



**VINCI
COMPASS**

Vinci Instrumentos Financeiros FII
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2024

Sumário

Informações Gerais..... 3

 Visão Geral do Fundo3

Destaques..... 3

Comentários do Gestor 4

 Cenário Macroeconômico.....4

Performance do Fundo 6

Resultado e Distribuição de Rendimentos 6

Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R\$/cota) 7

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota) 7

Rentabilidade da Cota Patrimonial 8

Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês 9

Negociação do Fundo na B3 10

Carteira do Fundo 11

 Carteira de Crédito14

Glossário 15

Contato RI..... 15



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

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 (29-11-24)
R\$ 7,06

Valor Patrimonial da Cota (29-11-24)
R\$ 8,21

Público Alvo
Investidores em Geral

Quantidade de Cotas
8.089.190

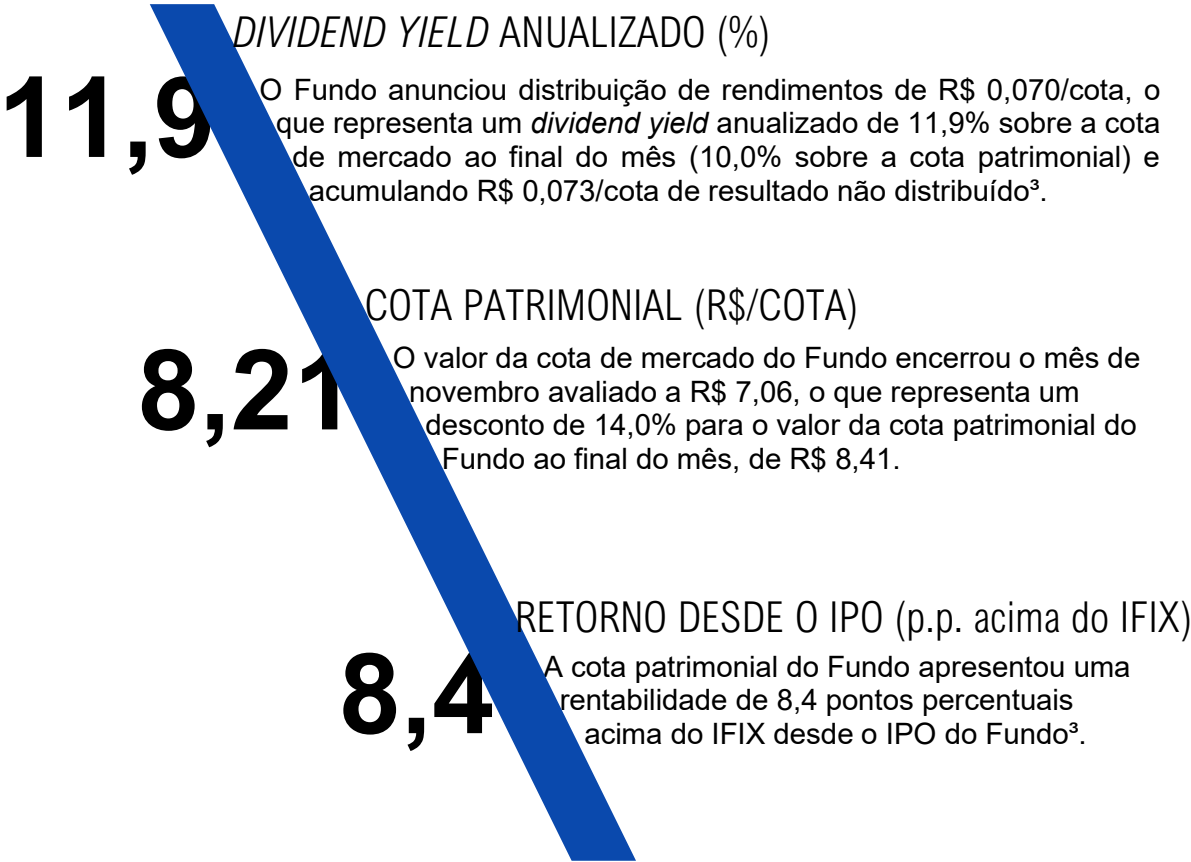
Número de Cotistas (29-11-24)
5.778

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



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.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A eleição de Donald Trump trouxe mudanças significativas ao cenário macroeconômico global, especialmente na curva de juros e no dólar americano. Apesar do receio inicial de uma elevação persistente dos juros longos (em função da possibilidade de um déficit fiscal mais elevado no futuro), a nomeação de Scott Bessent como um dos principais estrategistas econômicos trouxe estabilidade. Seu plano "3-3-3" prevê metas ambiciosas: crescimento de 3% do PIB, aumento da produção de petróleo em 3 milhões de barris ou equivalente por dia e redução do déficit fiscal para 3% do PIB até o final do mandato de Trump. A queda do déficit seria efetivada via corte de gastos do governo – que historicamente se situava em torno de 20% do PIB e hoje se encontra acima de 23% do PIB. Esse conjunto de políticas sinaliza um compromisso com o crescimento sustentável e o equilíbrio fiscal, fatores que acalmaram os mercados.

Entre os efeitos mais imediatos da política econômica de Trump está a apreciação do dólar. As tarifas impostas às importações devem enfraquecer as moedas dos países afetados, gerando uma valorização relativa da moeda americana. Além disso, o "otimismo ideológico" impulsionado pela eleição deve aumentar o investimento. O crescimento atual já é forte. As projeções de crescimento do PIB dos EUA para 2024 foram revisadas para 2,7%, acima dos 2,5% registrados em 2023. Esse crescimento acima do potencial americano reduz a probabilidade de cortes significativos nas taxas de juros pelo Federal Reserve no próximo ano, contrariando algumas expectativas do mercado.

No Brasil, o cenário econômico é marcado por desafios internos significativos, principalmente devido à inflação elevada e a um desequilíbrio fiscal crescente desde 2023. A pressão inflacionária é reflexo de um crescimento acima do potencial em anos recentes, agravado por gastos governamentais excessivos no último ano. Para enfrentar essa situação, o país tem dois caminhos principais a seguir: ou a elevação das taxas de juros (SELIC) ou a redução dos gastos públicos. No entanto, a implementação de um ajuste combinado entre as duas medidas, inicialmente esperado, parece cada vez menos provável. A divulgação de um pacote fiscal recente sinalizou que o governo não pretende fazer cortes profundos nos gastos públicos. Essa decisão transfere quase toda a responsabilidade pelo ajuste econômico para a política monetária. Consequentemente, as taxas de juros precisarão subir mais e permanecer elevadas por mais tempo do que o previsto, a fim de conter a demanda agregada e trazer a inflação de volta ao centro da meta. Essa dependência maior da política monetária também eleva o custo econômico do ajuste, impactando o crescimento de médio prazo.

Mesmo com a inflação acima do teto da meta de 4,5%, acreditamos que o comprometimento com a estabilidade de preços por parte do Banco Central permaneça. A mudança na direção do Banco Central, prevista para janeiro de 2025, não deve alterar a postura em relação à meta de inflação. Para os investidores, o cenário requer cautela e estratégias ajustadas às condições econômicas muito voláteis. No Brasil, a atratividade da renda fixa se mantém alta devido às taxas de juros elevadas. Mas, por outro lado, o mercado de ativos em geral, como bolsa por exemplo, está bastante depreciado, gerando oportunidades para investidores com horizonte de investimento mais longo.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de novembro, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou variação de -2,1%, acumulando -5,3% no ano. O IBOV, índice de ações da B3, caiu 3,1% no mês, voltando aos 125 mil pontos. No mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -1,5%, equivalente a 0,6 ponto percentual acima da variação do IFIX no período.

Ao final de novembro, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 66,4 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 56,5 milhões, refletindo um desconto de 14,9% do valor de negociação na B3 em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Ao longo do mês de novembro, o Fundo movimentou mais de R\$ 4 milhões entre compras e vendas. As movimentações se concentraram no segmento de recebíveis, sendo que foram R\$ 2,5 milhões em vendas de KNHY e KNUQ, e R\$ 1,8 milhão em compra de KNCR. Este movimento foi motivado pelo nível de precificação dos 3 fundos, enquanto os 2 primeiros vinham negociando com mais prêmio, e o último com um preço mais atrativo.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de novembro foi de R\$ 0,064/cota. Em termos de distribuição de rendimentos, o Fundo anunciou R\$ 0,070/cota no mês. Ainda, ao final do mês de novembro, o Fundo contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,073/cota, já considerando o aumento do nível de distribuição de rendimentos.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

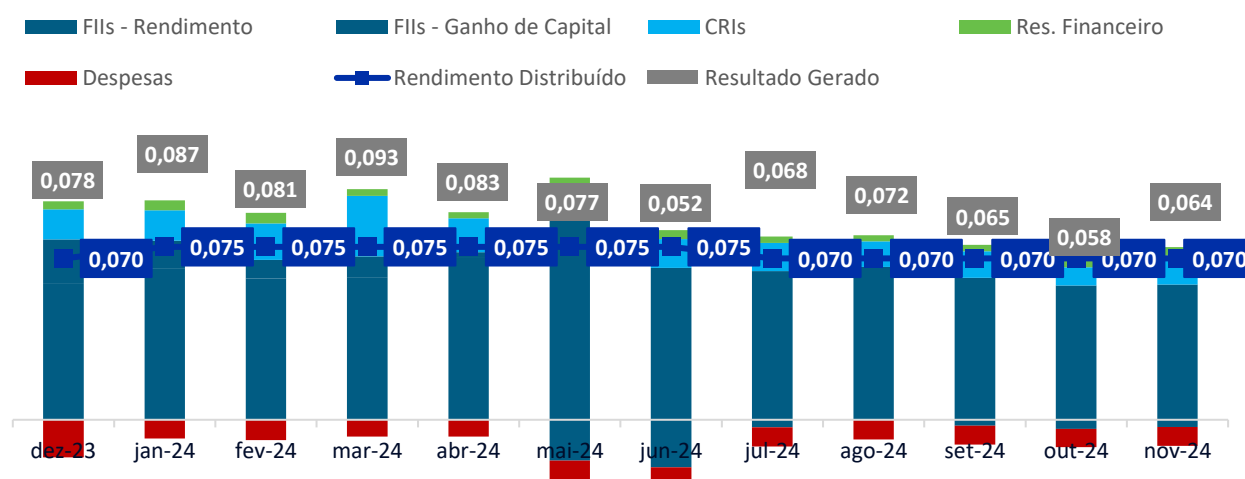
O resultado caixa do Fundo em novembro foi de R\$ 514 mil, o equivalente a R\$ 0,064/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 449 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,056/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 101 mil, correspondente a R\$ 0,013/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 589 mil, equivalente a R\$ 0,073/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 24 (R\$ mil)	Novembro 24 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	449	0,056	0,064	0,057
Rendimento	474	0,059	0,066	0,052
Ganho de Capital	-25	-0,003	-0,002	0,005
Resultado CRIs	101	0,013	0,014	0,014
Resultado Financeiro	30	0,004	0,003	0,003
Receita Financeira	38	0,005	0,004	0,004
Despesa Financeira	-9	-0,001	-0,001	-0,001
Taxa de Administração	-52	-0,006	-0,005	-0,005
Administrador e Escriturador	-25	-0,003	-0,002	-0,001
Gestor	-27	-0,003	-0,003	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,002
Outras Despesas/Receitas	-15	-0,002	-0,002	-0,001
Resultado Total	514	0,064	0,074	0,066
Rendimentos a serem distribuídos	566	0,070	0,073	0,065
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	642	0,079		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-53	-0,006		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	589	0,073		

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

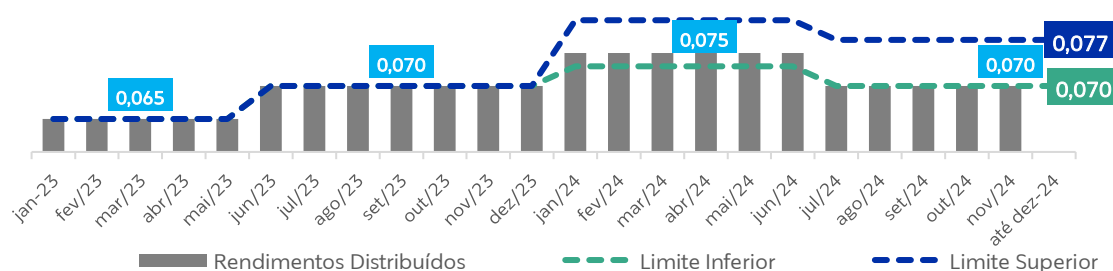
O gráfico abaixo retrata a evolução dos rendimentos mensais, bem como do resultado caixa do Fundo nos últimos 12 meses, composto pelos rendimentos recebidos e os ganhos de capital de FIIs, receita dos CRIs, resultado financeiro e despesas do Fundo. **A rentabilidade esperada considera a atual situação 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.**



Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

Considerando a expectativa de resultado do Fundo, estimamos uma distribuição de rendimentos entre R\$ 0,070/cota e R\$ 0,077/cota, entre julho e dezembro de 2024, sendo que no mês de novembro de 2024 foram anunciados R\$ 0,070/cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



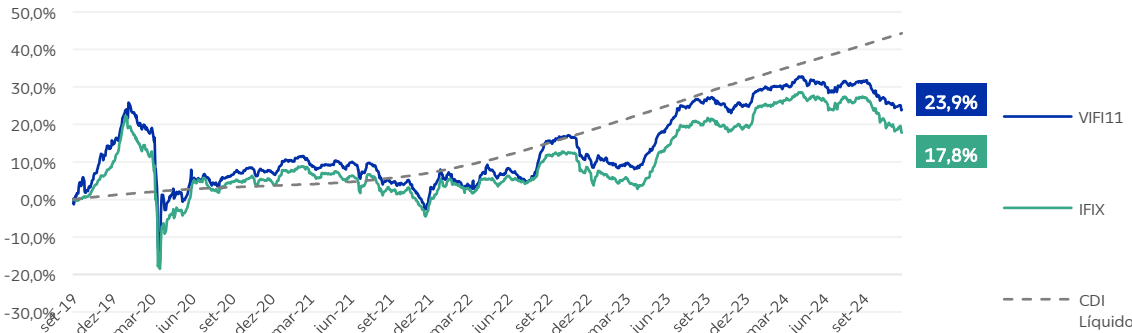
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Novembro 24	Acumulado 2024	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	8,41	9,33	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada¹	8,21	8,21	8,21	8,21
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Variação da Cota Patrimonial	-2,4%	-12,0%	-17,9%	-17,9%
Rendimentos²	0,9%	8,2%	38,4%	41,8%
Rentabilidade do Fundo	-1,5%	-3,8%	20,5%	23,9%
IFIX³	-2,1%	-5,3%	12,1%	17,8%
CDI ⁶	0,7%	8,4%	40,2%	44,4%
Rentabilidade vs IFIX	0,6%	1,4%	8,4%	6,1%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro com o valor de R\$ 8,21, que representou uma rentabilidade total de -1,5% no mês, equivalente a variação patrimonial de -2,4%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,6 ponto percentual acima do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 23,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 17,8%. 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).

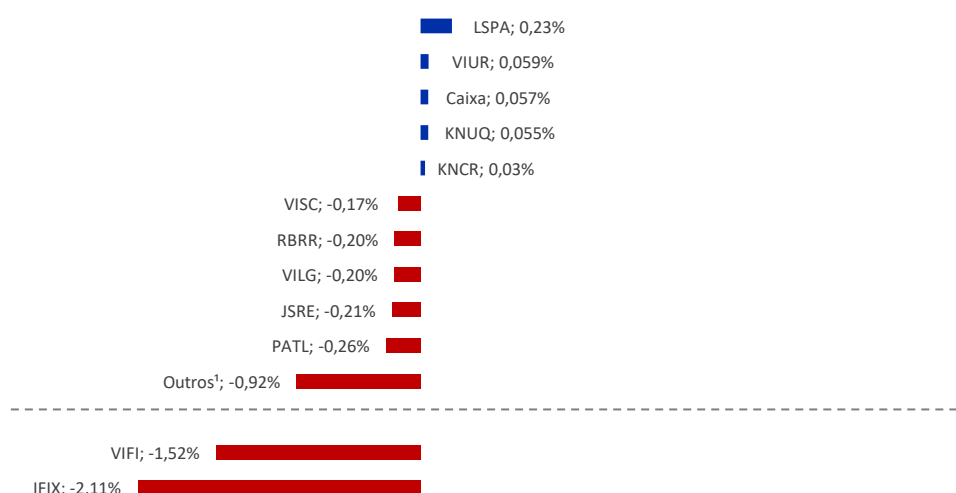
Rentabilidade Bruta do Fundo⁶



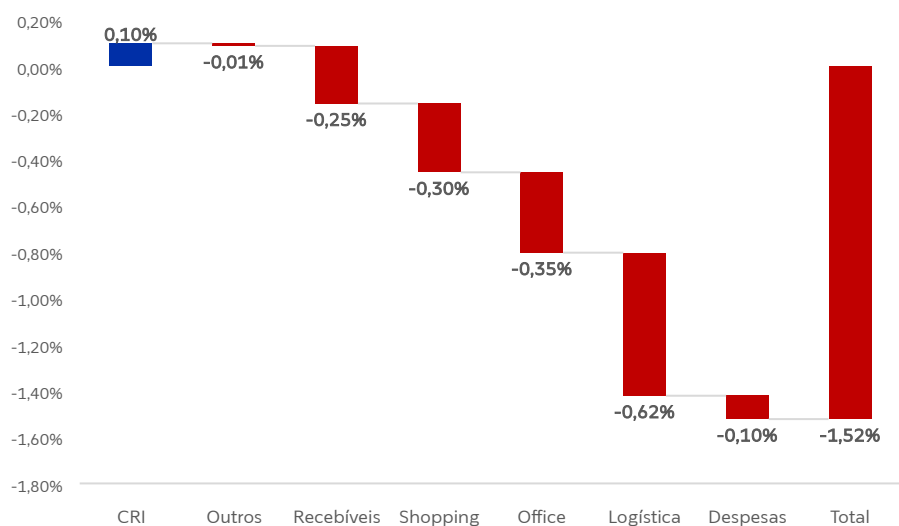
1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Certificado de Depósito Interbancário, 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.

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.



¹ Inclui as atribuições de performance dos demais ativos da carteira do Fundo, além das receitas financeiras e despesas do mês.

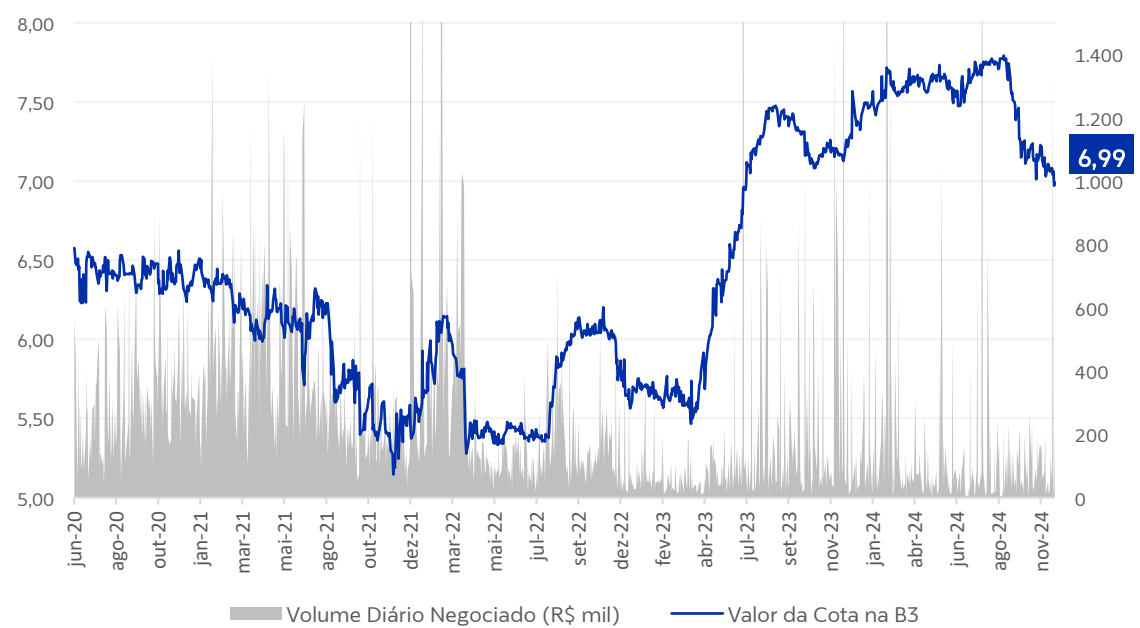
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Nov 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	56.543
Número de Cotistas	5.778
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	172
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 5.778 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 56,5 milhões, o que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 14,9%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 172 mil, o que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

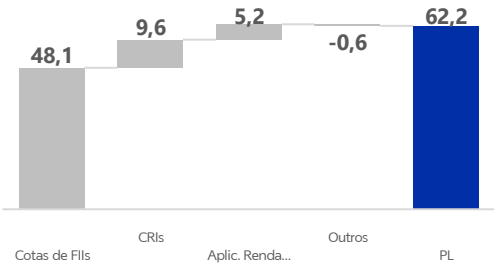
O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de novembro em R\$ 6,99, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,070/cota referente a este mês.



Carteira do Fundo

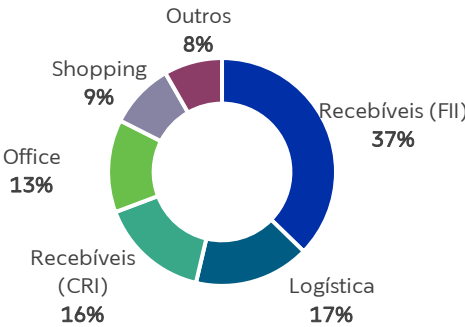
O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era de R\$ 62,2 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 48,1 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 9,6 milhões, o equivalente a 77,2% e 15,4% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 5,2 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam -R\$ 0,6 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	48,1	5,9
CRIs	9,6	1,2
Aplicações Financeiras	5,2	0,6
A Pagar / Receber	-0,6	-0,1
Patrimônio Líquido	62,2	7,7

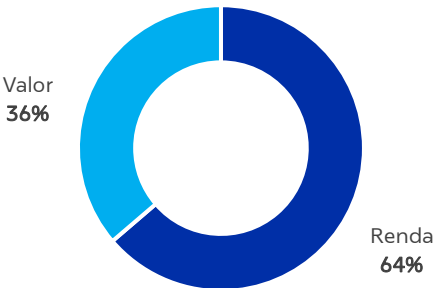


No final do mês de novembro, o Fundo apresentava cerca de 53% dos ativos em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs, 17% no segmento de logística, 13% da carteira em fundos do segmento de escritórios e 9% no segmento de shopping. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

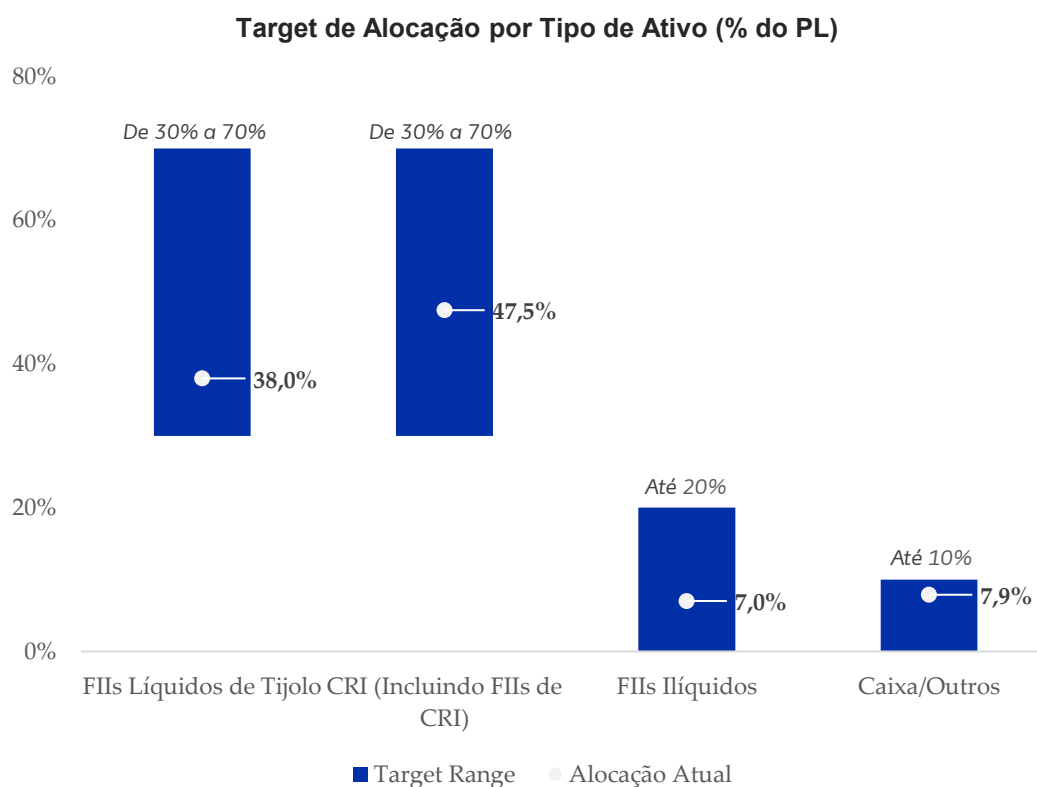
Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)



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

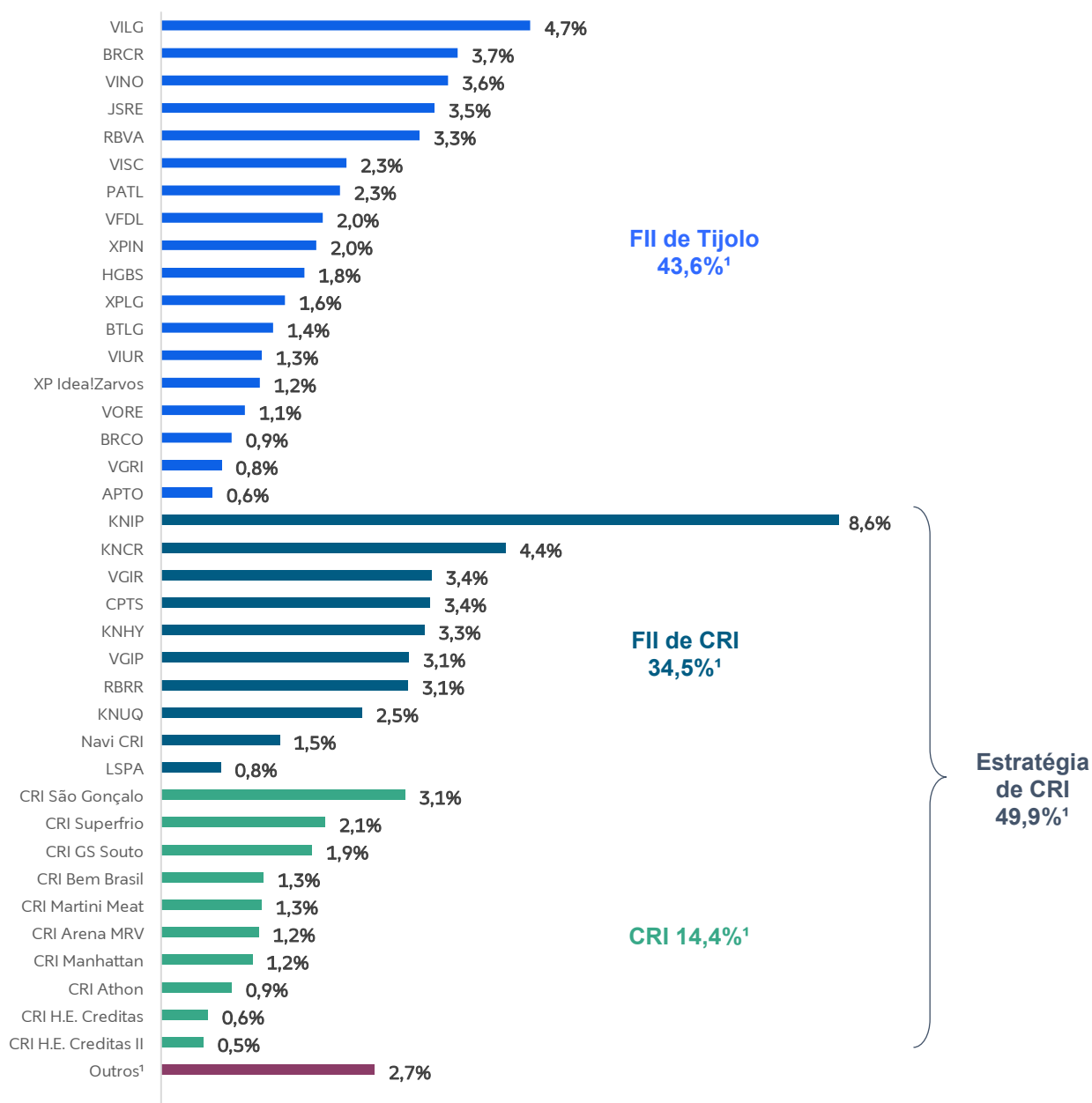


- **FIIs Líquidos de Tijolo (ex-Vinci):** cotas de fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis, não são geridos pela Vinci Real Estate e possuem liquidez média diária no mercado secundário acima de R\$ 200 mil;
- **CRI (Incluindo FII de CRI):** operações de crédito investidas diretamente pelo Fundo e cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRIs;
- **FII 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.

Os fundos Kinea Índice de Preços FII (KNIP), Vinci Logística FII (VILG) e Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de novembro, com 8,6%, 4,7% e 4,4% do PL do Fundo, respectivamente. Vale ressaltar que sobre a parcela alocada em fundos geridos pela Vinci, que fechou o mês em 15,0%, 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.

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	2,0	3,0%	Shopping Centers	IPCA+ 5,06%	IPCA+ 8,73%	4,5	dez/34
Superfrio	21E0407330	1,4	2,1%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 8,69%	2,8	mai/31
GS Souto	20K0816978	1,3	2,1%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 13,69%	3,4	mai/30
Bem Brasil	21I0605705	0,9	1,3%	Alimentos	IPCA + 7,90%	IPCA + 6,97%	2,6	set/29
Arena MRV	22I0246580	0,8	1,3%	Entretenimen to	CDI + 5,25%	CDI + 5,38%	1,9	set/29
Martini Meat	22F0930128	0,8	1,2%	Logística	CDI + 4,0%	IPCA + 10,32%	4,2	jun/28
Manhattan	20L0870667	0,8	1,1%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 15,99%	0,9	dez/24
Athon	21G0864339	0,6	0,9%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 10,00%	3,7	ago/33
Creditas II	20F0755566	0,4	0,6%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 8,34%	5,2	jun/40
Creditas	20B0849733	0,4	0,5%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 8,44%	4,1	fev/35
Copagrill	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 8,41%	3,0	jun/31
Total		9,6	14,4%					

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

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.

The background is a solid blue color. It features several white geometric elements: two parallel diagonal lines in the top left, a large diamond shape in the top right, and two concentric circular arcs in the bottom left.

**VINCI
COMPASS**