



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

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

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 Cota¹ (30-12-21)**
R\$ 75,84
- **Valor Patrimonial da Cota (31-12-21)**
R\$ 92,95
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
2.812.340
- **Número de Cotistas (30-12-21)**
6.486

- **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



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O ano de 2021 termina deixando muitos desafios para o ano que se inicia. No Brasil, além das eleições presidenciais em 2022, existem dúvidas sobre o tamanho do ajuste monetário necessário para combater a inflação e seu impacto sobre o crescimento econômico. Já no plano internacional, o principal destaque é a iminente alta de juros do Banco Central norte-americano (Fed) e as implicações desse movimento para o resto do mundo.

Durante o ano de 2021, o Brasil removeu por completo os estímulos decorrentes da pandemia enquanto a maior parte dos países desenvolvidos ainda mantiveram algum tipo de estímulo monetário e/ou fiscal. Por essa razão, é esperado que o país tenha uma taxa de crescimento menor do que os seus pares em 2022. Com uma política fiscal e monetária contracionista em 2021, ilustrada por um possível superávit fiscal primário e uma taxa básica de juros que começou o ano em 2,0% e fechou o ano em 9,25%, não será surpresa que o crescimento da economia desacelere de quase 5% em 2021 para um crescimento entre 0% e 1% segundo o Relatório Focus do dia 31/12/2021.

Contudo, apesar desse impacto negativo no crescimento econômico, o remédio amargo do aperto monetário parece finalmente estar surtindo efeito sobre a expectativa de inflação para os próximos anos, segundo o Relatório Focus. Para 2022, após seguidos aumentos, a inflação projetada estabilizou em torno de 5%, limite superior da banda da meta de inflação e, para os anos seguintes, segue bem próxima do centro da meta de 3,5%. Como o Banco Central utiliza as projeções de mercado para a inflação como uma das fontes sobre necessidade de ajuste na taxa de juros básica da economia, a estabilidade recente nas expectativas de inflação torna mais provável o fim do ciclo de alta de juros em março, quando a taxa Selic deve atingir um patamar próximo de 12%.

No cenário global, dois fatos chamam a atenção: a preocupação com a nova variante Ômicron e a iminente alta de juros do Banco Central americano. Com relação ao cenário pandêmico, a nova cepa está causando uma nova onda de contaminação do coronavírus em diferentes países, porém os estudos iniciais sobre esta variante mostram que apesar de mais transmissível, ela também é menos agressiva, fazendo com que o número de internações e mortes não tenham acompanhado o aumento expressivo do número de casos. Em relação à taxa de juros norte americana, finalmente o Fed reconheceu que a alta da inflação não é temporária, mas sim um problema a ser tratado. Nesse sentido, o Banco Central norte-americano se moveu mais agressivamente rumo ao aperto monetário, trazendo volatilidade aos mercados. A análise mais óbvia é que a aversão a risco deve aumentar à medida que os juros sejam elevados. No entanto, a alta de juros pode ser vista como um sinal positivo sobre o cenário de crescimento forte da economia americana e não se refletir em um aumento relevante de aversão a risco.

E como se já não bastasse ingredientes para tornar o cenário bastante complexo, o Brasil enfrentará as eleições presidenciais em 2022. No momento, a eleição parece polarizada entre os dois pré-candidatos Lula e Bolsonaro. Contudo, apesar das pesquisas apontarem um favoritismo do Lula, ainda é cedo para ter certeza que algum candidato esteja efetivamente levando vantagem e a percepção desse evento pode mudar muito ao longo dos próximos meses, não necessariamente rumo a um quadro pior na visão do mercado.

Como dito no início, 2022 será um ano de muitos desafios, mas não necessariamente esses

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

desafios se traduzirão em uma performance negativa dos mercados.

Por fim, durante o mês de dezembro o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou uma forte valorização de 8,8%, recuperando boa parte da perda que acumulava no ano de 2021, fechando o ano com uma queda de 2,3%. Na nossa visão, essa não é uma mudança estrutural de fundamentos, mas sim um ajuste dos preços depois de uma queda exagerada dos preços dos FIIs nos meses anteriores, em especial, entre julho e novembro, quando o IFIX apresentou queda de 8,7%. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou uma valorização mais tímida de 2,9% em dezembro, fechando o ano com uma queda de 11,9%.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de dezembro, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 9,3%, o que representa 0,6 ponto percentual acima da variação do IFIX no período. Desde a 2ª emissão de cotas (“IPO”), que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade total do Fundo é de 4,8 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 261,4 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 213,3 milhões, um desconto de 18,4% do valor de negociação no mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Em relação ao resultado, no mês de dezembro o Fundo gerou R\$ 0,64/cota, com destaque para o resultado de rendimentos de FIIs que foi de R\$ 0,55/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,12/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,66/cota do mês.

Com relação às movimentações no mês, em dezembro o fundo movimentou mais de R\$ 6 milhões, sendo que foram mais de R\$ 5 milhões em desinvestimentos e apenas R\$ 1 milhão em investimento. Todas as movimentações foram realizadas no mercado secundário, sendo que as principais vendas foram de FIIs de recebíveis que estavam próximos ou acima do custo de aquisição, com o objetivo de aumentar o caixa do Fundo.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em dezembro foi de R\$ 1.811 mil, o equivalente a R\$ 0,64/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.536 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,56/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 319 mil, correspondente a R\$ 0,11/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 344 mil, equivalente a R\$ 0,12/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 2021 (R\$ mil)	Dezembro 2021 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	1.582	0,56	0,56	0,58
Rendimento	1.536	0,55	0,48	0,43
Ganho de Capital	46	0,02	0,08	0,15
Resultado CRIs	319	0,11	0,14	0,11
Resultado Financeiro	53	0,02	0,01	0,01
Receita Financeira	53	0,02	0,01	0,01
Despesa Financeira	0	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-126	-0,04	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-21	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-104	-0,04	-0,05	-0,05
Taxa de Performance	0	-	-0,02	-0,04
Outras Despesas/Receitas	-17	-0,01	-0,01	-0,00
Resultado Total	1.811	0,64	0,63	0,61
Rendimentos a serem distribuídos	1.856	0,66	0,62	0,63

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	389	0,14
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-45	-0,02
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	344	0,12

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

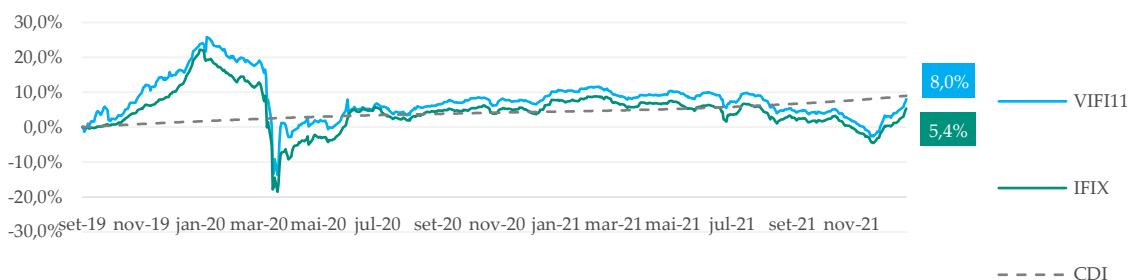
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Dezembro 2021	Acumulado 2021	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	85,57	102,49	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	92,96	92,96	92,96	92,96
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	8,6%	-9,3%	-7,0%	-7,0%
Rendimentos ²	0,7%	7,4%	12,1%	15,1%
Rentabilidade do Fundo	9,3%	-2,0%	5,0%	8,0%
IFIX ³	8,8%	-2,3%	0,2%	5,4%
CDI ⁴	0,8%	4,4%	5,6%	9,0%
Rentabilidade vs IFIX	0,6%	0,3%	4,8%	2,7%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro com o valor de R\$ 92,96, que representou uma rentabilidade total de 9,3% no mês, equivalente a variação patrimonial de 8,6%, 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 8,0%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 5,4%. 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.

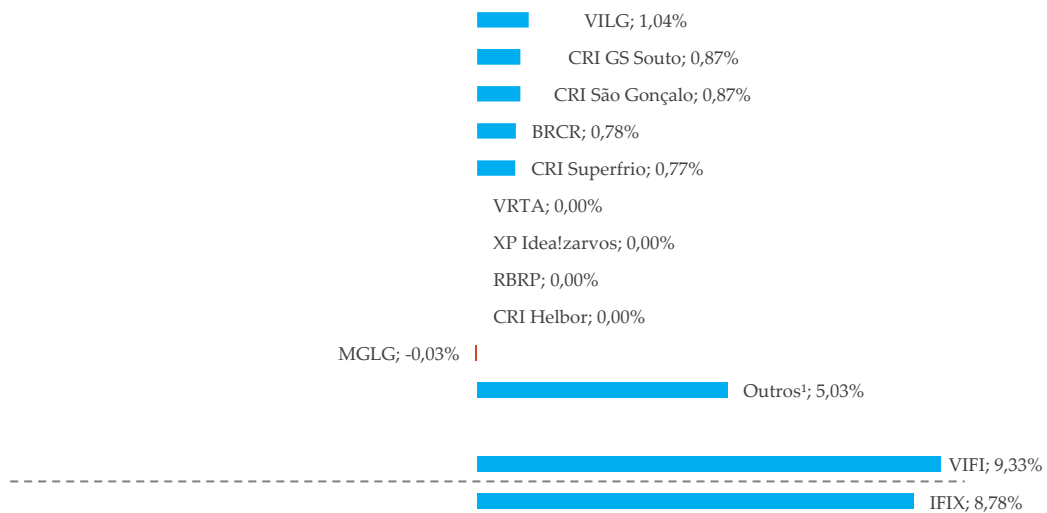
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

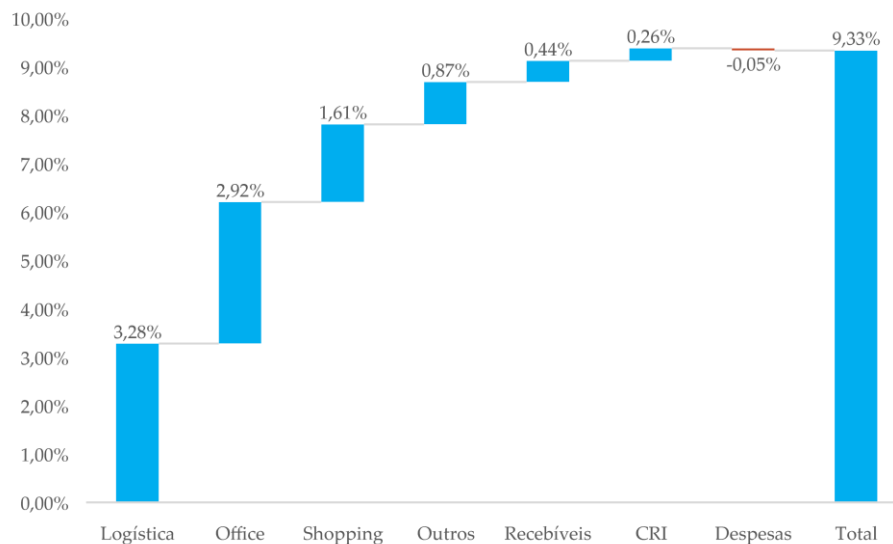
DEZEMBRO 2021

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 dezembro 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 dezembro do VIFI.



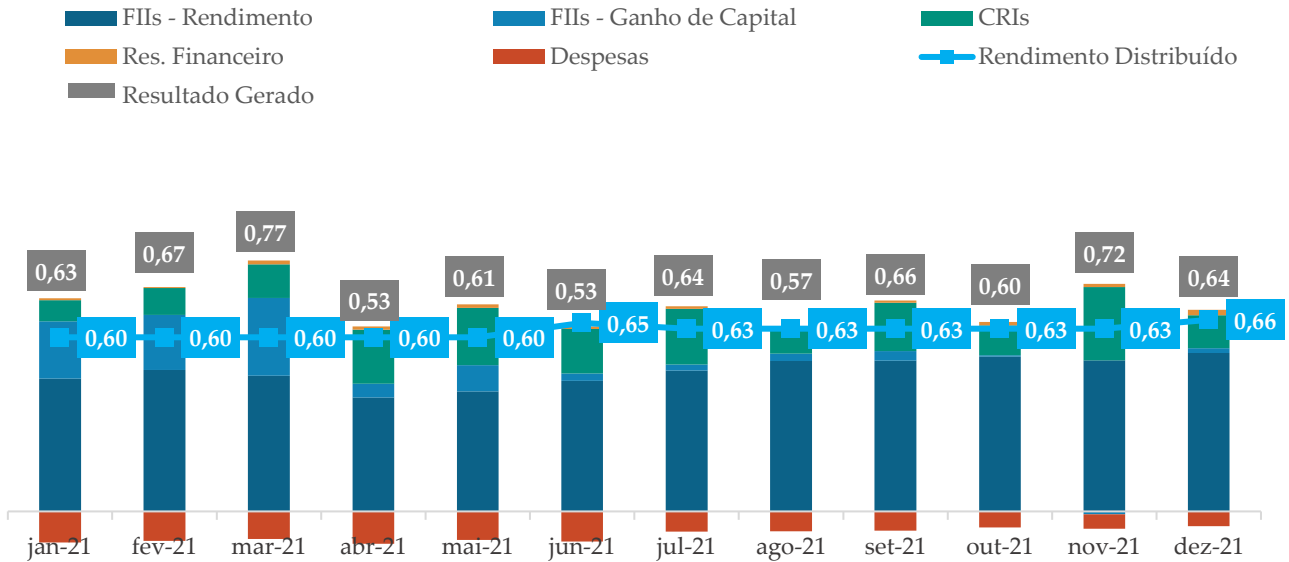
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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

DEZEMBRO 2021

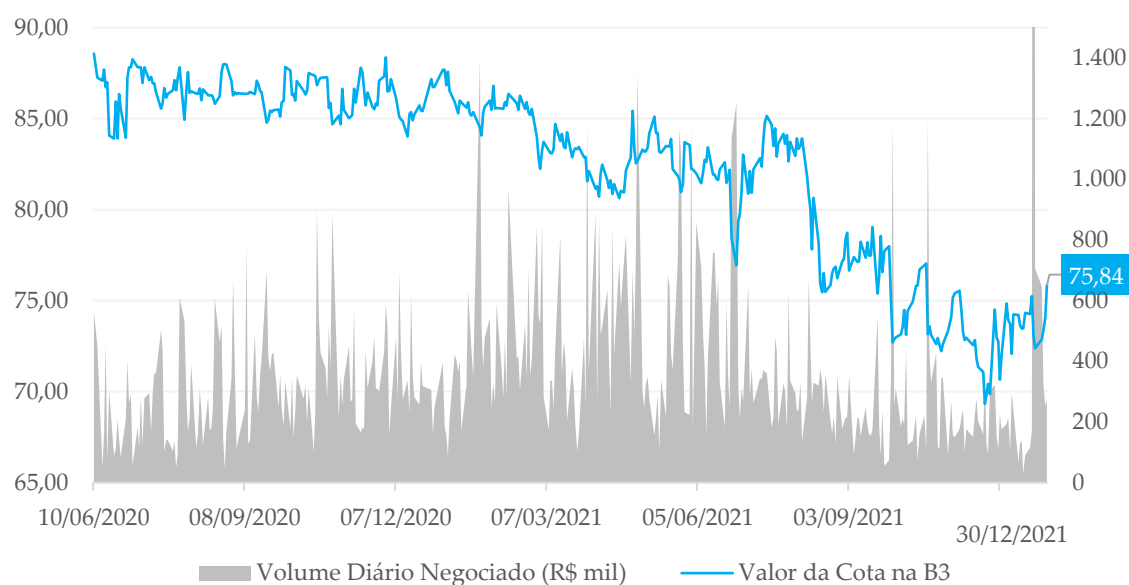
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dez 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	213.287
Número de Cotistas	6.486
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.124
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 6.486 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 213,3 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 18,4%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1.124 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 dezembro em R\$ 75,84, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,66/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

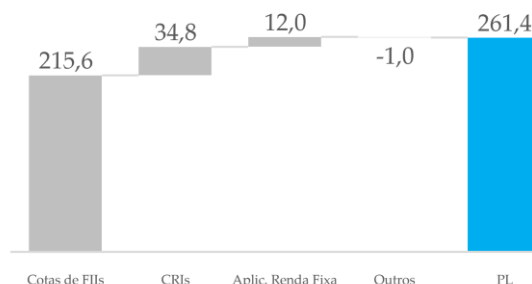
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

Carteira do Fundo

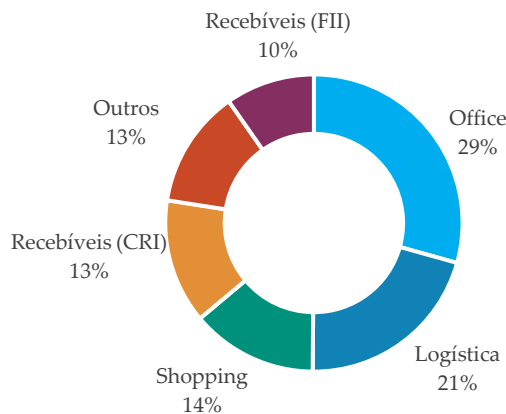
O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era de R\$ 261,4 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 215,6 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 34,8 milhões, o equivalente a 82,5% e 13,3% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 12,0 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -1,0 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	215,6	76,7
CRIs	34,8	12,4
Aplicações em Renda Fixa	12,0	4,3
A Pagar / Receber	-1,0	-0,3
Patrimônio Líquido (PL)	261,4	93,0

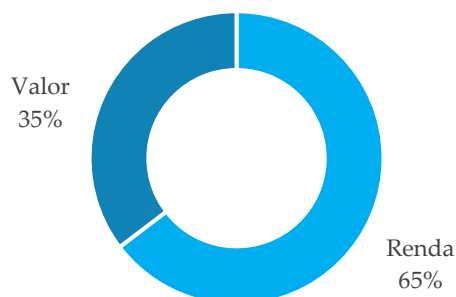


No final do mês de dezembro, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de office, 23% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 21% em fundos de logística e 14% de shopping centers. Além disso, 65% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 35% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

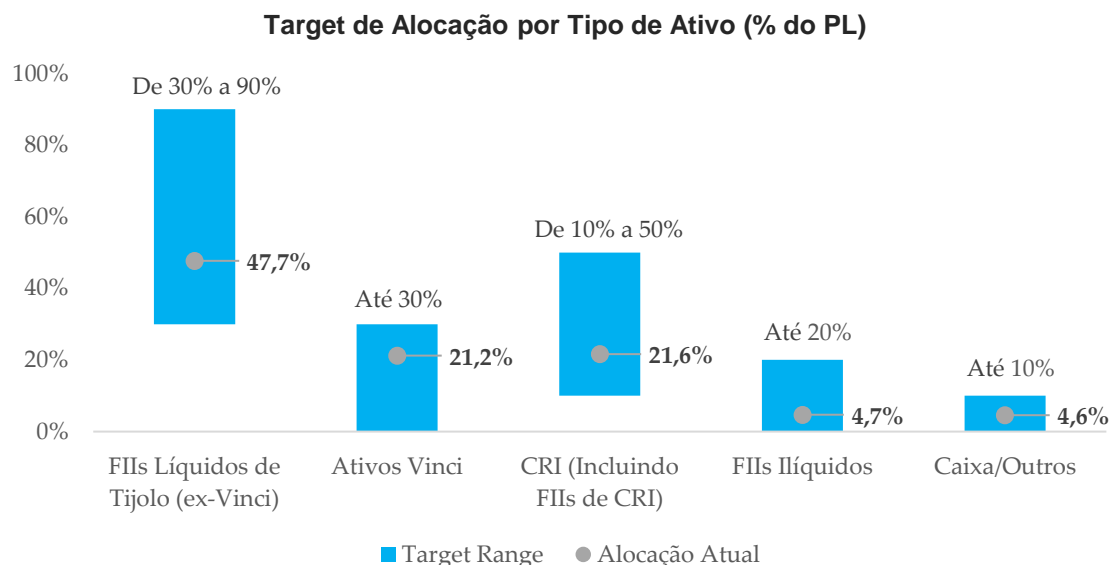


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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.

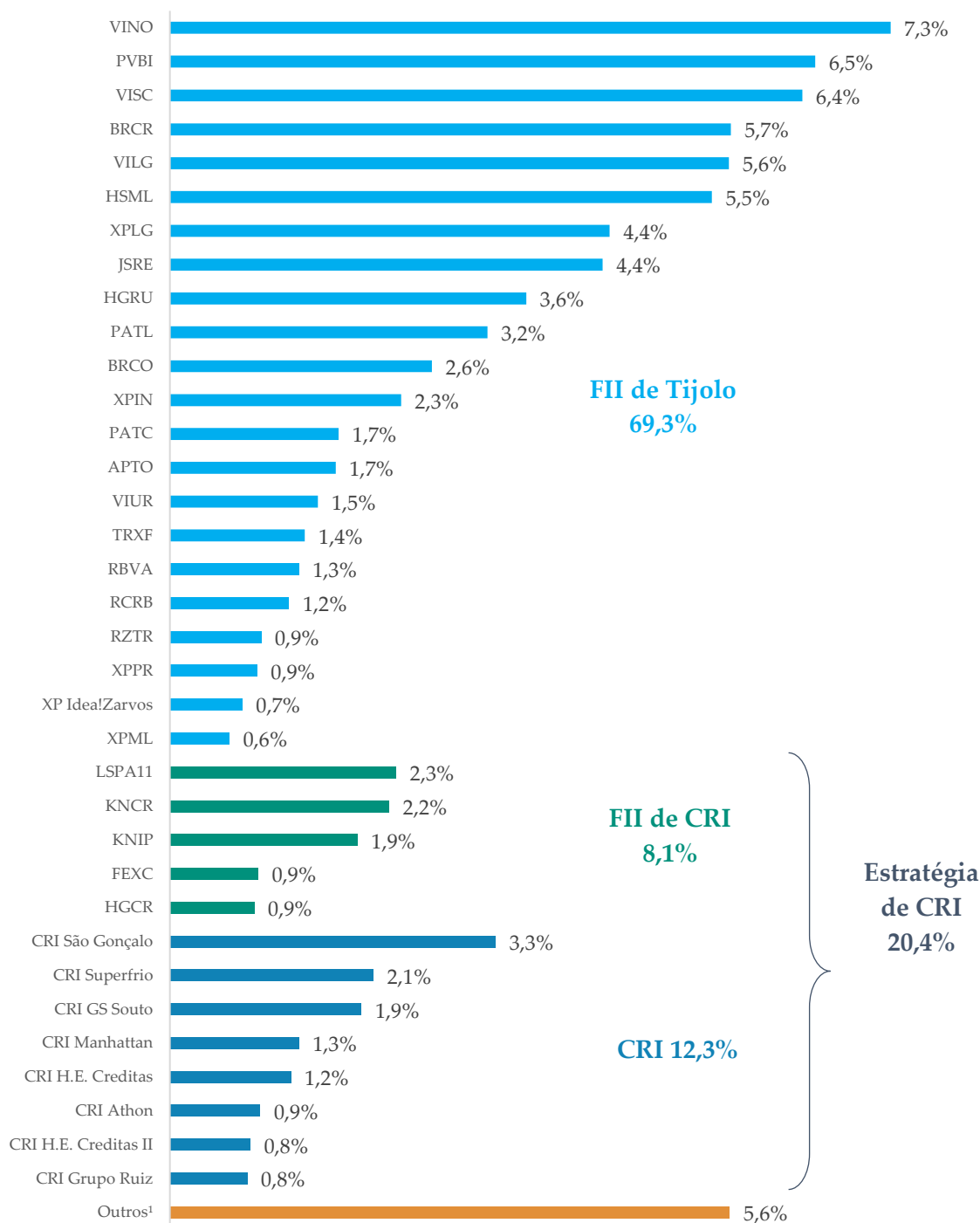
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

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 dezembro, com 7,3%, 6,5% e 6,4% 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 50 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 ¹ (%a.a.)	Remuneração	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	9,4	3,6%	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	5,3	2,1%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,7	mai/31
GS Souto	20K0816978	5,0	1,9%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,3	mai/30
Manhattan	20L0870667	3,4	1,3%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Creditas	20B0849733	3,2	1,2%	Home Equity	-	IPCA + 5,22%	Mensal	5,5	fev/35
Athon	21G0864339	2,4	0,9%	Energia	-	IPCA + 7,20%	Mensal	4,1	ago/33
Creditas II	20F0755566	2,3	0,9%	Home Equity	-	IPCA + 6,60%	Mensal	6,5	jun/40
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	0,6	0,2%	Incorporação Imobiliária	-	CDI + 3,00%	Mensal	1,7	jun/23
Total		40,6	15,6%						

¹ Taxa de retorno na data de aquisição

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

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