



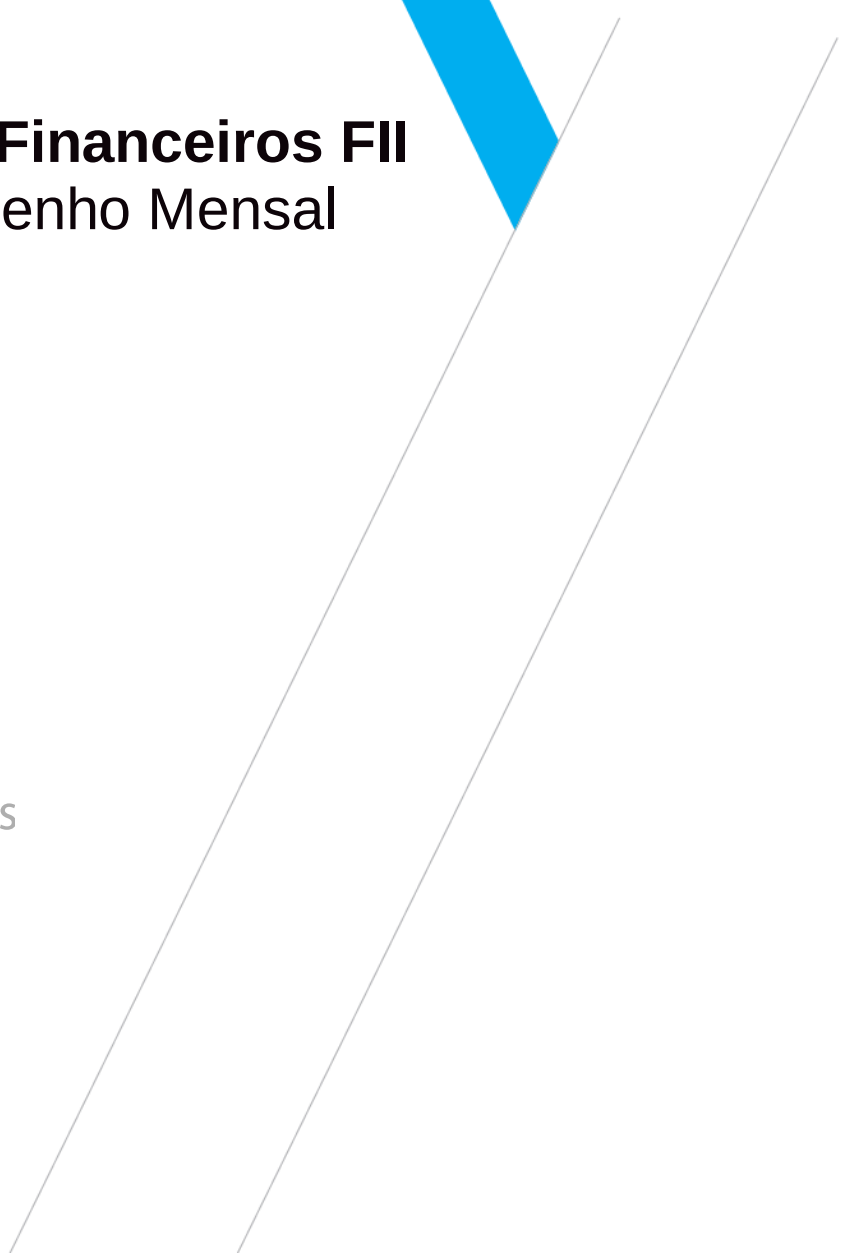
Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e informações da carteira do Fundo referente ao mês de maio de 2020.



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestores**
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 Patrimonial da Cota (29-05-20)**
R\$ 100,65
- **Público Alvo**

Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
1.471.778
- **Número de Cotistas (29-05-20)**
57
- **Taxa de Administração¹**

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

+1,6 RENTABILIDADE NO ANO ACIMA DO IFIX (%)

O Fundo apresentou uma rentabilidade acumulada no ano de 1,6 pontos percentuais acima do IFIX.

129 CAPTAÇÃO TOTAL IPO (R\$ MILHÕES)

O Fundo encerrou a sua 2ª Emissão de Cotas (IPO), com uma captação de R\$ 129 milhões junto a mais de 2 mil investidores individuais.

0,60 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de maio de 2020 com cerca de R\$ 0,60/cota de resultado acumulado, já considerando a nova base de cotas do IPO.

¹ Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Instrumentos Financeiros FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

Comentários da Gestão

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório gerencial público do Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11), após conclusão do IPO do Fundo, cujo [Anúncio de Encerramento](#) foi publicado no dia 04 de junho de 2020. Essa foi a segunda emissão de cotas do Fundo e contou com captação total de R\$ 128,9 milhões, acima do montante base da oferta de R\$ 120 milhões, contando agora com mais de 2.000 investidores. As cotas do Fundo iniciarão suas negociações na B3 a partir do dia 10 de junho de 2020, sob o ticker VIFI11.

O Fundo teve início em setembro junto do início da sua primeira emissão de cotas, uma oferta ICVM 476 encerrada em fevereiro deste ano, apresentava um patrimônio líquido de R\$ 148,1 milhões no fechamento de maio, antes do IPO. Com a captação, o Fundo passa a ter patrimônio líquido próximo de R\$ 280 milhões e parcela em caixa de cerca de R\$ 130 milhões que será alocada no curto prazo em oportunidades consideradas atrativas pela gestão.

O VIFI11 conta com uma estratégia híbrida de investimento em cotas de fundos imobiliários (FIIs) e certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) gerando uma combinação balanceada de renda com potencial ganho de capital. O Fundo é co-gerido pelas áreas de Real Estate e Crédito da Vinci Partners, que possuem ampla experiência e mais de 5 bilhões de ativos sob gestão nos segmentos em que o Fundo investe.

O mês de maio começou com incertezas nas esferas política e econômica em função principalmente da falta de perspectiva da retomada das principais atividades econômicas no país e da instabilidade causada por mudanças no Ministério da Saúde e Educação, mas encerrou com melhoras nesses dois campos. O anúncio dos planos de reabertura de Estados relevantes do país, como o de São Paulo, e a estabilidade política causada por uma melhoria no processo de construção da base de apoio do governo no congresso, levou um certo grau de otimismo aos mercados que reagiram de forma positiva.

O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, encerrou o mês de maio com valorização de 2,1%, o que reduziu as perdas acumuladas no ano para -16,9%. O Fundo, que apresentou rentabilidade de seu patrimônio no mês de 1,5%, acumula uma performance positiva de 1,6% superior ao IFIX no ano e 3,7% desde seu início.

Com relação à performance do Fundo no mês, destacamos as atribuições positivas de performance dos ativos BTLG e VINO, que representavam juntos, no final do mês, quase 15% do patrimônio líquido do Fundo, e tiveram valorização de suas cotas no mercado de 13,9% e 2,9% respectivamente.

Ainda no mês de maio, o Fundo realizou a aquisição do CRI lastreado em contrato de locação atípico com o Grupo Pão de Açúcar ("CRI GPA") no valor de R\$ 2,4 milhões, com vencimento em 2035 e taxa interna de retorno de IPCA + 6,0%, o que representa um prêmio de 2,74 pontos percentuais sobre a NTN-B de duration equivalente. A operação conta com

Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

rating AA pela Fitch e pagamento de juros e principal mensal já a partir do mês de junho, tendo como garantia real a alienação fiduciária de imóveis.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

Os números de maio comentados a seguir não consideram a base de novas cotas emitidas no âmbito da 2ª emissão de cotas do Fundo encerrada em 04 de junho de 2020. A base de cotas utilizada para o cálculo de R\$/cota de maio de 2020 foi de 1.471.778 cotas.

O resultado caixa do Fundo em maio foi de R\$ 462 mil, o equivalente a R\$ 0,31/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 442 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,30/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 92 mil, correspondente a R\$ 0,06/cota.

Conforme divulgado através de [Aviso aos Cotistas](#), a gestão optou por não distribuir rendimentos referentes ao mês de maio. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.680 mil, equivalente a R\$ 1,14/cota na base de cotas anterior e R\$ 0,60/cota considerando a base de cotas após a 2ª emissão de cotas (IPO).

Resultado do Fundo	Maio 2020 (R\$ mil)	Maio 2020 (R\$/cota)	Acum. 2020 (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	442	0,30	0,52
Rendimento	465	0,32	0,37
Ganho de Capital	-23	-0,02	0,15
Resultado CRIs	92	0,06	0,06
Resultado Financeiro	5	0,00	0,01
Receita Financeira	5	0,00	0,01
Despesa Financeira	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-73	-0,05	-0,05
Administrador e Escriturador	-13	-0,01	-0,01
Gestão	-60	-0,04	-0,04
Taxa de Performance	-	-	-0,03
Outras Receitas/ Despesas	-5	-0,00	-0,01
Resultado Total	462	0,31	0,51
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,28
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.219	0,83	
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	462	0,31	
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.680	1,14	

Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

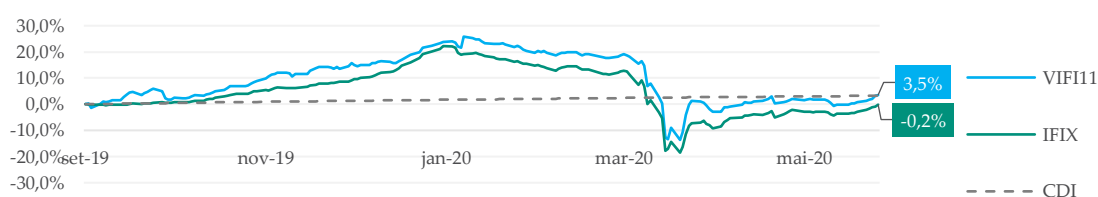
Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 2020	Acumulado 2020	Acumulado desde o Início ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	99,17	120,23	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	100,65	100,65	100,65
Rentabilidade (cota e rendimentos)			
Varição da Cota Patrimonial	1,5%	-16,3%	0,7%
Rendimentos ²	0,0%	1,0%	2,9%
Rentabilidade do Fundo	1,5%	-15,3%	3,5%
IFIX ³	2,1%	-16,9%	-0,2%
CDI ⁴	0,2%	1,5%	3,2%
Rentabilidade vs IFIX	-0,6%	1,6%	3,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio com o valor de R\$ 100,65, que representou uma rentabilidade total de 1,5%. Esse resultado foi 0,6 ponto percentual inferior a rentabilidade do IFIX no mesmo período e 1,6 ponto percentual superior no acumulado no ano.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu início é de 3,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total -0,2%. Vale ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital 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.

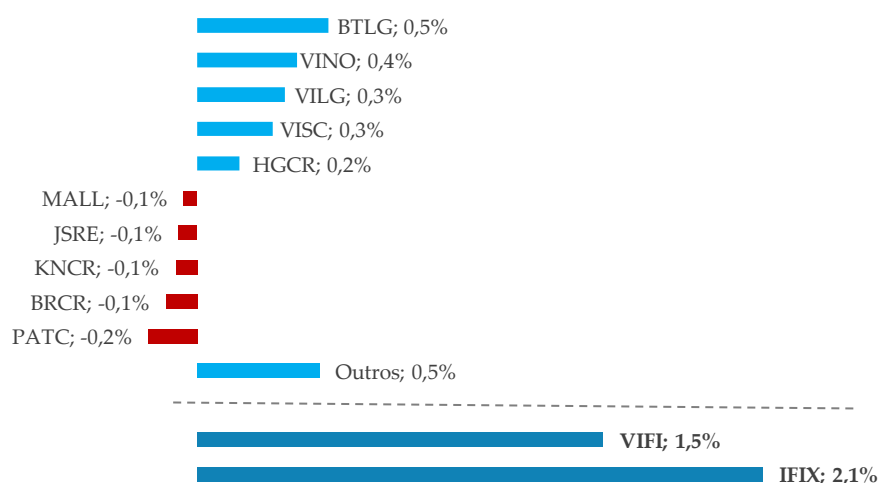
⁶ A rentabilidade do Fundo engloba a variação da cota patrimonial do Fundo, assim como os rendimentos distribuídos, desde seu início.

Vinci Instrumentos Financeiros FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

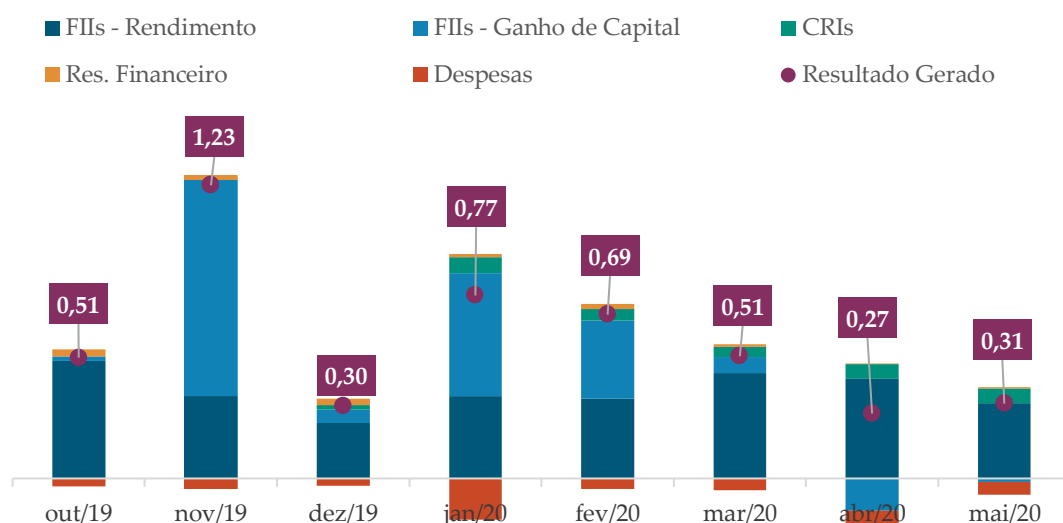
Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês

Abaixo detalhamos os 10 ativos cujas estratégias de alocação apresentaram as maiores e menores atribuições na performance da carteira no mês de maio, bem como o resultado total do Fundo e o seu *benchmark*, o IFIX.



Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

O gráfico abaixo retrata a evolução mensal do resultado caixa do Fundo¹ desde seu início, composto pelos rendimentos recebidos e os ganhos de capital de FIIs, receita dos CRIs, resultado financeiro e despesas do Fundo, em comparação com o rendimento distribuído por cota no mês.



¹Foi considerado o primeiro mês após o primeiro aporte realizado no Fundo.

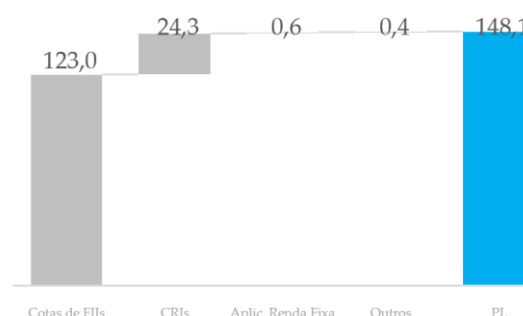
Vinci Instrumentos Financeiros FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

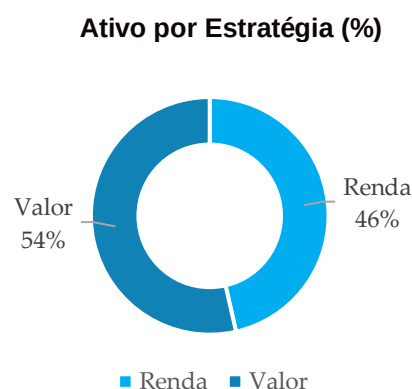
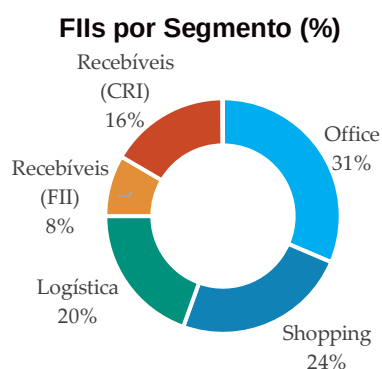
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era de R\$ 148,1 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 123,0 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 24,3 milhões, o equivalente a 83,1% e 16,4% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 0,6 milhão, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ 0,4 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	123,0	83,6
CRIs	24,3	16,5
Aplicações em Renda Fixa	0,6	0,4
A Pagar / Receber	0,4	0,2
Patrimônio Líquido (PL)	148,1	100,7



No final do mês de maio, o Fundo apresentava boa diversificação dos ativos, com cerca de 31% em fundos do segmento de *office*, 24% de recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 24% de shopping centers e 20% de logística. Além disso 46% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 54% de valor.

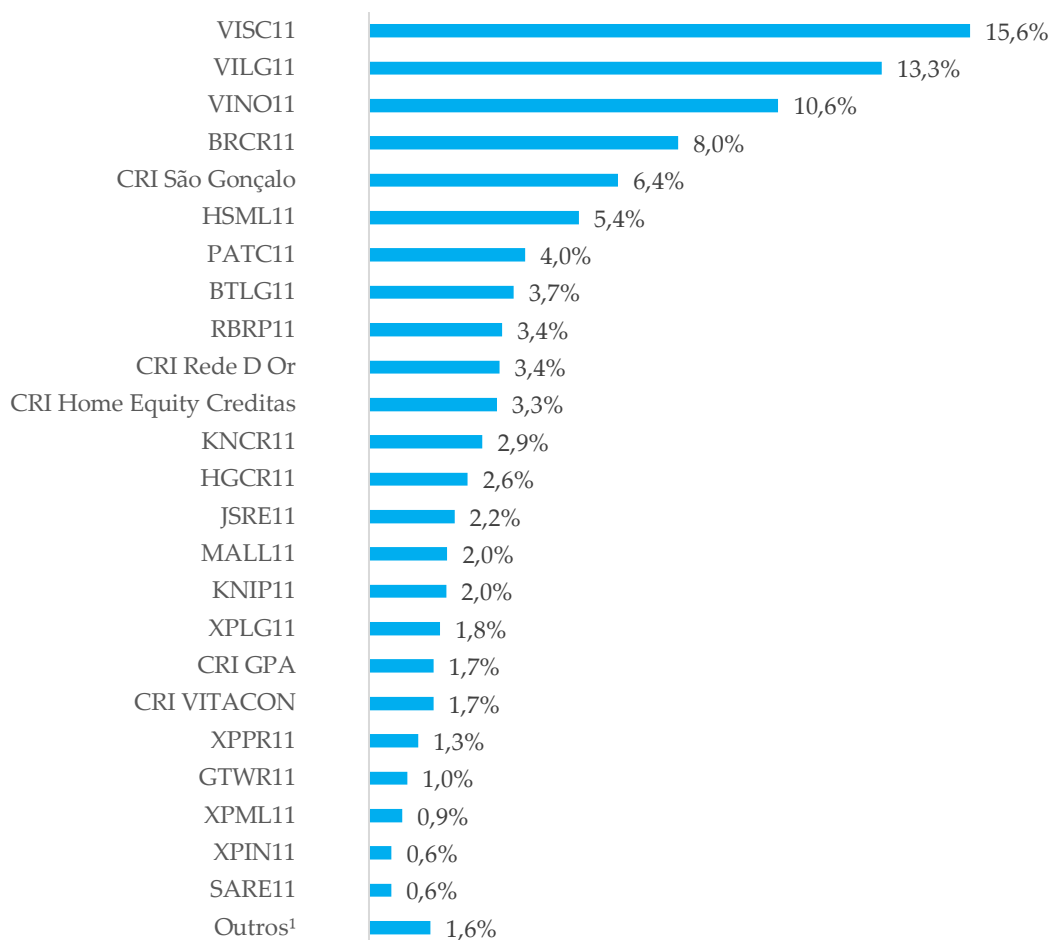


Os fundos Vinci Shopping Centers FII (VISC), Vinci Logística FII (VILG) e Vinci Offices FII (VINO) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de maio, com 15,6%, 13,3% e 10,6% do PL do Fundo, respectivamente. Com a captação mencionada nos Comentários da Gestão, as participações nesses três fundos foram diluídas para 8,3%, 7,1% e 5,6% do PL do Fundo, respectivamente. Vale ressaltar que a Vinci não recebe a parcela da Taxa de Administração a que faz jus sobre as alocações em fundos imobiliários geridos pela mesma.

Vinci Instrumentos Financeiros FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

Por Ativo (%)



Alocações Diretas em CRIs

A alocação em CRIs pelo Fundo tem como prerrogativa o investimento em operações com baixo risco de crédito e spread compatível com seus riscos, levando em consideração os fundamentos dos ativos e também a solidez do pacote de garantias. A gestão mantém um processo de monitoramento intenso de todos os CRIs da carteira.

Abaixo segue um quadro resumo sobre as operações do Fundo em CRIs:

¹ Englobam outras 28 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

CRI	Volume (R\$ mm)	% PL	Segmento	Rating	Taxa de Retorno na Aquisição	Venc.
São Gonçalo	R\$ 9,1	6,1%	Shopping Centers	A+ (Fitch)	IPCA+ 5,06%	dez/34
H.E. Credits	R\$ 4,9	3,3%	Crédito - Home Equity	N/A	IPCA + 5,22%	fev/35
Rede D'or	R\$ 4,8	3,2%	Saúde	AAA (Fitch)	IPCA + 4,78%	jul/31
Vitacon	R\$ 2,5	1,7%	Imobiliário	N/A	CDI + 2,50%	set/29
GPA	R\$ 2,5	1,7%	Varejo	AA (Fitch)	IPCA + 6,00%	mai/35

Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

Glossário

Ticker	Fundo	Segmento
BRCR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Office
BTLG11	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Logística
GTWR11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GREEN TOWERS	Office
HGCR11	CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis Imobiliários
HSML11	HSI MALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII	Shopping Centers
JSRE11	JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - FII	Office
KNCR11	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Recebíveis Imobiliários
KNIP11	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Recebíveis Imobiliários
MALL11	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII	Shopping Centers
PATC11	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - FII	Office
RBRP11	FII RBR PROPERTIES	Office
SARE11	SANTANDER RENDA DE ALUGUEIS	Office
VILG11	VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Logística
VINO11	VINCI OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -FII	Office
VISC11	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Shopping Centers
XPIN11	XP INDUSTRIAL FII	Logística
XPLG11	XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Logística
XPML11	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Shopping Centers
XPPR11	XP PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	Office

Vinci Instrumentos Financeiros FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincifii.com

+55 21 2159 6225



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
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
10017