 6,00%	3,6	mai/28
Creditas	20B0849733	0,7	0,9%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 6,69%	4,9	fev/35
Athon	21G0864339	0,7	0,9%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 7,40%	4,6	ago/33
Creditas II	20F0755566	0,6	0,7%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,77%	6,0	jun/40
Grupo Ruiz	21H0151494	0,5	0,7%	Agro	IPCA + 8,50%	IPCA + 8,59%	1,8	set/25
Copagrill	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 7,23%	4,0	jun/31
Helbor	20F0849801	0,1	0,1%	Incorporação Imobiliária	CDI + 3,00%	CDI + 2,09%	0,8	jun/23
Total		11,5	15,8%					

CRI Carvalho Hosken

Lastro em Debêntures com destinação imobiliária.



Código CETIP	22J0264219	Taxa de retorno na aquisição (%a.a.)	CDI + 6,00%
Segmento	<u>Imobiliário Residencial</u>	Remuneração	Mensal
Rating	NR	Vencimento	Mai/28
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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