
***Vinci Instrumentos Financeiros
Fundo de Investimento
Imobiliário - FII***

(CNPJ nº 31.547.855/0001-60)

*(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.)*

*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023
e relatório do auditor independente*



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

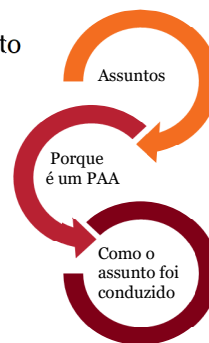
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA

Precificação do investimento em cotas de fundos imobiliário (Nota 5.1.1)

As aplicações do Fundo são substancialmente compostas por cotas de fundos de investimento imobiliário classificadas na categoria para negociação, com mercado ativo e liquidez, e são negociadas em bolsa de valores.

A precificação desses fundos é obtida por cotação de mercado ativo, divulgados na B3 S.A. - Bolsa, Brasil e Balcão.

Considerando a relevância da carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a precificação dessas cotas foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: o entendimento dos principais processos estabelecidos para precificação dessas cotas.

Comparamos os preços utilizados para precificação dessas aplicações com os preços de mercado ativo, divulgados na B3 S.A. - Bolsa, Brasil e Balcão.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a precificação desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 e 5.1.3)

O Fundo possui em sua carteira aplicações em certificados de recebíveis imobiliários com baixa liquidez e sem mercado ativo.

Dessa forma, a mensuração do valor justo desses instrumentos é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que utilizam dados observáveis de mercado e premissas da administração para valorização desses instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo.

Essa foi uma área de foco em nossa auditoria, uma vez que o uso de diferentes técnicas de avaliação e premissas poderia produzir estimativas de valor justo significativamente diferentes.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração desses instrumentos financeiros, bem como suas divulgações.

Analisamos a metodologia de valorização desses instrumentos financeiros, que inclui risco de crédito e outras premissas adotadas pela administração, mediante a comparação com metodologias e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado.

Reexecutamos, em base amostral, a precificação de determinados instrumentos financeiros.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

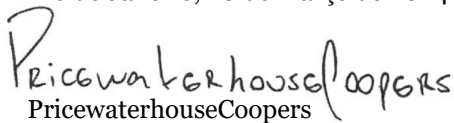
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2024


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balço patrimonial dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

| Ativo | Notas | 31/12/2023 | % PL | 31/12/2022 | % PL |
|--|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Circulante | | | | | |
| Caixas e equivalentes de caixa | 4 | | | | |
| Disponibilidades | | 2 | 0,00% | 5 | 0,01% |
| Cotas de fundo de renda fixa | | 4.454 | 5,90% | 4.965 | 6,93% |
| Aplicações Financeiras | | | | | |
| De natureza imobiliária | | | | | |
| Certificados de recebíveis imobiliários | 5.1.3 | 10.817 | 14,32% | 11.149 | 15,57% |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário | 5.1.1 | 60.823 | 80,51% | 56.075 | 78,31% |
| Negociação e intermediação de valores | 5.1.1 | 96 | 0,13% | 73 | 0,10% |
| Contas a receber | | | | | |
| Dividendos a receber | | - | 0,00% | 71 | 0,10% |
| Outros valores a receber | | - | 0,00% | 1 | 0,00% |
| | | 76.192 | 100,85% | 72.339 | 101,02% |
| Total do ativo | | 76.192 | 100,85% | 72.339 | 101,02% |
| Passivo | Notas | 31/12/2023 | % PL | 31/12/2022 | % PL |
| Circulante | | | | | |
| Rendimentos a distribuir | 9 | 566 | 0,75% | 526 | 0,73% |
| Impostos e contribuições a recolher | 3 | 14 | 0,02% | - | 0,00% |
| Taxa de administração e gestão | 7 e 16 | 39 | 0,05% | 38 | 0,05% |
| Auditoria e custódia | | 18 | 0,02% | 22 | 0,03% |
| Taxa de performance | 8 e 16 | - | 0,00% | 143 | 0,20% |
| Outros valores a pagar | | 7 | 0,01% | - | 0,00% |
| | | 644 | 0,85% | 729 | 1,02% |
| Total do passivo | | 644 | 0,85% | 729 | 1,02% |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Cotas integralizadas | 10 | 113.642 | 150,42% | 113.642 | 158,70% |
| Distribuição de rendimentos aos cotistas | | (53.136) | (70,33%) | (46.544) | (65,00%) |
| Reserva de lucros | | 15.042 | 19,91% | 4.512 | 6,30% |
| Total do patrimônio líquido | | 75.548 | 100,00% | 71.610 | 100,00% |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 76.192 | 100,85% | 72.339 | 101,02% |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais, exceto o lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

| | <u>Notas</u> | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Ativos financeiros de natureza imobiliária | | | |
| Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 5.1.3 | 1.722 | 3.058 |
| Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | | - | 4.748 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's) | | 253 | (7.254) |
| Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII) | 5.1.1 | 5.633 | 8.475 |
| Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | 5.1.1 | 684 | (399) |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII) | 5.1.1 | 2.986 | (7.911) |
| Receitas com empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII) | 5.1.2 | 1 | - |
| Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII) | 5.1.2 | (11) | - |
| Despesas de IR s/ ganho de capital de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) | 3 | (14) | (37) |
| | | <u>11.254</u> | <u>680</u> |
| Resultado líquido de atividades imobiliárias | | | |
| | | <u>11.254</u> | <u>680</u> |
| Outros ativos financeiros | | | |
| Receitas de cotas de fundo de renda fixa | | 503 | 941 |
| Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa | | (113) | (206) |
| | | <u>390</u> | <u>735</u> |
| Receitas (despesas) operacionais | | | |
| Despesa de consultoria | 12 | (56) | (49) |
| Despesas de auditoria e custódia | 12 | (46) | (63) |
| Despesas de emolumentos e cartórios | 12 | (16) | (14) |
| Taxa de administração e gestão | 7 e 16 | (507) | (752) |
| Taxa de fiscalização da CVM | 12 | (13) | (13) |
| Taxa de performance | 8 e 16 | (396) | (143) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 12 | (80) | (20) |
| | | <u>(1.114)</u> | <u>(1.054)</u> |
| Lucro líquido do exercício | | | |
| | | <u>10.530</u> | <u>361</u> |
| Quantidade de cotas em circulação | | | |
| | | <u>8.089.190</u> | <u>8.089.190</u> |
| Lucro por cota - R\$ | | | |
| | | <u>1,30</u> | <u>0,04</u> |
| Valor patrimonial da cota - R\$ | | | |
| | | <u>9,34</u> | <u>8,85</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

| | <u>Notas</u> | <u>Cotas de investimentos integralizadas</u> | <u>Distribuição de rendimento aos cotistas</u> | <u>Reservas de lucros</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------------|--------------|--|--|---------------------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2021 | | 293.836 | (36.566) | 4.151 | 261.421 |
| Cisão parcial | 20 | (180.194) | - | - | (180.194) |
| Distribuição de rendimentos | 9 | - | (9.978) | - | (9.978) |
| Resultado do exercício | | - | - | 361 | 361 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | | 113.642 | (46.544) | 4.512 | 71.610 |
| Distribuição de rendimentos | 9 | - | (6.592) | - | (6.592) |
| Resultado do exercício | | - | - | 10.530 | 10.530 |
| Em 31 de dezembro de 2023 | | 113.642 | (53.136) | 15.042 | 75.548 |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

| | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|---|-----------------------|------------------------|
| Fluxo de caixa das atividades operacionais | | |
| Rendimentos de renda fixa | 503 | 941 |
| Pagamento de despesas de consultoria | (56) | (49) |
| Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão | (506) | (858) |
| Pagamento de taxa de performance | (539) | - |
| Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios | (16) | - |
| Pagamento de despesas de auditoria e custódia | (50) | (61) |
| Pagamento de despesas de impostos e contribuições | - | (42) |
| Pagamento de taxa de fiscalização da CVM | (13) | (13) |
| Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa | (113) | (206) |
| Pagamentos de caixa e equivalentes de caixa decorrentes da cisão | - | (10.035) |
| Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | - | (2.709) |
| Recebimento de amortizações e rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) | 2.307 | 3.651 |
| Aplicações e resgates de cotas de fundos imobiliários (FII) | (1.089) | 5.320 |
| Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII) | 5.704 | 8.475 |
| Pagamentos (recebimentos) diversos | (94) | (104) |
| Fluxo de caixa líquido proveniente (utilizado) nas atividades operacionais | <u>6.038</u> | <u>4.311</u> |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento | | |
| Rendimentos pagos | (6.552) | (11.308) |
| Caixa líquido proveniente (utilizado) das atividades de financiamento | <u>(6.552)</u> | <u>(11.308)</u> |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | (514) | (6.997) |
| Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício | 4.970 | 11.967 |
| Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício | <u>4.456</u> | <u>4.970</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 23 de agosto de 2018, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM n.º 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 04 de setembro de 2019 e o iniciou suas atividades nesta data.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em: (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (iii) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); (iv) letras hipotecárias ("LH"); (v) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM n.º 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); e (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), observado que, especificamente no que se refere ao investimento em ativos financeiros de crédito privado, a Vinci Gestora de Recursos Ltda. ("Cogestora") prestará os serviços de gestão em conjunto com o Gestor, e a administração compete à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora").

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VIFI11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 29 de dezembro de 2023 com o valor de R\$ 8,30 (2022: R\$ 6,99).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, da Cogestora, ou de qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC") e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3. Principais práticas contábeis

Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

Instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

III. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão representados pelas cotas de fundo de investimento imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo. Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não apresenta investimentos nesta categoria.

Recebíveis: Essa categoria inclui rendimentos pagos por fundos imobiliários e pagamento de juros dos certificados de recebíveis imobiliários, reduzidos por eventual redução no valor recuperável.

IV. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

V. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária

I. Cotas de fundos de investimento imobiliário

Fundos listados

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil, divulgadas na B3.

Fundos não listados

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, sendo seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pela administradora do fundo. A administração do Fundo avalia continuamente se existe indicativos de que o valor justo das cotas seja diferente daqueles disponibilizados.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

II. Certificados de recebíveis imobiliários

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário. A taxa de mercado será formada pela curva de juros pré-fixadas como taxa livre de risco construída a partir das taxas negociadas no mercado futuro de DI da Bolsa, Brasil e Balcão (“B3”) adicionado de um spread de crédito determinado pelo comitê de riscos financeiros. Caso a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros (“ANBIMA”) publique diariamente a taxa indicativa, o comitê de riscos financeiros poderá deliberar sobre a utilização da taxa indicativa.

III. Empréstimos de cotas

As cotas cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. e o resultado é reconhecido nas rubricas de “Empréstimos de cotas de fundos imobiliários (FII)”. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de ações são registrados em contas patrimoniais com a mesma denominação.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurada mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, como taxa de juros, e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas no tópico de instrumento financeiro apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A provisão para perdas por redução do valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial. Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

A contrapartida de registro da perda é feita no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da conta “caixa e equivalentes de caixa” está representado por depósitos bancários na Administradora no montante de R\$ 2 (2022: R\$ 5) e aplicações financeiras, conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2023

| | Administradora | Quantidade | Valor de mercado | % sobre PL |
|--|--------------------|---------------|------------------|--------------|
| Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a) | Itaú Unibanco S.A. | 33.346 | 4.454 | 5,90% |
| | | 33.346 | 4.454 | 5,90% |

31 de dezembro de 2022

| | Administradora | | Valor de mercado | % sobre PL |
|--|--------------------|---------------|------------------|--------------|
| Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a) | Itaú Unibanco S.A. | 41.928 | 4.965 | 6,93% |
| | | 41.928 | 4.965 | 6,93% |

(a) O Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (CNPJ: 03.557.198/0001-05) busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão representadas por:

5.1 De natureza imobiliária

| | <u>31/12/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 60.823 | 56.075 |
| Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs | 10.817 | 11.149 |
| | <u>71.640</u> | <u>67.224</u> |

5.1.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

Cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R\$ 60.823 (2022 R\$ 56.075), são classificados como ativos financeiros para negociação e são avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3). Os fundos não listados são registrados inicialmente ao custo de aquisição, sendo seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pela administradora do fundo. A administração do Fundo avalia continuamente se existe indicativos de que o valor justo das cotas seja diferente daqueles disponibilizados.

As aplicações em cotas de fundos imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundos listados

| 2023 | | | | |
|--------|---------------------|---------------------|----------------------------|-------|
| Ativo | Quantidade de cotas | % das cotas detidas | Valor de mercado das cotas | % PL |
| ALMI11 | 24 | 0,02% | 17 | 0,02% |
| APTO11 | 47.845 | 1,19% | 468 | 0,62% |
| BPML11 | 58 | 0,00% | 6 | 0,01% |
| BRCO11 | 1.333 | 0,01% | 164 | 0,22% |
| BRCR11 | 58.442 | 0,22% | 3.466 | 4,59% |
| BTCH11 | 79.848 | 0,08% | 793 | 1,05% |
| CPSH11 | 15.000 | 4,41% | 1.656 | 2,19% |
| EDGA11 | 1.074 | 0,03% | 23 | 0,03% |
| GTWR11 | 472 | 0,00% | 41 | 0,05% |
| HGBS11 | 12.774 | 0,13% | 2.948 | 3,90% |
| HGCR11 | 434 | 0,00% | 46 | 0,06% |
| HGLG11 | 92 | 0,00% | 15 | 0,02% |
| HGRE11 | 652 | 0,01% | 87 | 0,12% |
| HOF11 | 67 | 0,00% | 1 | 0,00% |
| HSLG11 | 1.327 | 0,01% | 131 | 0,17% |
| HSML11 | 50.180 | 0,32% | 4.855 | 6,43% |
| HTMX11 | 9 | 0,00% | 2 | 0,00% |
| JSRE11 | 39.582 | 0,19% | 2.971 | 3,93% |
| KIVO11 | 1.684 | 0,14% | 153 | 0,20% |

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 31.547.855/0001-60**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

| | | | | |
|--------|---------|-------|---------------|---------------|
| KNCR11 | 44.848 | 0,08% | 4.680 | 6,19% |
| KNIP11 | 70.067 | 0,09% | 6.696 | 8,86% |
| KNRI11 | 17 | 0,00% | 3 | 0,00% |
| KNSC11 | 1.030 | 0,01% | 9 | 0,01% |
| KNUQ11 | 14.808 | 0,03% | 1.522 | 2,01% |
| LSPA11 | 17.257 | 4,27% | 1.846 | 2,44% |
| LVBI11 | 9.571 | 0,08% | 1.128 | 1,49% |
| MGHT11 | 288 | 0,02% | 13 | 0,02% |
| PATL11 | 32.065 | 0,64% | 2.212 | 2,93% |
| PQDP11 | 136 | 0,06% | 264 | 0,35% |
| PVBI11 | 77 | 0,00% | 8 | 0,01% |
| RBED11 | 1.104 | 0,05% | 163 | 0,22% |
| RBRP11 | 189 | 0,01% | 10 | 0,01% |
| RBRR11 | 5.568 | 0,00% | 496 | 0,66% |
| RBVA11 | 9.515 | 0,07% | 1.081 | 1,43% |
| RBVA15 | 13.351 | 0,12% | 1.516 | 2,01% |
| RCRB11 | 6.468 | 0,18% | 1.041 | 1,38% |
| RECT11 | 1.156 | 0,01% | 55 | 0,07% |
| RNGO11 | 411 | 0,02% | 19 | 0,03% |
| SNLG11 | 2.876 | 0,15% | 69 | 0,09% |
| TVRI11 | 1.048 | 0,01% | 103 | 0,14% |
| VGHF11 | 27.129 | 0,04% | 259 | 0,34% |
| VGIR11 | 171.943 | 0,17% | 1.692 | 2,24% |
| VILG11 | 40.108 | 0,04% | 3.982 | 5,27% |
| VINO11 | 481.525 | 3,21% | 3.679 | 4,87% |
| VISC11 | 28.327 | 0,17% | 3.508 | 4,64% |
| VIUR11 | 143.820 | 0,77% | 1.151 | 1,52% |
| XPIN11 | 18.611 | 0,07% | 1.493 | 1,98% |
| XPLG11 | 11.069 | 0,15% | 1.205 | 1,60% |
| XPML11 | 119 | 0,00% | 14 | 0,02% |
| XPPR11 | 9.838 | 0,05% | 224 | 0,30% |
| | | | 57.984 | 76,75% |

2022

| Ativo | Quantidade de cotas | % das cotas detidas | Valor de mercado das cotas | % PL |
|--------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------|
| ALMI11 | 24 | 0,02% | 22 | 0,03% |
| APTO11 | 118582 | 2,96% | 1.045 | 1,45% |
| BBPO11 | 1048 | 0,01% | 90 | 0,12% |
| BPML11 | 58 | 0,00% | 4 | 0,00% |
| BRCO11 | 8637 | 0,06% | 849 | 1,18% |
| BRCR11 | 58442 | 0,22% | 3.461 | 4,83% |
| BTCI11 | 8872 | 0,08% | 718 | 1,00% |
| EDGA11 | 1074 | 0,03% | 20 | 0,02% |
| GTWR11 | 472 | 0,00% | 38 | 0,05% |
| HGCR11 | 3894 | 0,03% | 398 | 0,55% |
| HGLG11 | 6231 | 0,03% | 1.025 | 1,43% |
| HGRE11 | 652 | 0,01% | 80 | 0,11% |
| HOF11 | 67 | 0,00% | 2 | 0,00% |
| HSLG11 | 1958 | 0,02% | 174 | 0,24% |
| HSML11 | 50303 | 0,32% | 4.117 | 5,74% |
| HTMX11 | 9 | 0,00% | 1 | 0,00% |
| JSRE11 | 39582 | 0,19% | 2.889 | 4,03% |

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | | | | |
|--------|--------|-------|---------------|---------------|
| KIVO11 | 1684 | 0,14% | 164 | 0,22% |
| KNCR11 | 65308 | 0,11% | 6.445 | 9,00% |
| KNIP11 | 12508 | 0,02% | 1.150 | 1,60% |
| KNRI11 | 17 | 0,00% | 2 | 0,00% |
| KNSC11 | 2619 | 0,02% | 226 | 0,31% |
| LSPA11 | 17257 | 4,27% | 1.852 | 2,58% |
| MGCR11 | 2876 | 0,20% | 225 | 0,31% |
| MGHT11 | 288 | 0,02% | 15 | 0,02% |
| MGLG11 | 2876 | 0,15% | 115 | 0,16% |
| MXRF11 | 129 | 0,00% | 1 | 0,00% |
| PATC11 | 20626 | 0,59% | 1.403 | 1,95% |
| PATL11 | 32065 | 0,64% | 2.255 | 3,14% |
| PQDP11 | 136 | 0,06% | 293 | 0,40% |
| PVBI11 | 10194 | 0,10% | 956 | 1,33% |
| RBED11 | 1104 | 0,05% | 130 | 0,18% |
| RBRP11 | 189 | 0,00% | 10 | 0,01% |
| RBRR11 | 10907 | 0,08% | 919 | 1,28% |
| RBVA11 | 9515 | 0,08% | 877 | 1,22% |
| RCRB11 | 6468 | 0,18% | 822 | 1,14% |
| RECT11 | 1156 | 0,01% | 62 | 0,08% |
| RNGO11 | 411 | 0,02% | 20 | 0,02% |
| VGIR11 | 203045 | 0,20% | 2.000 | 2,79% |
| VILG11 | 40108 | 0,27% | 4.008 | 5,59% |
| VINO11 | 96305 | 0,58% | 4.584 | 6,40% |
| VISC11 | 40770 | 0,23% | 4.331 | 6,04% |
| VIUR11 | 143820 | 0,53% | 1.139 | 1,59% |
| XPIN11 | 18611 | 0,26% | 1.374 | 1,91% |
| XPLG11 | 32503 | 0,12% | 3.220 | 4,49% |
| XPPR11 | 9838 | 0,13% | 317 | 0,44% |
| | | | 53.848 | 74,98% |

Fundos não listados

| 2023 | | | | |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-------------|
| Cód. Papel | Administrador | Quantidade de Cotas | Valor | % PL |
| Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FI | BRL TRUST DTVM S/A | 9.419 | 1.077 | 1,43 |
| Navi Crédito Imobiliário FII | BRL TRUST DTVM S/A | 100.000 | 1.028 | 1,36 |
| XP Idea!zarvos FII | OLIVEIRA TRUST DTVM | 811 | 734 | 0,97 |
| | | 110.229 | 2.839 | 3,76 |

| 2022 | | | | |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-------------|
| Cód. Papel | Administrador | Quantidade de Cotas | Valor | % PL |
| Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FI | BRL TRUST DTVM S/A | 4.673 | 520 | 0,72 |
| Navi Crédito Imobiliário FII | BRL TRUST DTVM S/A | 100.000 | 1.000 | 1,39 |
| XP Idea!zarvos FII | OLIVEIRA TRUST DTVM | 760 | 707 | 0,98 |
| | | 105.434 | 2.227 | 3,09 |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo recebeu o montante de R\$ 5.704 (2022: R\$ 8.475) referente a distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliários investidos.

Segue abaixo a movimentação da rubrica de investimento em cotas de fundos imobiliários:

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | |
|---|----------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | 215.610 |
| Aquisição de cotas de fundo imobiliário | 19.655 |
| Venda de cotas de fundo imobiliário | (24.975) |
| Cisão de cotas de fundo imobiliário (*) | (146.891) |
| Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário | (399) |
| Ajuste ao valor justo | (7.911) |
| Negociação e intermediação de valores | 986 |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | 56.075 |
| Aquisição de cotas de fundo imobiliário | 31.324 |
| Venda de cotas de fundo imobiliário | (30.235) |
| Resultado em transações de cotas de fundo imobiliário | 684 |
| Ajuste ao valor justo | 2.986 |
| Empréstimos de cotas de fundos imobiliário | (11) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023 | 60.823 |

5.1.2 Empréstimos de cotas de fundo de investimento imobiliário

As operações com empréstimos de títulos e valores mobiliários são atualizadas com base nas cotações de fechamento, acrescidos da remuneração e/ou encargos contratados, apropriados pelo prazo da operação. Estão abertas no quadro da composição da demonstração da composição e diversificação das aplicações.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo teve um ajuste ao valor justo de R\$ (11), referente as cotas de fundo de investimento imobiliário doadas na operação de empréstimo e receita com empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário de R\$ 1.

5.1.3 Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2023, investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 10.817 (2022: R\$ 11.149), classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pela Virgo Companhia de Securitização, TRUE Securitizadora S.A, Habitasec Securitizadora S.A., Província Securitizadora e VERT Securitizadora S.A. com pagamentos mensais de juros e amortizações mensais, trimestrais e semestrais de atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

| 2023 | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|-------------------|---------------|--------------------|------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|
| Emissor | Cód. Papel | Série/ Emissão | Garantia | Data de emissão | Vencimento | Qtde. Total | Rating de emissão (*) | Indexador e Taxa de Juros | RS valor |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO | 19L0928585 | 64/4 | (a); (b); (c) | 23/12/2019 | 15/12/2034 | 2.732 | A+ | IPCA + 5,80% | 2.298 |
| VERT SECURITIZADORA S.A. | 20B0849733 | 1/19 | (a); (f) | 12/02/2020 | 15/02/2035 | 1.438 | N/A | IPCA + 5,22% | 562 |
| VERT SECURITIZADORA S.A. | 20F0755566 | 1/23 | (a); (f) | 22/06/2020 | 15/06/2040 | 883 | N/A | IPCA+6,60% | 440 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 20K0816978 | 317/1 | (b); (f); (g) | 12/11/2020 | 10/05/2030 | 1.438.160 | N/A | IPCA + 8,50% | 1.499 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L0870667 | 196/1 | (a); (b) | 17/12/2020 | 17/12/2024 | 1.007 | N/A | IPCA+12% | 806 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 21E0407330 | 355/1 | (a); (b) | 07/05/2021 | 13/05/2031 | 1.438 | N/A | IPCA+6,15% | 1.592 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO | 21F0968888 | 277/4 | (a); (h) | 21/06/2021 | 16/06/2031 | 284 | N/A | IPCA+6,5% | 299 |

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | | | | | | | | | |
|--------------------------|------------|-------|----------|------------|------------|-------|-----|-------------|-----|
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 21G0864339 | 399/1 | (a); (b) | 15/07/2021 | 15/08/2033 | 685 | N/A | IPCA+6,5% | 679 |
| VERT SECURITIZADORA S.A. | 22F0930128 | 67/1 | (a); (b) | 17/06/2022 | 21/06/2028 | 1.000 | N/A | CDI + 4,00% | 903 |
| VIRGO SECURITIZADORA | 22I0246580 | 47/1 | (a); (b) | 19/09/2022 | 24/09/2029 | 1.000 | N/A | CDI + 5,25% | 961 |
| PROVINCIA SECURITIZADORA | 22J0264219 | 23/1 | (a); (b) | 21/10/2022 | 05/05/2028 | 700 | N/A | CDI + 6,00% | 778 |

10.817

| 2022 | | | | | | | | | |
|----------------------------------|------------|-------------------|---------------|--------------------|------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|--------------|
| Emissor | Cód. Papel | Série/ Emissão | Garantia | Data de emissão | Vencimento | Qtde. Total | Rating de emissão (*) | Indexador e Taxa de Juros | R\$ valor |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO | 19L0928585 | 64/4 | (a); (b); (c) | 23/12/2019 | 15/12/2034 | 2.732 | A+ | IPCA + 5,80% | 2.297 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO | 20F0849801 | 100/4 | (a); (b) | 25/06/2020 | 27/06/2023 | 291 | N/A | CDI + 2,50% | 82 |
| VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO | 21F0968888 | 277/4 | (a); (h) | 21/06/2021 | 16/06/2031 | 284 | N/A | IPCA+6,5% | 303 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 20K0816978 | 317/1 | (b); (f); (g) | 12/11/2020 | 10/05/2030 | 1.438.160 | N/A | IPCA + 8,50% | 1.455 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 21E0407330 | 355/1 | (a); (b) | 07/05/2021 | 13/05/2031 | 1.438 | N/A | IPCA+6,15% | 1.588 |
| TRUE SECURITIZADORA S.A. | 21G0864339 | 399/1 | (a); (b) | 15/07/2021 | 15/08/2033 | 685 | N/A | IPCA+6,5% | 671 |
| VERT SECURITIZADORA S.A. | 20B0849733 | 1/19 | (a); (f) | 12/02/2020 | 15/02/2035 | 1.438 | N/A | IPCA + 5,22% | 636 |
| VERT SECURITIZADORA S.A. | 20F0755566 | 1/23 | (a); (f) | 22/06/2020 | 15/06/2040 | 883 | N/A | IPCA+6,60% | 521 |
| HABITASEC SECURITIZADORA S.A. | 20L0870667 | 196/1 | (a); (b) | 17/12/2020 | 17/12/2024 | 1.007 | N/A | IPCA+12% | 865 |
| VERT SECURITIZADORA S.A. | 22F0930128 | 67/1 | (a); (b) | 17/06/2022 | 21/06/2028 | 1.000 | N/A | CDI + 4,00% | 1.005 |
| VIRGO SECURITIZADORA | 22I0246580 | 47/1 | (a); (b) | 19/09/2022 | 24/09/2029 | 1.000 | N/A | CDI + 5,25% | 1.004 |
| PROVINCIA SECURITIZADORA | 22J0264219 | 23/1 | (a); (b) | 21/10/2022 | 05/05/2028 | 700 | N/A | CDI + 6,00% | 722 |

11.149

* Rating atribuído pela agência de rating Fitch

Legenda - Garantias:

- (a) Alienação Fiduciária de Imóveis
- (b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) Fiança
- (d) Garantia Fidejussória
- (e) Penhor Agrícola
- (f) Alienação Fiduciária de Ações
- (g) Alienação Fiduciária de Equipamentos
- (h) Aval

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo obteve ganho com rendimento de certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 1.722 (2022: R\$ 3.058).

6. Riscos associados ao Fundo

6.1 Riscos de mercado

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Ademais, as ofertas de valores mobiliários do Fundo, realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por CRI, LH, LCI e Cotas de FII, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os CRI, as LH, as LCI ou as Cotas de FII.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco tributário

A Lei n.º 9.779/99, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, o tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas poderá ser alterado nas seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Caso as ofertas do Fundo sejam realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, os Cotistas deverão observar o prazo legal para negociação das Cotas

As ofertas de valores mobiliários do Fundo realizadas de acordo com a Instrução CVM n.º 476/09, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo investidor e, cumulativamente, após o

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

encerramento da 2ª Emissão ou após decorrido o prazo de 01 (um) ano após a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, o que ocorrer primeiro. Deste modo o Investidor Qualificado que adquirir as Cotas deverá estar ciente que terá que esperar o prazo acima mencionado para negociar suas Cotas no mercado secundário e que decorrido o referido prazo o Investidor Qualificado pode ter suas cotas desvalorizadas.

Riscos associados ao investimento no Fundo

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a amortização e resgate dos CRI, das LH, das LCI e das Cotas de FII em que o Fundo venha a investir.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em CRI, além de LH, LCI e Cotas de FII, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria a Administradora a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, a Administradora poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pela Administradora e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos relativos aos CRI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei n.º 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos Cotistas.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI, deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “*as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.*” Em seu parágrafo único, prevê que “*desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação*”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRI, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRI, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI, de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRI, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos atrelados aos fundos investidos

A Administradora e o Gestor desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos em cujas cotas o Fundo venha a investir, hipóteses em que a Administradora e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Risco de aporte de recursos adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas a Administradora e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

O Fundo terá prazo de duração de 10 (dez) anos, contados a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas do Fundo.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

Adicionalmente, conforme previsto acima, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor, no caso de investimentos em CRI, o patrimônio separado em questão.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de repagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento. Da carteira do Fundo em relação aos Critérios de Concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Oferta

A assembleia geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

Caso a assembleia geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administradora obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A Administradora e/ou o Gestor ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do Fundo, se for caso, nos termos do Regulamento.

Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação -

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

7. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o valor de mercado, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12, pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

| Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo | Taxa de Administração |
|---|-----------------------|
| Até R\$ 500.000 | 0,95% a.a. |
| Sobre o valor que exceder R\$ 500.000. até R\$ 1.000.000 | 0,85% a.a. |
| Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000. | 0,75% a.a. |

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos a Gestora e Cogestora, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo como o disposto no regulamento e na regulamentação vigente. Para fins de cálculo, exclusivamente, da parcela da Taxa de Administração a qual o Gestor e o Cogestor fazem jus a título de gestão, não será considerada a parcela do patrimônio do Fundo que estiver aplicada em FII investidos geridos pelo Gestor.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 507 (2022: R\$ 752) referente a despesa com taxa de administração e gestão, remanescendo R\$ 39 (2022: R\$ 38) a pagar nesta data.

8. Taxa de performance

O Fundo paga uma taxa de performance a Gestora e Cogestora (“Taxa de Performance”), independentemente da parcela da taxa de administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3. O valor devido a título de taxa de performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago semestralmente até o 5º (quinto) dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo provisionou o montante de R\$ 396 (2022: R\$ 143) referente a despesa com taxa de performance (2022: R\$ 143 remanescendo a pagar nesta data).

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela Administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo Gestora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

| Rendimentos | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Resultado contábil ajustados pelos efeitos de caixas acumulados de períodos anteriores (saldo inicial) | 943 | 1.944 |
| Lucro líquido do exercício | 10.530 | 361 |
| Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários | (2.986) | 7.911 |
| Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários | (253) | 7.254 |
| Empréstimos de cotas de fundos imobiliários | 11 | - |
| Outras receitas e despesas por competência e não transitadas pelo caixa | (126) | (151) |
| Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários | (335) | (5.068) |
| Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014) | 6.841 | 10.307 |
| Rendimentos líquidos pagos do exercício corrente | (6.026) | (9.452) |
| Rendimentos líquidos pagos do exercício anterior | (526) | (1.856) |
| Resultado acumulado não distribuído | 1.232 | 943 |
| Rendimentos a distribuir | (566) | (526) |
| Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir | 666 | 417 |
| % do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93) | 96,36% | 96,81% |

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 8.089.190 cotas

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

com valor de R\$ 9,34, totalmente integralizado pelo montante de R\$ 113.642 (2022: 8.089.190 cotas com valor de R\$ 8,85 no montante de 113.642).

Em 22 de abril de 2022 conforme deliberação em assembleia geral de cotistas Fundo teve o desdobramento das cotas na proporção de 1:10 para cota existente, conforme Nota Explicativa 20.

a. Emissões, resgates, integralização e subscrição de cota

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não houve nova emissão de cotas, de forma que não houve gastos com colocação de cotas.

Não é permitido o resgate das cotas.

b. Negociação das cotas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código VIFI11.

| VIFI11 (Valores expressos em Reais) | Período de 01/01/2023 a 31/12/2023 Preço de fechamento | Período de 01/01/2022 a 31/12/2022 Preço de fechamento |
|--|--|--|
| Janeiro | 6,92 | 77,04 |
| Fevereiro | 6,78 | 80,60 |
| Março | 6,72 | 72,50 |
| Abril (*) | 6,90 | 7,19 |
| Maio | 7,46 | 7,07 |
| Junho | 8,08 | 6,93 |
| Julho | 7,37 | 6,85 |
| Agosto | 8,56 | 7,50 |
| Setembro | 8,38 | 7,67 |
| Outubro | 8,07 | 7,54 |
| Novembro | 8,08 | 7,24 |
| Dezembro | 8,30 | 6,99 |

(*) Em 22 de abril de 2022 houve desdobramento das cotas na proporção 1:10

11. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se os resultados do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi de 14,39% (2022: positiva em 7,97%), em função do desdobramento das cotas, conforme Nota Explicativa 20.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apurado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 9,01% (2022: 8,28%).

12. Encargos debitados ao Fundo

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | Valores | Percentual | Valores | Percentual |
| Despesa de consultoria | 56 | 0,08% | 49 | 0,04% |
| Despesas de auditoria e custódia | 46 | 0,06% | 63 | 0,05% |

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

| | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Despesas de emolumentos e cartórios | 16 | 0,02% | 14 | 0,01% |
| Taxa de administração e gestão | 507 | 0,69% | 752 | 0,62% |
| Taxa de fiscalização da CVM | 13 | 0,02% | 13 | 0,01% |
| Taxa de performance | 396 | 0,54% | 143 | 0,12% |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 80 | 0,11% | 226 | 0,19% |
| | 1.114 | 1,52% | 1.260 | 1,05% |

Para 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 73.176 (2022: R\$ 120.461).

13. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

Dos cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

15. Serviços de custódia e tesouraria

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela Administradora, o qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

16. Partes relacionadas

Conforme CPC 05 – Divulgação sobre Partes Relacionadas, foram realizadas transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora, Cogestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

| Despesas | Instituição | Relacionamento | 31/12/2023 |
|-----------------------|---|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 147 |
| Taxa de gestão | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 360 |
| Taxa de performance | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 396 |

| Valores a pagar | Instituição | Relacionamento | 31/12/2023 |
|------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 12 |
| Taxa de gestão | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 27 |
| Taxa de performance | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | - |

| Despesas | Instituição | Relacionamento | 31/12/2022 |
|-----------------------|---|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 143 |
| Taxa de gestão | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 609 |
| Taxa de performance | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 143 |

| Valores a pagar | Instituição | Relacionamento | 31/12/2022 |
|------------------------|---|-----------------------|-------------------|
| Taxa de administração | BRL Trust DTVM S.A. | Administradora | 15 |
| Taxa de gestão | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 23 |
| Taxa de performance | Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda. | Gestora / Cogestora | 143 |

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 – Mensuração a Valor Justo e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

| Ativos - 31/12/2023 | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 4.454 | - | 4.454 |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs | - | 10.817 | - | 10.817 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 57.984 | 2.839 | - | 60.823 |
| Total do ativo | 57.984 | 18.110 | - | 76.094 |
| Ativos - 31/12/2022 | Nível 1 | Nível 2 | Nível 3 | Total |
| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | | | | |
| Cotas de fundos de renda fixa | - | 4.965 | - | 4.965 |
| Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs | - | 11.149 | - | 11.149 |
| Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs | 53.848 | 2.227 | - | 56.075 |
| Total do ativo | 53.848 | 18.341 | - | 72.189 |

18. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/2008 e o regulamento do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

A Administradora e os responsáveis pela governança do Fundo consideram que os honorários de auditoria do fundo são compatíveis com os de mercado, não geram dependência do auditor e não afetam a sua independência profissional. Adicionalmente, não são relevantes no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e estão sendo registrados na rubrica de despesas com auditoria e custódia.

20. Alterações estatutárias

Conforme ata de assembleia geral de cotistas do Fundo, realizado em 03 de maio de 2023, os cotistas deliberaram pela aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Conforme ata de assembleia geral de cotistas do Fundo, realizado em 02 de maio de 2022, os cotistas

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

deliberaram pela aprovação das demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em Ato do Administrador, realizado em 26 de abril de 2022, foi efetivado o desdobramento de 1:10 para cada cota existente. Após a realização do desmembramento das cotas, o patrimônio do Fundo passou a ser representado por 8.089.190 cotas.

Conforme ata de assembleia geral de cotistas do Fundo, realizado em 22 de fevereiro de 2022, os cotistas deliberaram pela aprovação da consulta formal feita pela Administradora no dia 4 de fevereiro de 2022, para a cisão parcial do Fundo em:

- (i) em um fundo de investimento multimercado, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado e destinado exclusivamente a investidores profissionais. Os investidores que optarem por migrar para tal estrutura serão, inicialmente, transferidos para um outro fundo de investimento imobiliário, sendo que, ato concomitante, referido veículo será transformado em fundo de investimento multimercado (“VIFI FIM”);
- (ii) em um fundo de investimento imobiliário (“VIFI2”), constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado e destinado a investidores em geral. Também foi aprovado na mesma Assembleia Geral Extraordinária o desdobramento das cotas do Fundo na proporção de 1:10 para cota existente, sendo que esse desdobramento será implementado posteriormente à conclusão da cisão parcial.

Os saldos dos ativos e passivos do Fundo, em 08 de abril de 2022, transferidos para o VIFI 2 e VIFI FIM, na mesma data, são demonstrados como segue:

| | VIFI 2 | VIFI FIM | Total |
|---|---------------|----------------|----------------|
| Disponibilidades | - | 1 | 1 |
| Cotas de fundo de renda fixa | 1.647 | 8.387 | 10.034 |
| Certificados de recebíveis imobiliários | 3.849 | 19.420 | 23.269 |
| Cotas de fundo de investimento imobiliário | 24.264 | 122.627 | 146.891 |
| Dividendos a receber | 124 | 625 | 749 |
| Taxa de administração e gestão | (4) | (22) | (26) |
| Auditoria e custódia | (4) | (3) | (7) |
| Taxa de fiscalização CVM | (1) | (5) | (6) |
| Patrimônio líquido cindido e transferido | 29.875 | 151.030 | 180.905 |

21. Outros assuntos

- I. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. A Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.
- II. Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:
 - a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
 - b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que

Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 31.547.855/0001-60

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários (“FII”), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio (“FIAGRO”), fundos de investimentos em participações em infraestrutura (“FIPs-IE”), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

22. Eventos subsequentes

A CVM publicou em 12 de março de 2024, a Resolução CVM nº 200, que posterga os prazos previstos na Resolução nº 175. A prorrogação do prazo para a conclusão da adaptação à Resolução CVM 175 atende a solicitações feitas à CVM por associações que representam os agentes da indústria de fundos de investimento. Dentre os motivos apresentados, estão desafios operacionais relacionados à reforma tributária que incidiu sobre os fundos de investimento, aliados à complexidade e profundidade da nova regulamentação de fundos. Os novos prazos previstos serão:

- a) Adaptação do estoque de fundos em funcionamento quando da publicação da resolução, de 31/12/2024 para 30/6/2025.
- b) Adaptação do estoque de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC em funcionamento quando da publicação da resolução, de 1/4/2024 para 29/11/2024.
- c) Entrada em vigor do § 1º do art. 140, de 1/4/2024 para 1/11/2024.
- d) Entrada em vigor dos §§ 2º e 4º do art. 140, de 1/4/2024 para 1/10/2024.

Após 31 de dezembro de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável