



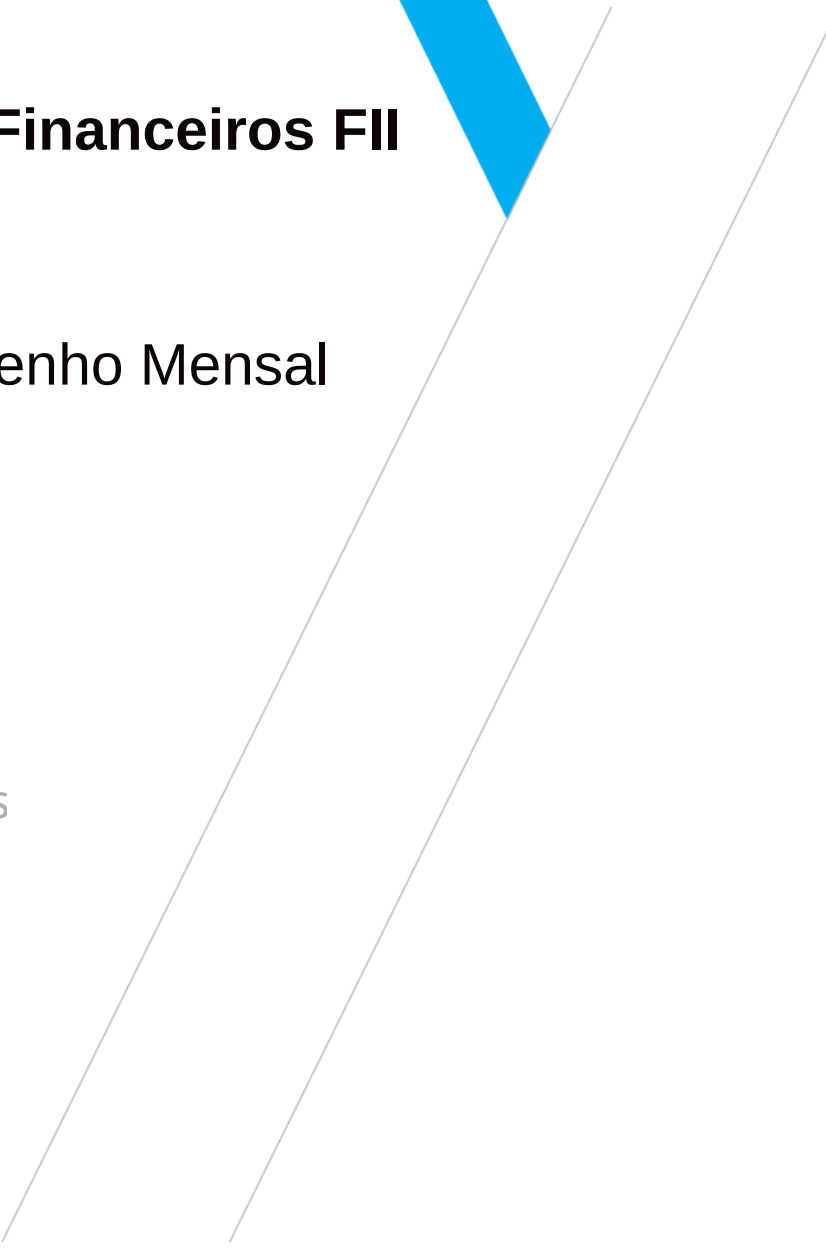
Vinci Instrumentos Financeiros FII VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021



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



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

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 de Mercado da Cota¹ (30-07-21)**
R\$ 87,31
- **Valor Patrimonial da Cota (30-07-21)**
R\$ 97,23

- **Público Alvo**
Investidores em Geral
- **Quantidade de Cotas**
2.812.340
- **Número de Cotistas (30-07-21)**
5.018
- **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

0,63 RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R\$/COTA)

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,63/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 8,7% sobre a cota de mercado ao final do mês (7,8% sobre a cota patrimonial) e acumulando 0,11/cota de resultado não distribuído.

97,23 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de julho avaliada a R\$ 87,31, o que representa um desconto de 10,2% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 97,23.

5,2 RETORNO DESDE O IPO (p.p. acima do IFIX)

A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade total de 6,1% desde o seu IPO, equivalente a 5,2 pontos percentuais acima do IFIX no mesmo período.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

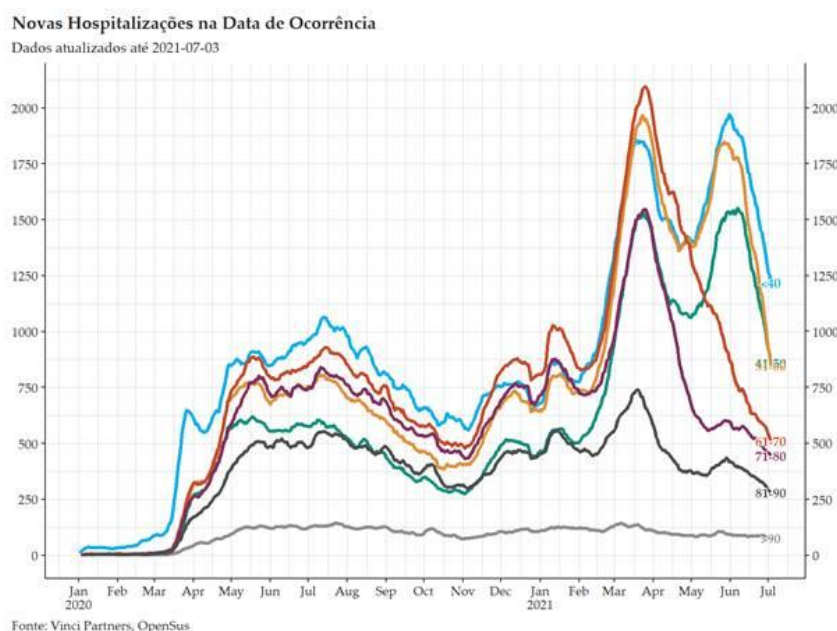
JULHO 2021

Comentários da Gestão

Cenário Macroeconômico e Mercado

No ambiente externo, além da preocupação com um cenário mundial de inflação mais forte, intensificou-se ao longo do mês o nível de atenção com relação à variante Delta do coronavírus, mais transmissível e que vem provocando aumento expressivo de novos casos em algumas regiões. Apesar da preocupação por parte dos investidores de que isso possa frear o processo de reabertura, até o momento, a sinalização é de que as vacinas têm se mostrado eficazes contra essa nova variante, situação que estamos acompanhando nos países que já vacinaram a maior parte da população, como Reino Unido e os EUA. Outro fator que também vem compensando os riscos da variante Delta são os resultados bastante positivos que vêm sendo divulgados pelas empresas, surpreendendo as expectativas do mercado.

Já no cenário macroeconômico local, julho foi mais um mês de ritmo acelerado de vacinação, atingindo uma média na casa de 1,5 milhão/dia na última semana do mês. Os efeitos dessa aceleração já são visíveis no gráfico abaixo, no qual conseguimos verificar a queda nas hospitalizações em todos os grupos de idade, sinalizando que a tendência de queda no número de mortes deve persistir nas próximas semanas. Diversos dados sobre a pandemia no Brasil e no mundo estão na base de dados que a Vinci Partners disponibiliza toda semana no [seu site](#).



Sustentados por essa melhora no âmbito sanitário, os dados de atividade continuam apresentando forte recuperação, o que, junto dos efeitos dos choques de oferta, acabam por

 Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

pressionar uma inflação disseminada nos diferentes setores da economia. Dessa forma, o IPCA-15 de julho foi superior as expectativas de mercado apresentando variação mensal de 0,72% ante previsão de 0,65%. Ainda, as projeções anuais de inflação pioraram, atingindo 6,56% para 2021 e 3,80% para 2022. Essa piora nas expectativas dá espaço para a aceleração do ritmo do aumento da taxa de juros, fazendo com que a previsão do mercado da taxa SELIC no final do ano suba para 7,0%, segundo o último Relatório Focus. Com isso a aposta em uma alta de 1 ponto percentual na última reunião do COPOM se concretizou, elevando a taxa SELIC para 5,25%.

Na nossa visão, a pressão que o cenário de SELIC mais alta faz sobre os FIIs no mercado secundário, gera boas oportunidades de médio/longo prazo principalmente nos ativos de tijolo, que apresentam atualmente ótimos preços de entrada quando comparado ao mercado primário. Além disso, são ativos que se caracterizam como excelentes reservas de valor em um ambiente inflacionário, uma vez que os valores de locação são corrigidos pela inflação periodicamente e a oferta de novos empreendimentos pode ficar mais restrita.

Outro aspecto que teve importante impacto no mercado de FIIs foi a apresentação da proposta de mais uma etapa da Reforma Tributária. Depois de encerrar o mês de junho com um panorama de incertezas sobre a tributação de rendimentos dos FIIs para pessoas físicas, uma nova proposta da Reforma foi enviada pelo relator do projeto e retirou este trecho do texto, contando com o apoio explícito do Ministro da Economia. Este fato levou a uma apreciação nos preços dos FIIs no mercado secundário, fazendo com que o IFIX recuperasse toda a queda apresentada desde o envio da primeira proposta. Nosso cenário base é que os rendimentos de FIIs permaneçam isentos para pessoas físicas após a reforma, diminuindo a preocupação de uma possível taxação dos FIIs no curto e médio prazo e mantendo a atratividade do segmento.

Ao final do mês de julho, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 2,5% no mês. Já o IBOV, índice de ações da B3, acabou fechando o mês com uma queda de -3,9%.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de julho, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 2,2%, o que representa 0,3 ponto percentual abaixo da variação do IFIX, índice de fundos imobiliários na B3, no período. Com isso, a rentabilidade total do Fundo se mantém acima da variação do benchmark em 2021 em 0,6 ponto percentual. Desde a 2ª emissão de cotas ("IPO"), que considera o valor de emissão de R\$ 100,00, a rentabilidade total do Fundo é de 5,2 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mesmo período.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 273,4 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 245,5 milhões, um desconto de 10,2% do valor de negociação no

 Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

mercado secundário em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Em relação ao resultado, no mês de julho o Fundo gerou R\$ 0,64/cota, com destaque novamente para o resultado de CRI que atingiu R\$ 0,19/cota. Além disso, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,11/cota, já considerando a distribuição de R\$ 0,63/cota do mês. A expectativa da gestão é que este seja o novo patamar de distribuição para o segundo semestre de 2021, considerando ainda que neste semestre o fundo não possui mais parcelas da taxa de performance referente ao segundo semestre de 2020, que foi dividida em 6 parcelas que foram pagas ao longo do primeiro semestre de 2021.

Com relação às movimentações no mês, o Fundo negociou aproximadamente R\$ 8 milhões no mercado secundário, sendo que R\$ 5 milhões foram investidos, e os demais R\$ 3 milhões foram desinvestimentos. Nos investimentos, destaque para os fundos de recebíveis, que representaram mais de R\$ 4 milhões dos investimentos. Em relação às vendas realizadas, optamos por reduzir algumas posições de fundos de tijolo que estavam com lucros nas posições, diminuindo um pouco o percentual da alocação nessa classe de FII. No mercado primário, o Fundo participou das ofertas dos fundos CPTS e KNIP, com um volume de mais de R\$ 3 milhões. Além disso, em julho o Fundo integralizou mais duas chamadas de capital dos fundos de desenvolvimento que possui compromisso, VFDL e XP Idea!zarvos, somando R\$ 1 milhão no total.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em julho foi de R\$ 1.791 mil, o equivalente a R\$ 0,64/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 1.423 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,51/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 539 mil, correspondente a R\$ 0,19/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 304 mil, equivalente a R\$ 0,11/cota.

Resultado do Fundo	Julho 2021 (R\$ mil)	Julho 2021 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	1.423	0,51	0,57	0,59
Rendimento	1.364	0,48	0,45	0,39
Ganho de Capital	59	0,02	0,12	0,20
Resultado CRIs	539	0,19	0,14	0,10
Resultado Financeiro	25	0,01	0,01	0,01
Receita Financeira	25	0,01	0,01	0,01
Despesa Financeira	0	-	-	-0,00
Taxa de Administração	-176	-0,06	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-24	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-152	-0,05	-0,05	-0,05
Taxa de Performance	0	-	-0,03	-0,05
Outras Despesas/Receitas	-21	-0,01	-0,01	-0,00
Resultado Total	1.791	0,64	0,63	0,59
Rendimentos a serem distribuídos	1.772	0,63	0,61	0,63
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	285	0,10		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	19	0,01		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	304	0,11		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

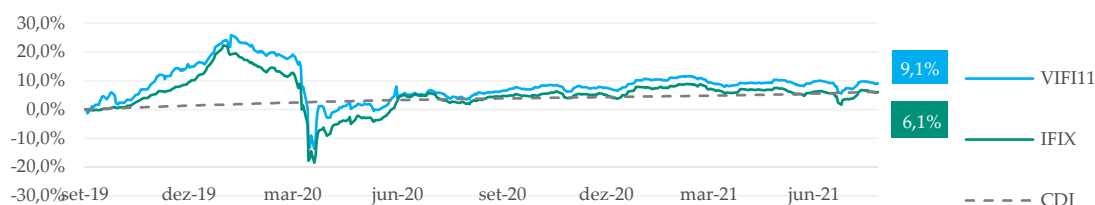
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Julho 2021	Acumulado 2021	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início (1ª Emissão) ⁵
Valor da Cota de Referência Inicial	95,77	102,49	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	97,23	97,23	97,23	97,23
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	1,5%	-5,1%	-2,8%	-2,8%
Rendimentos ²	0,6%	4,2%	8,9%	11,9%
Rentabilidade do Fundo	2,2%	-1,0%	6,1%	9,1%
IFIX ³	2,5%	-1,6%	0,9%	6,1%
CDI ⁴	0,4%	1,6%	2,8%	6,2%
Rentabilidade vs IFIX	-0,3%	0,6%	5,2%	3,0%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de julho com o valor de R\$ 97,23, que representou uma rentabilidade total de 2,2% no mês, equivalente a variação patrimonial de 1,5%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado foi 0,3 ponto percentual inferior a rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 9,1%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 6,1%. 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.

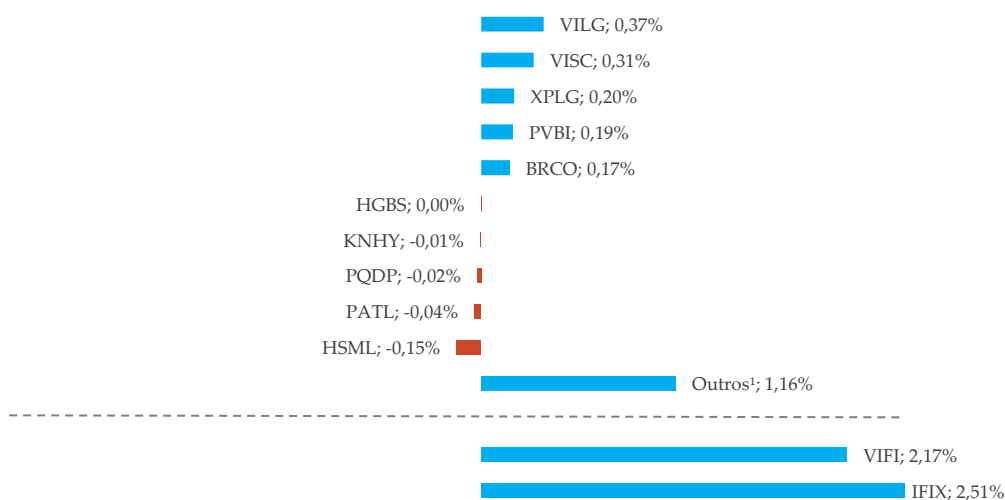
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

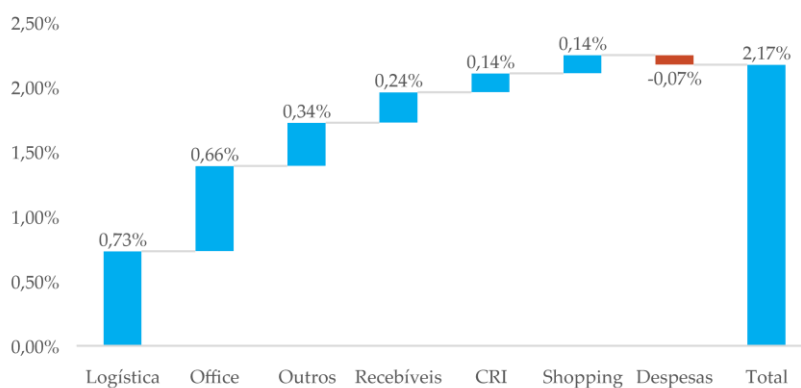
JULHO 2021

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 julho 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 julho do VIFI.



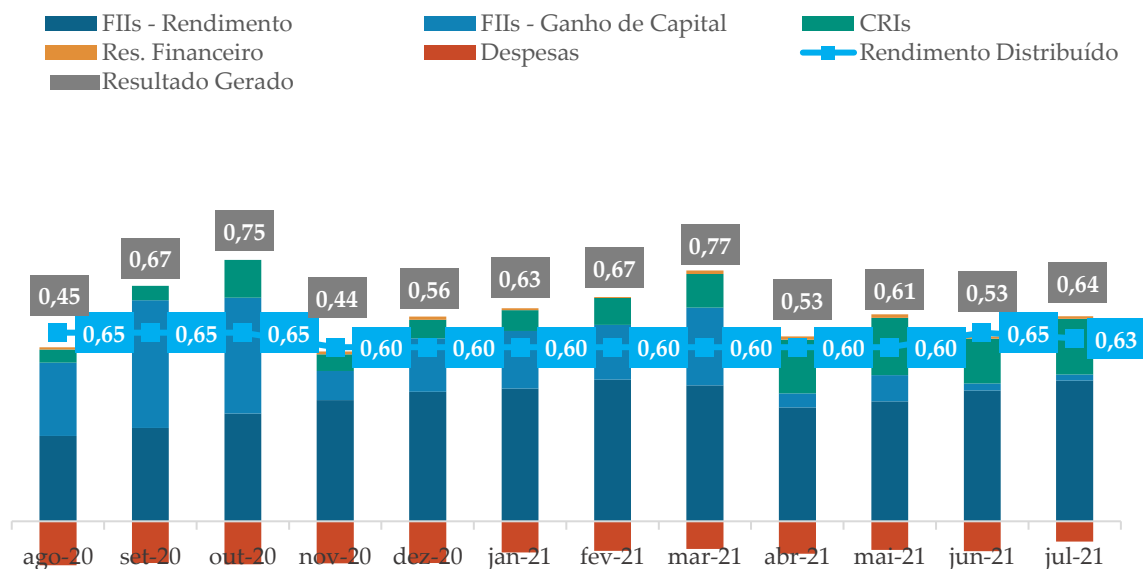
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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

JULHO 2021

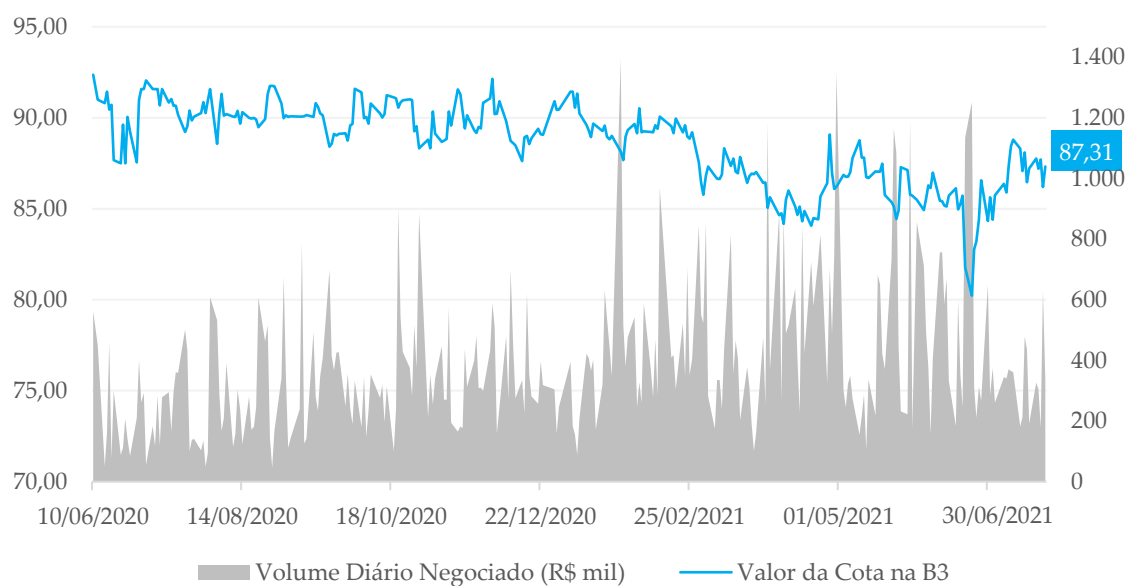
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Jun 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	245.545
Número de Cotistas	5.018
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	348
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 5.018 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 245,5 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 10,2%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 348 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 julho em R\$ 87,31, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,63/cota referente a este mês.



Carteira do Fundo

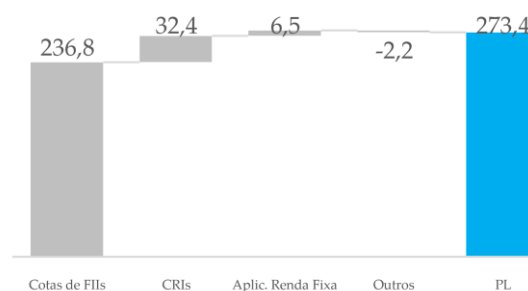
O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era de R\$ 273,4 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 236,8 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 32,4 milhões, o equivalente a 86,6% e 11,8% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 6,5 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -2,2 milhão.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

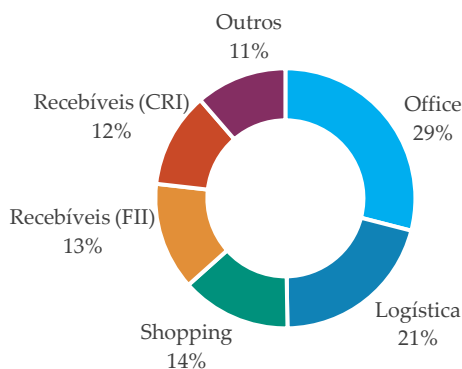
JULHO 2021

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	236,8	84,2
CRIs	32,4	11,5
Aplicações em Renda Fixa	6,5	2,3
A Pagar / Receber	-2,2	-0,8
Patrimônio Líquido (PL)	273,4	97,2

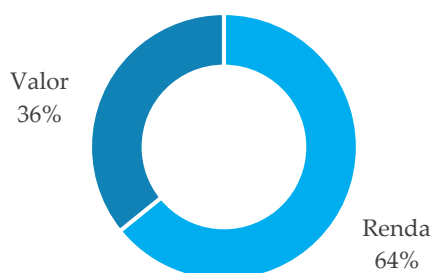


No final do mês de julho, o Fundo apresentava cerca de 29% dos ativos em fundos do segmento de *office*, 25% em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs da carteira, 21% em fundos de logística e 14% de shopping centers. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

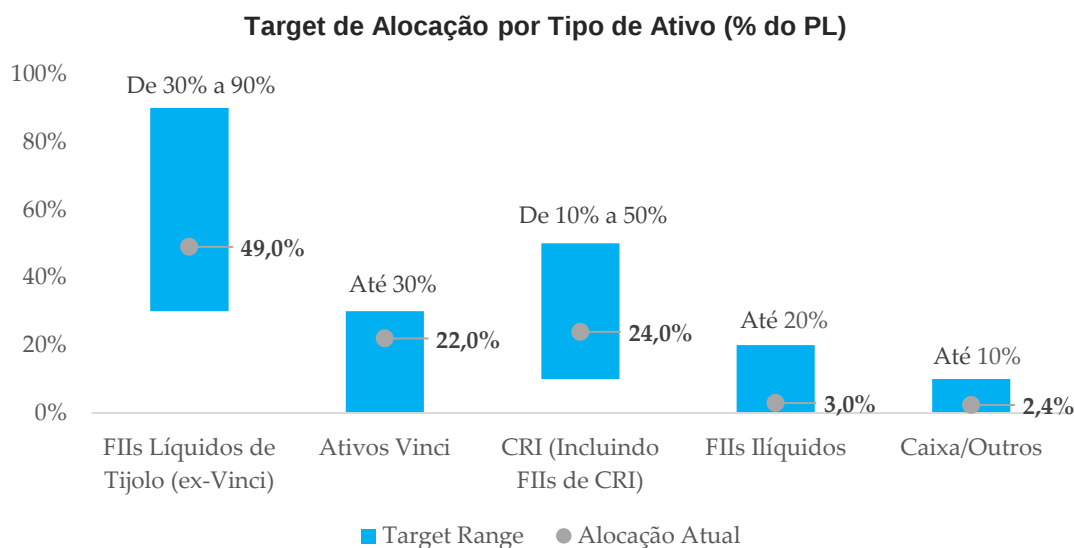


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Abaixo, detalhamos a alocação referencial do Fundo por tipo de ativo.



- **FII's 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 FII's de CRI):** operações de crédito investidas diretamente pelo Fundo e cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRIs;
- **FII's 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.

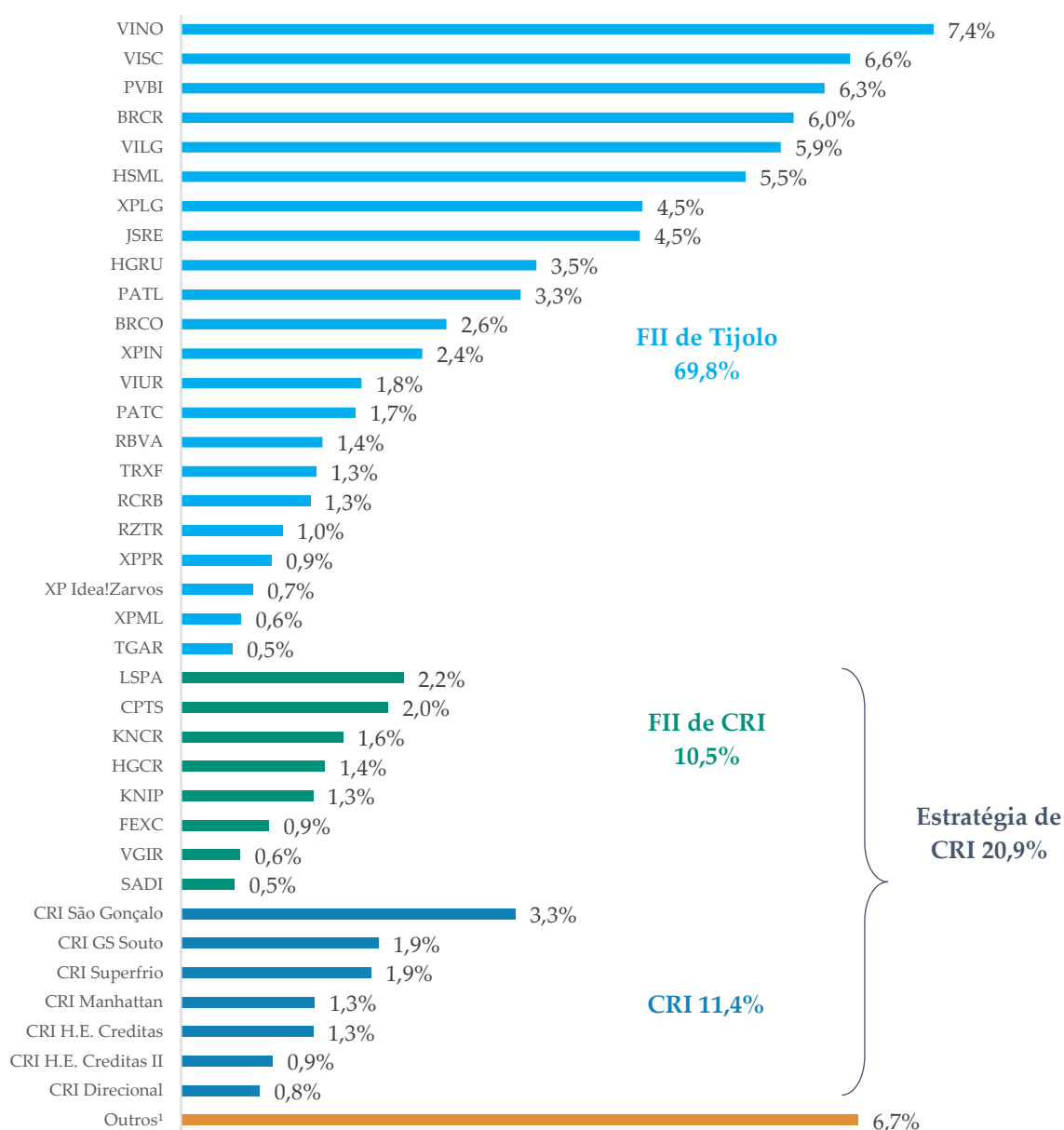
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho, com 7,4%, 6,6% e 6,3% 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 53 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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	3,5%	Shopping Centers	A+ (Fitch)	IPCA+ 5,06%	Mensal	6,1	dez/34
Leste Riva	LSPA11	6,0	2,2%	Incorporação Residencial	-	IPCA + 8,00%	Mensal	2,0	dez/25
GS Souto	20K0816978	5,3	1,9%	Energia	-	IPCA + 8,50%	Mensal	4,3	mai/30
Superfrio	21E0407330	5,1	1,9%	Logística	-	IPCA + 6,15%	Mensal	4,7	mai/31
Creditas	20B0849733	3,6	1,3%	Home Equity	-	IPCA + 5,22%	Mensal	5,5	fev/35
Manhattan	20L0870667	3,6	1,3%	Incorporação Imobiliária	-	IPCA + 12,0%	Mensal	1,9	dez/24
Creditas II	20F0755566	2,5	0,9%	Home Equity	-	IPCA + 6,60%	Mensal	6,5	jun/40
Direcional	20L0870667	2,1	0,8%	Carteira Hipotecária	-	IPCA + 5,50%	Mensal	2,5	set/33
Helbor	20F0849801	0,8	0,3%	Incorporação Imobiliária	-	CDI + 3,00%	Mensal	1,7	jun/23

¹ Taxa de retorno na data de aquisição

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11 Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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



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