



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

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

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 (30-11-22)**
R\$ 7,24
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-22)**
R\$ 8,89
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (30-11-22)**
6.660

- **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 9,9% sobre a cota de mercado ao final do mês (8,1% sobre a cota patrimonial) e acumulando R\$ 0,057/cota de resultado não distribuído.

8,89 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de novembro avaliado a R\$ 7,27, o que representa um desconto de 18,6% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,89.

5,1% RENTABILIDADE NO 2S22⁴
A cota patrimonial do Fundo apresentou uma rentabilidade de 5,1% no 2S22, equivalente a 2,6 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 novembro de 2022.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Ao longo do mês de novembro ficou ainda mais claro que os cenários macroeconômicos doméstico e internacional estão passando por um período de profunda transformação. Começando pelo Brasil, a eleição de Lula promete uma mudança no arcabouço fiscal brasileiro. A curto prazo, o novo governo solicitou ao Congresso alterações na constituição que na prática tornam irrelevante o teto de gastos. A proposta do PT sugere gastos além do teto de cerca de 2% do PIB por ano, pelos próximos 4 anos e, o histórico mostra que: nada mais permanente do que um gasto “temporário”. Não está claro ainda quanto desse pedido será aprovado pelo Congresso. Mas a proposta mais conservadora do senador Tasso Jereissati propõe que todos os gastos permaneçam dentro de um teto aumentado em R\$ 80 bilhões, a quantidade necessária para garantir o valor do bolsa família prometido na campanha eleitoral. A versão final provavelmente ficará no meio do caminho entre os dois extremos.

Essa demanda por expansão fiscal significativa gera uma contradição na condução da política econômica. Por um lado, o Banco Central põe o pé no freio a fim de combater a inflação. As taxas de juros reais de 1 ano (descontando a inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses) subiram de -1% no início de 2021 para +8,5% recentemente. Essa taxa de juros real, muito acima do nível neutro de 4%, certamente desinflationaria a economia. O mercado já precificava queda nas taxas de inflação e juros nos próximos anos. A mudança na política fiscal faz com que o governo coloque um pé no acelerador na atividade, em oposição ao pé no freio do Banco Central. Essa contradição já fez com que o mercado futuro de juros retirasse completamente a queda nas taxas de juros que eram esperadas para os próximos anos. O mês de dezembro será intenso em negociações políticas que deixarão mais clara a intensidade do impulso fiscal que o próximo governo poderá fazer – e, portanto, o quanto essa decisão afetará também a política monetária a ser adotada nos próximos anos.

No cenário internacional, é possível que estejamos próximos de uma mudança positiva na condução da política monetária americana. O Fed vem elevando agressivamente as taxas de juros desde o início de 2022. A seriedade com que o Fed atacou o problema de inflação nos Estados Unidos fez com que as expectativas de inflação do mercado para os próximos anos caíssem significativamente ao longo de 2022. Por exemplo, a inflação esperada para os próximos dois anos hoje está abaixo de 2,5%, enquanto em março de 2022 estava próxima de 5%. Com a provável desaceleração da inflação nos próximos meses, deveremos observar na reunião do Fed de dezembro uma redução no ritmo de alta de juros de 75 pontos base para 50. Esse ritmo pode se reduzir ainda mais para 25 pontos base ao longo do primeiro trimestre de 2023. É possível que o Fed pare de subir as taxas de juros no início do segundo trimestre de 2023 estacionando em um patamar próximo, ou um pouco acima, de 5%.

Essa perspectiva da proximidade do fim do aperto monetário nos Estados Unidos, que pode gerar um forte movimento de apetite para risco nos mercados globais, também deve ajudar na performance dos mercados locais. Se depois desse período de incerteza que estamos vivendo no Brasil ficar claro que o estímulo fiscal será moderado, podemos ter uma combinação de um bom momento no Brasil e no exterior. Por esse motivo será crucial monitorar o avanço da proposta de PEC ao longo do mês de dezembro para ter perspectivas mais claras para o cenário de investimentos em 2023.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de novembro, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou variação de -4,2%, fazendo com que o índice acumule 2,2% de rentabilidade no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, teve queda de 3,1%, voltando para os 112 mil pontos. Ainda assim, no ano, o IBOV acumula uma valorização de 7,3%.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

No mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -4,5%, o que representa 0,3 ponto percentual abaixo da variação do IFIX no período. No acumulado do ano, o VIFI apresenta rentabilidade total de 3,1%, ou 0,9% acima do índice.

Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 71,9 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 58,6 milhões, um desconto de 18,6% 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\$ 2,6 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 a entrada na 6ª emissão de cotas do VGIR, fundo de recebíveis indexados ao CDI. Do lado das vendas, o Fundo vendeu aproximadamente R\$ 1 milhão, divididos em fundos com menor liquidez ou com menos renda recorrente, dando continuidade ao processo de reciclagem do portfólio.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de novembro foi de R\$ 0,049/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\$ 0,057/cota.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em novembro foi de R\$ 393 mil, o equivalente a R\$ 0,049/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 331 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,041/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 74 mil, correspondente a R\$ 0,009/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 459 mil, equivalente a R\$ 0,057/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 22 (R\$ mil)	Novembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	331	0,041	0,018	0,043
Rendimento	438	0,054	0,018	0,034
Ganho de Capital	-107	-0,013	-0,000	0,010
Resultado CRIs	74	0,009	0,006	0,009
Resultado Financeiro	38	0,005	0,001	0,001
Receita Financeira	49	0,006	0,002	0,001
Despesa Financeira	-11	-0,001	-0,000	-0,000
Taxa de Administração	-37	-0,005	-0,002	-0,004
Administrador e Escriturador	-25	-0,003	-0,000	-0,000
Gestor	-12	-0,002	-0,001	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,002
Outras Despesas/Receitas	-12	-0,001	-0,000	-0,000
Resultado Total	393	0,049	0,023	0,047
Rendimentos a serem distribuídos	485	0,060	0,022	0,048
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	551	0,068		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-92	-0,011		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	459	0,057		

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

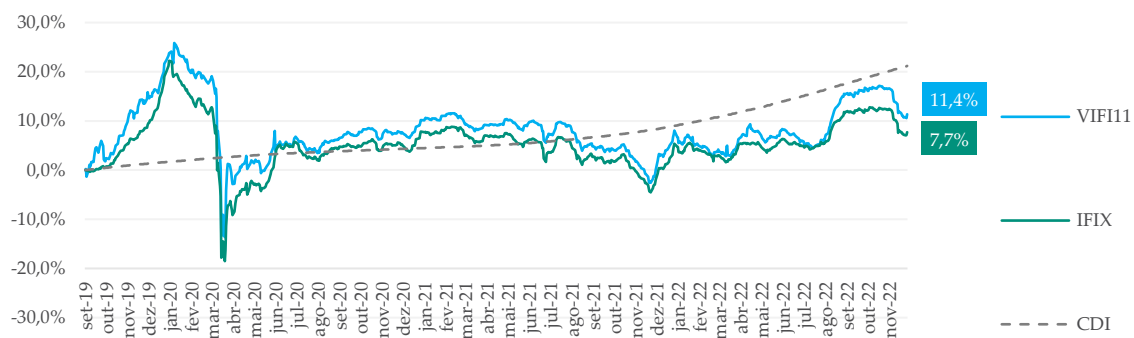
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Novembro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	9,37	9,30	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,89	8,89	8,89	8,89
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Variação da Cota Patrimonial	-5,1%	-4,4%	-11,1%	-11,1%
Rendimentos ²	0,7%	7,5%	19,4%	22,5%
Rentabilidade do Fundo	-4,5%	3,1%	8,3%	11,4%
IFIX ³	-4,2%	2,2%	2,4%	7,7%
CDI ⁶	1,0%	11,1%	17,3%	21,2%
Rentabilidade vs IFIX	-0,3%	0,9%	5,8%	3,7%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro com o valor de R\$ 8,89, que representou uma rentabilidade total de -4,5% no mês, equivalente a variação patrimonial de -5,1%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,3 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 11,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 7,7%. 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.

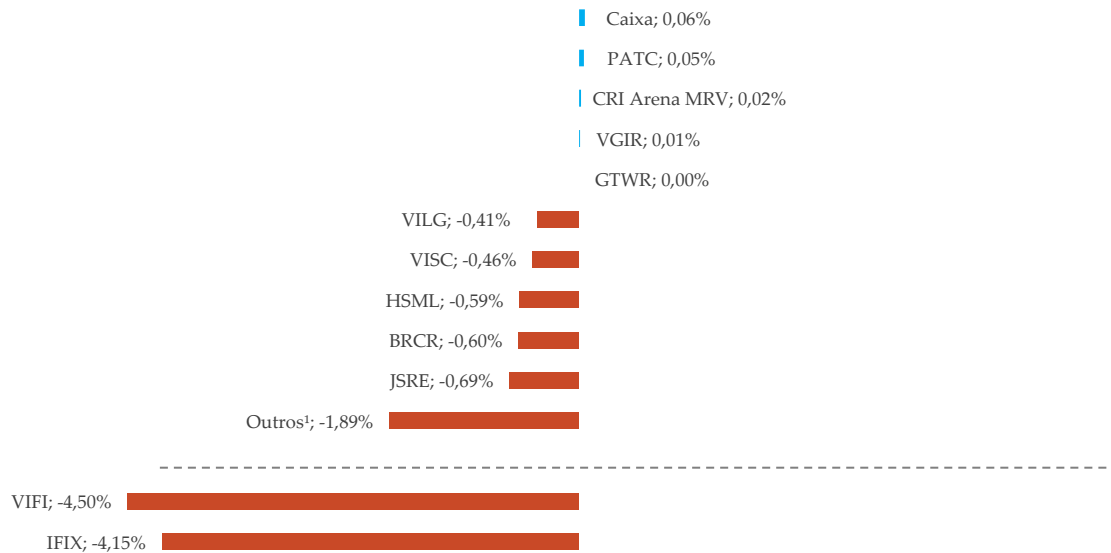
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro 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 novembro do VIFI.



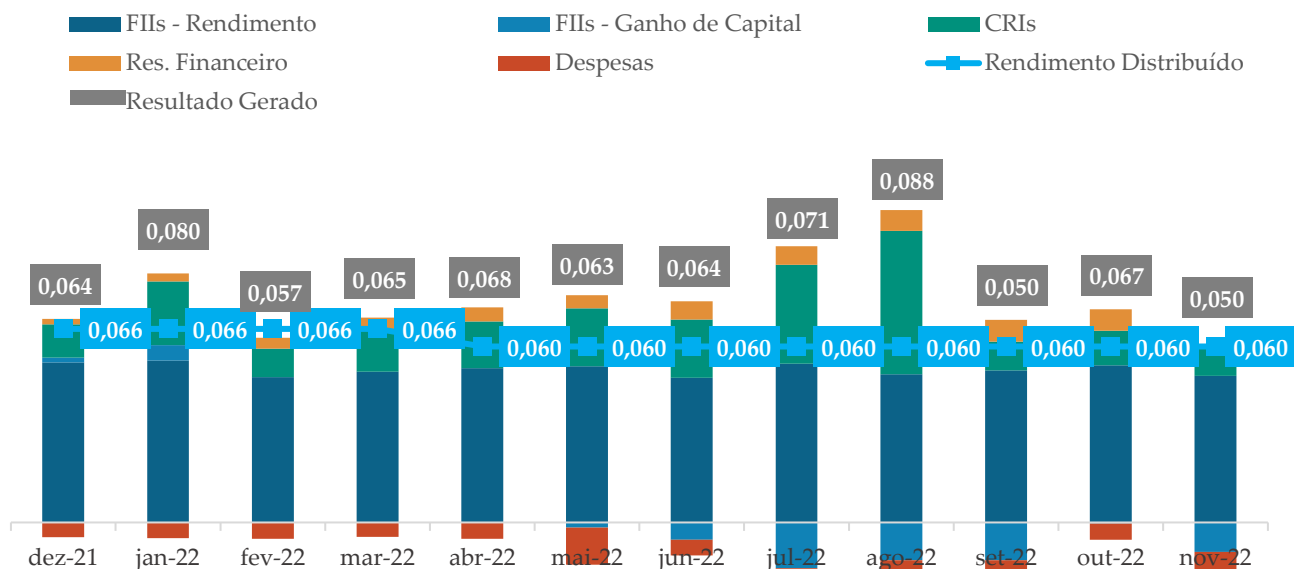
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 2022

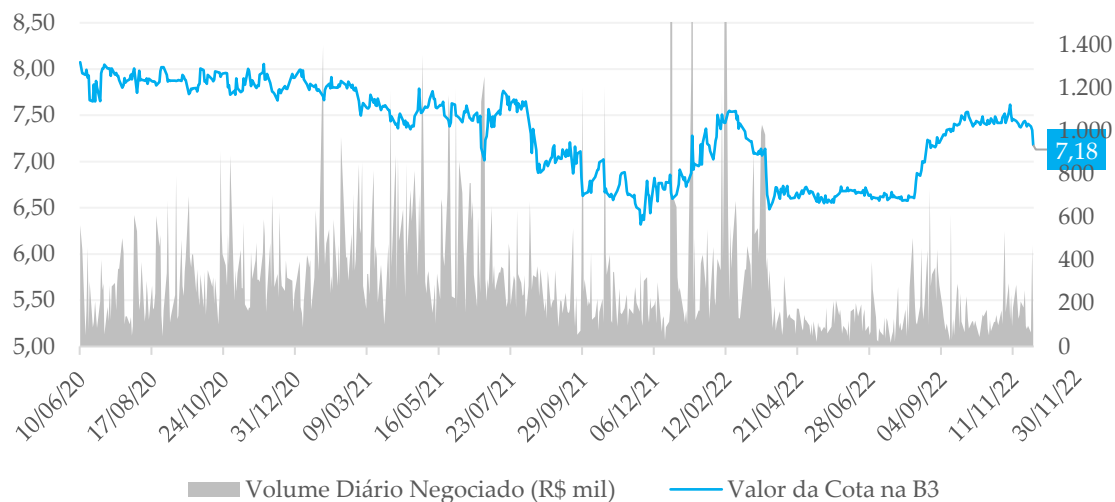
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Nov 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	58.565
Número de Cotistas	6.660
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	191
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 6.660 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 58,6 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 18,6%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 191 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 novembro em R\$ 7,18, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,060/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

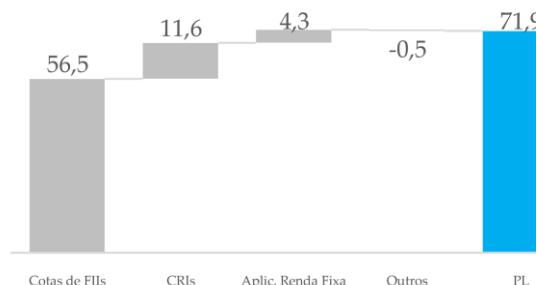
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Carteira do Fundo

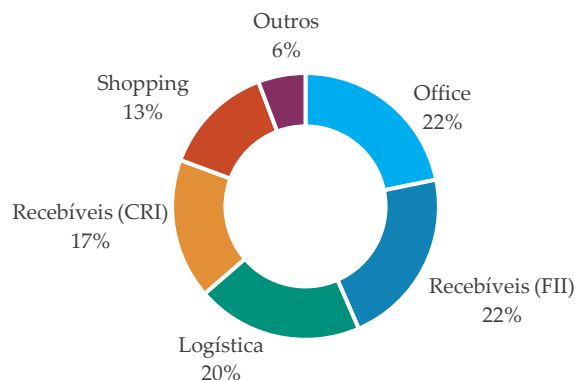
O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era de R\$ 71,9 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 56,5 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 11,6 milhões, o equivalente a 78,5% e 16,2% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 4,3 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam R\$ -0,5 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	56,5	7,0
CRIs	11,6	1,4
Aplicações Financeiras	4,3	0,5
A Pagar / Receber	-0,5	-0,1
Patrimônio Líquido	71,9	8,9

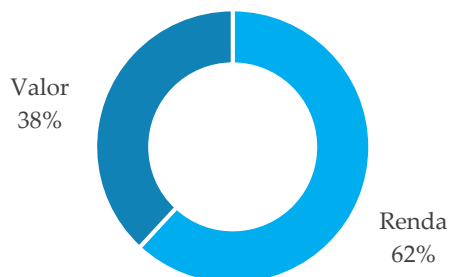


No final do mês de novembro, o Fundo apresentava cerca de 39% dos ativos em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs, 22% da carteira em fundos do segmento de office, 20% no segmento de logística e 13% de shopping centers. Além disso, 62% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 38% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

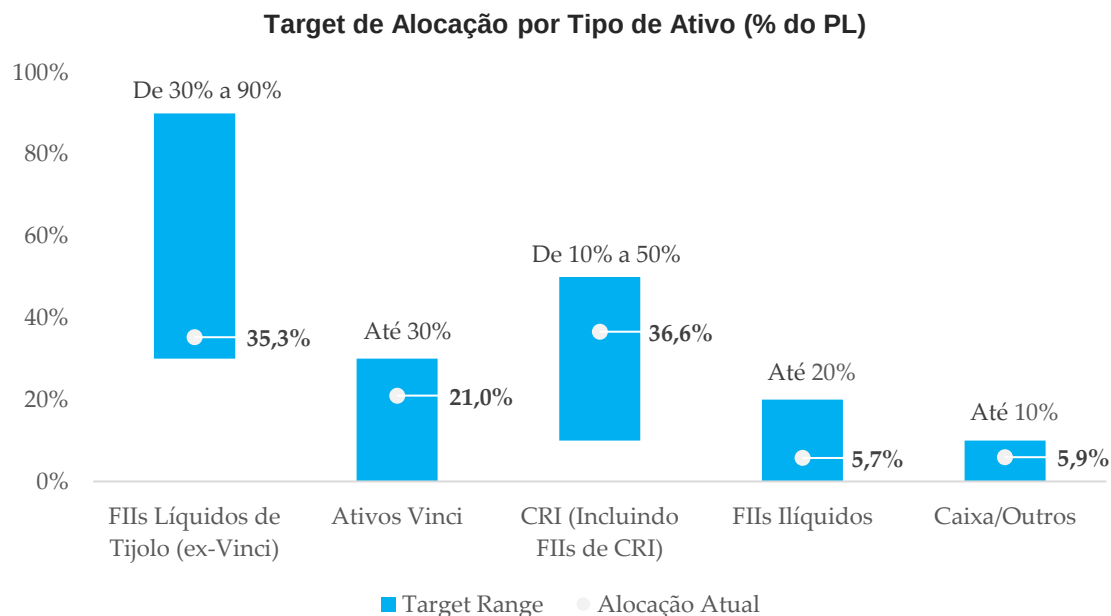


Abaixo, detalhamos a alocação referencial do Fundo por tipo de ativo.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022



- **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.

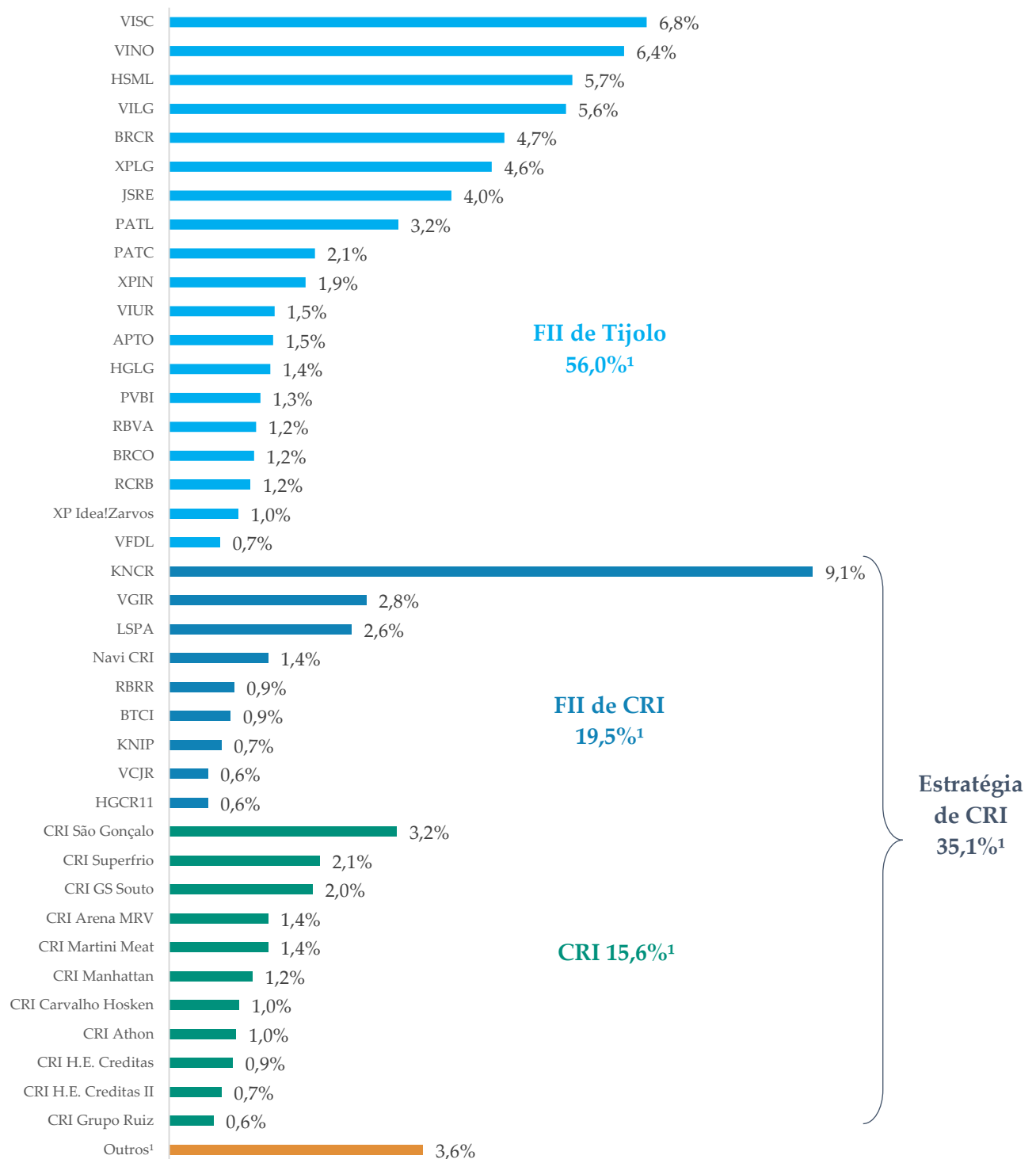
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro, com 6,8%, 6,4% e 5,7% 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

NOVEMBRO 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%					

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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