



Vinci Instrumentos Financeiros FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

O presente relatório apresenta as informações financeiras e da carteira do Fundo referente ao mês de agosto de 2024.

VINCI
partners

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Sumário

Informações Gerais.....	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico.....	4
Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo.....	4
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	6
Rentabilidade da Cota Patrimonial.....	6
Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês.....	9
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R\$/cota).....	9
Negociação do Fundo na B3.....	10
Carteira do Fundo.....	11
Carteira de Crédito.....	13
Glossário	14
Contato RI.....	15



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast
Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
Vinci Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
VIFI11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII TVM Gestão Ativa
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-08-24)**
R\$ 8,00
- **Valor Patrimonial da Cota (30-08-24)**
R\$ 8,93
- **Público Alvo**
Investidores em Geral

- **Quantidade de Cotas**
8.089.190
- **Número de Cotistas (30-08-24)**
6.008

- **Taxa de Administração²**

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.

Não é cobrada a parcela de Taxa de Administração que cabe aos Gestores sobre o valor investido em fundos geridos pelos Gestores do Fundo.

- **Taxa de Performance**
20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3.

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Um pé no freio e outro no acelerador. Talvez essa seja a melhor imagem para descrever a falta de sincronia entre as políticas monetária e fiscal no Brasil. No lado da política monetária, a taxa de juros real de 1 ano (descontando a inflação esperada para os próximos 12 meses) está em 7,4% e vem oscilando entre 7 e 5% real desde 2022. É difícil dizer que, com taxas de juros reais tão elevadas, a política monetária não esteja contracionista. O Banco Central estima que a taxa de juros real neutra seja de 4,75%. Mas, se a taxa de juros está tão elevada e, ainda assim o desemprego está tão baixo e a economia segue crescendo em torno de 3%, não seria o caso de concluir que os juros estão baixos? Aí entra o pé no acelerador da política fiscal.

A PEC da Transição aprovada para o orçamento de 2023 permitia um gasto fiscal adicional de cerca de 2% do PIB. Esse efeito, por si só, já elevou os gastos do governo de 18% do PIB em 2022 para cerca de 22% do PIB no final de 2023. O orçamento de 2024 vem sendo executado de forma antecipada – por exemplo, os gastos com precatórios em 2024 (1% do PIB) foram pagos, em sua grande maioria, na primeira metade do ano. Em resumo, os gastos do governo subiram mais de 2,5% do PIB em pouco mais de um ano e meio.

Por que a economia segue aquecida apesar dos juros altos? Porque a política monetária não está com juros altos o suficiente ou porque a política fiscal causou um impulso fiscal sem precedentes nos últimos 18 meses? É difícil dizer que, com taxas de juros reais entre 7 e 8% por mais de dois anos, muito acima do juro neutro, a política monetária não seja restritiva. O problema é que, nos últimos dois anos, a política fiscal foi extremamente expansionista, o que explica os números de crescimento forte, apesar dos juros altos. Esse é o problema de ter um pé no freio (política monetária) e outro no acelerador (política fiscal). A forma de resolver esse conflito é óbvia...

Se as regras fiscais brasileiras forem cumpridas, o gasto fiscal, que no momento está em 20,4% do PIB, deverá cair para 19,4% até o final deste ano. O impulso fiscal deverá se tornar neutro no terceiro trimestre e negativo no quarto trimestre do ano. Se a política fiscal vai tirar o pé do acelerador e eventualmente até frear um pouco, o freio da política monetária se fará sentir de forma mais intensa. Podemos estar em um ponto de inflexão na combinação dessas políticas. Uma redução do impulso fiscal poderá reduzir o excesso de demanda da economia e abrir espaço para alguma queda nas taxas de juros no próximo ano. Evidentemente, com tão pouca credibilidade na seara fiscal, o mercado não vai antecipar esses movimentos de forma significativa e terá que “ver para crer”.

Felizmente, esse momento de transição no Brasil será acompanhado de um vento de cauda. O Banco Central Europeu já iniciou o ciclo de queda nas taxas de juros, e o Banco Central americano deverá iniciar o ciclo de queda no dia 19 de setembro. Ainda que a queda de juros internacional venha a ser lenta, o vento será a favor. Adicionalmente, o principal motivo para uma queda lenta nas taxas de juros lá fora é o fato que as economias centrais seguem com crescimento saudável – o que, por sua vez, é bom para mercados emergentes produtores de commodities, como o Brasil. Nesse contexto, se houver algum ciclo de alta de juros no Brasil, esperamos que ele seja pequeno. O objetivo principal seria construir alguma credibilidade para o próximo presidente do Banco Central. Se de fato o estímulo fiscal ficar negativo e com a queda de juros internacionais, as eventuais altas na Selic seriam pequenas.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de agosto, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou variação de 0,8%, acumulando 2,5% no ano. O IBOV, índice de ações da B3, subiu 6,5% no mês, alcançando 136 mil pontos, máxima histórica para um fechamento de mês. No mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de 0,8%, em linha com a variação do IFIX no período.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Ao final de agosto, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 72,3 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 64,7 milhões, refletindo um desconto de 10,5% do valor de negociação na B3 em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos.

Ao longo do mês de agosto, o Fundo não teve movimentações relevantes, mas vale comentar que nos últimos meses a gestão fez mudanças relevantes na alocação do Fundo, principalmente diminuindo exposição a fundos de tijolo e aumentando em fundos de CRI ou em CRI diretamente, que agora representam mais de 50% dos ativos do Fundo. O principal objetivo dessas mudanças é de aumentar a geração de rendimento recorrente e proteger a carteira do fundo para este período mais turbulento e desafiador, onde há muita incerteza do destino das taxas de juros no curto e médio prazo.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de agosto foi de R\$ 0,072/cota. Em termos de distribuição de rendimentos, o Fundo anunciou R\$ 0,070/cota no mês. Ainda, ao final do mês de agosto, o Fundo contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,096/cota, já considerando o aumento do nível de distribuição de rendimentos.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em agosto foi de R\$ 578 mil, o equivalente a R\$ 0,072/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 536 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,066/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 90 mil, correspondente a R\$ 0,011/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 779 mil, equivalente a R\$ 0,096/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 24 (R\$ mil)	Agosto 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	536	0,066	0,067	0,057
Rendimento	536	0,066	0,068	0,052
Ganho de Capital	0	-	-0,001	0,006
Resultado CRIs	90	0,011	0,015	0,014
Resultado Financeiro	21	0,003	0,003	0,003
Receita Financeira	27	0,003	0,004	0,004
Despesa Financeira	-6	-0,001	-0,001	-0,001
Taxa de Administração	-54	-0,007	-0,005	-0,005
Administrador e Escriturador	-24	-0,003	-0,002	-0,001
Gestor	-30	-0,004	-0,003	-0,004
Taxa de Performance	0	-	-	-0,003
Outras Despesas/Receitas	-15	-0,002	-0,002	-0,001
Resultado Total	578	0,072	0,078	0,066
Rendimentos a serem distribuídos	566	0,070	0,074	0,064
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	767	0,095		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	12	0,002		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	779	0,096		

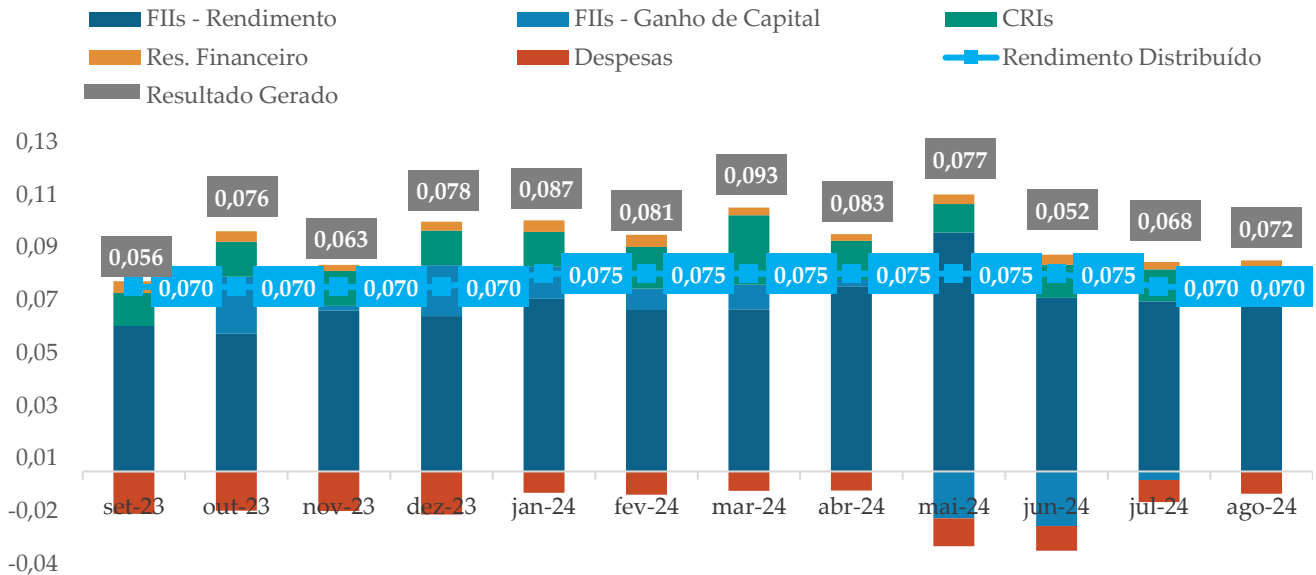
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

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

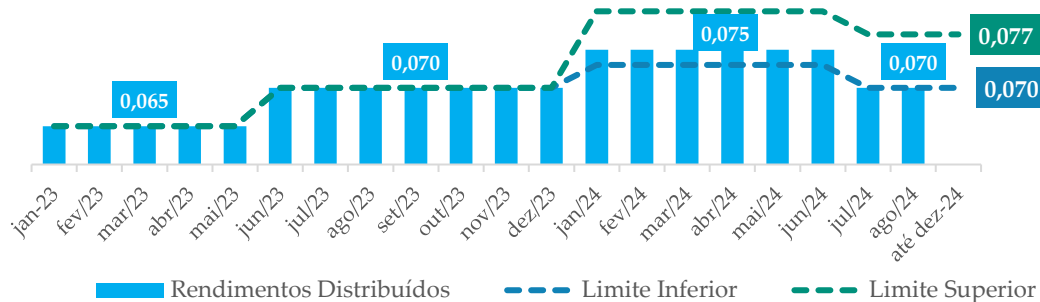
O gráfico abaixo retrata a evolução dos rendimentos mensais, bem como do resultado caixa do Fundo nos últimos 12 meses, composto pelos rendimentos recebidos e os ganhos de capital de FIIs, receita dos CRIs, resultado financeiro e despesas do Fundo. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**



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

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

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



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

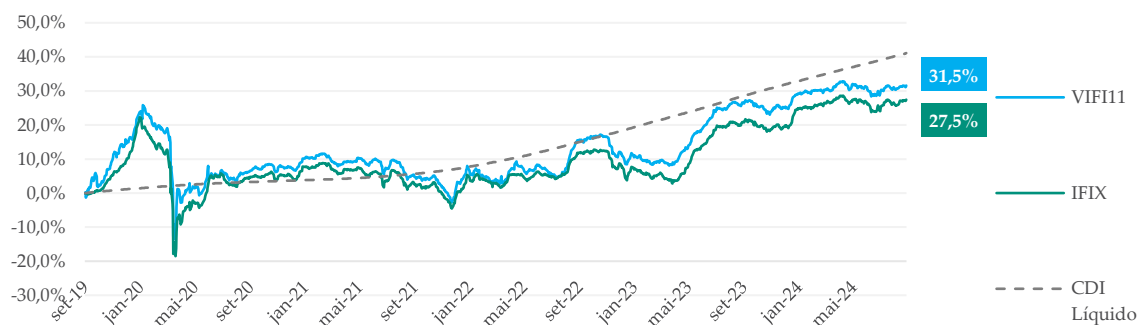
Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Agosto 24	Acumulado 2024	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	8,93	9,33	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,93	8,93	8,93	8,93
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	0,0%	-4,3%	-10,7%	-10,7%
Rendimentos ²	0,8%	6,4%	38,5%	42,2%
Rentabilidade do Fundo	0,8%	2,1%	27,9%	31,5%
IFIX ³	0,9%	2,5%	21,2%	27,5%
CDI ⁶	0,7%	6,1%	37,1%	41,1%
Rentabilidade vs IFIX	0,0%	-0,4%	6,7%	4,1%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto com o valor de R\$ 8,93, que representou uma rentabilidade total de 0,8% no mês, equivalente a variação patrimonial de 0,0%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou em linha com o IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 31,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 27,5%. Vale ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos (mesmo considerando que tanto pessoas físicas quanto FIIs são tributados sobre os ganhos de capital auferido na alienação de cotas de FIIs).

Rentabilidade Bruta do Fundo⁶



1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.

5 O início do Fundo ocorreu na data de 04/09/2019.

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

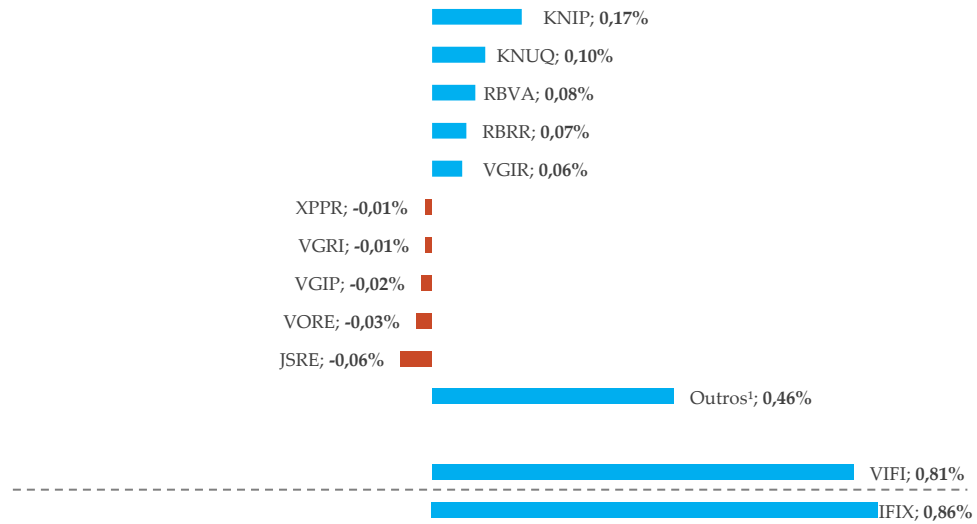
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

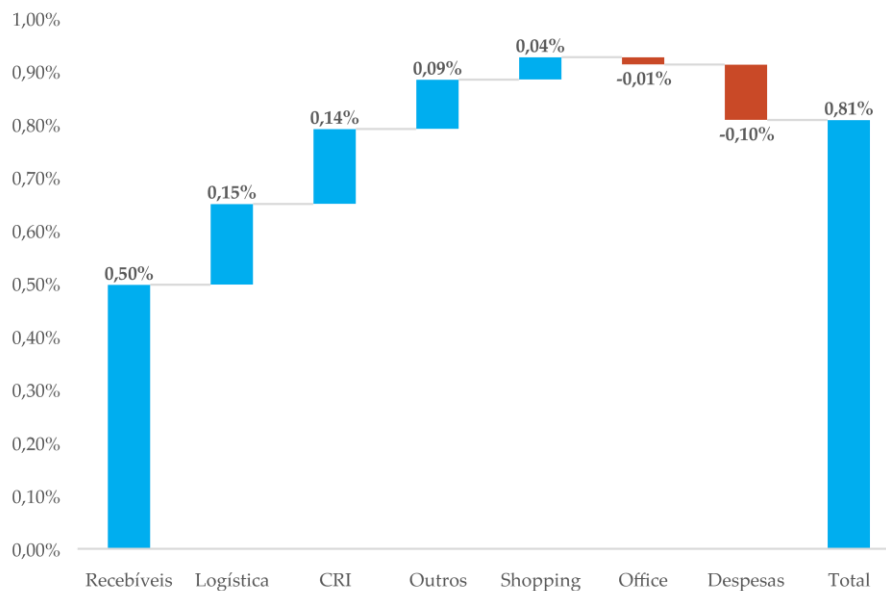
AGOSTO 2024

Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês

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



Abaixo detalhamos as atribuições de performance de cada segmento da carteira no mês de agosto do VIFI.



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

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

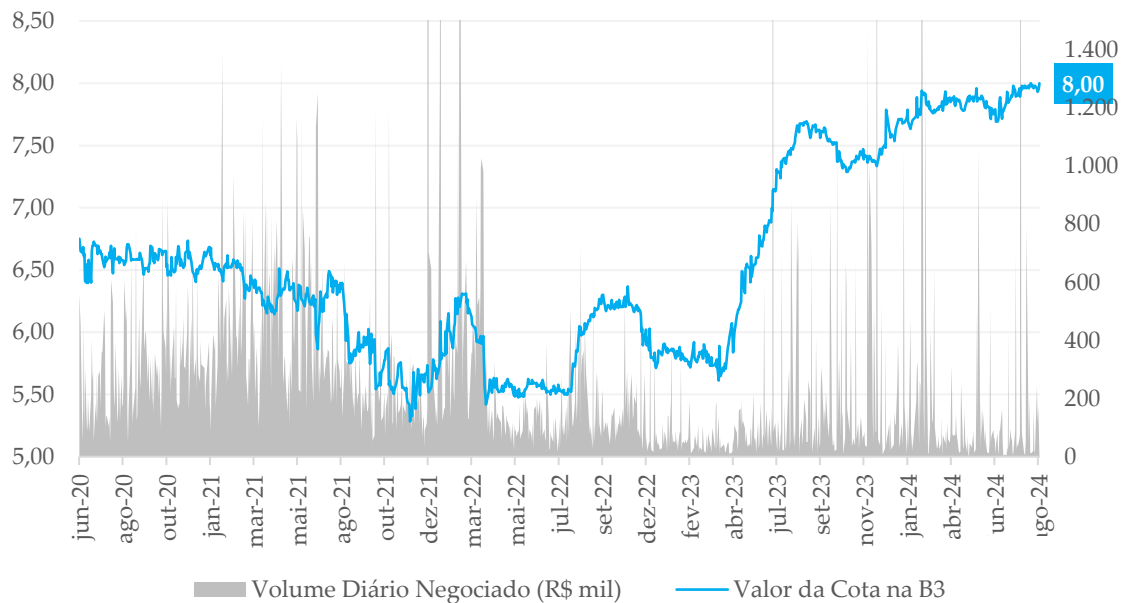
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Ago 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	64.713
Número de Cotistas	6.008
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	113
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 6.008 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 64,7 milhões, o que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 10,5%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 113 mil, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de agosto em R\$ 8,00, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,070/cota referente a este mês.



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

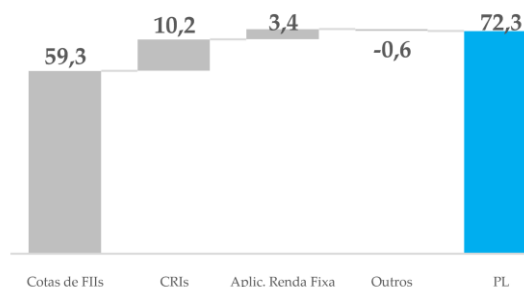
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Carteira do Fundo

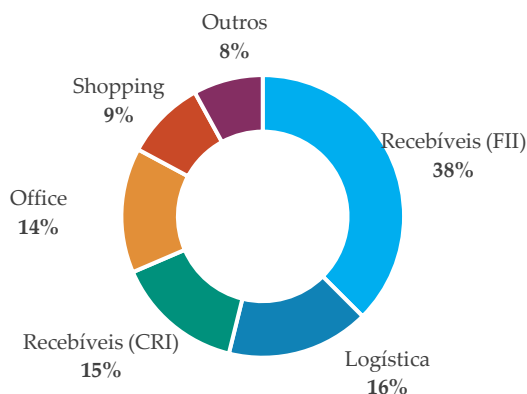
O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era de R\$ 72,3 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 59,3 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 10,2 milhões, o equivalente a 82,1% e 14,1% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 3,4 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizam -R\$ 0,6 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Cotas de FIIs	59,3	7,3
CRIs	10,2	1,3
Aplicações Financeiras	3,4	0,4
A Pagar / Receber	-0,6	-0,1
Patrimônio Líquido	72,3	8,9



No final do mês de agosto, o Fundo apresentava cerca de 53% dos ativos em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs, 16% no segmento de logística, 14% da carteira em fundos do segmento de escritórios e 9% no segmento de shopping. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)

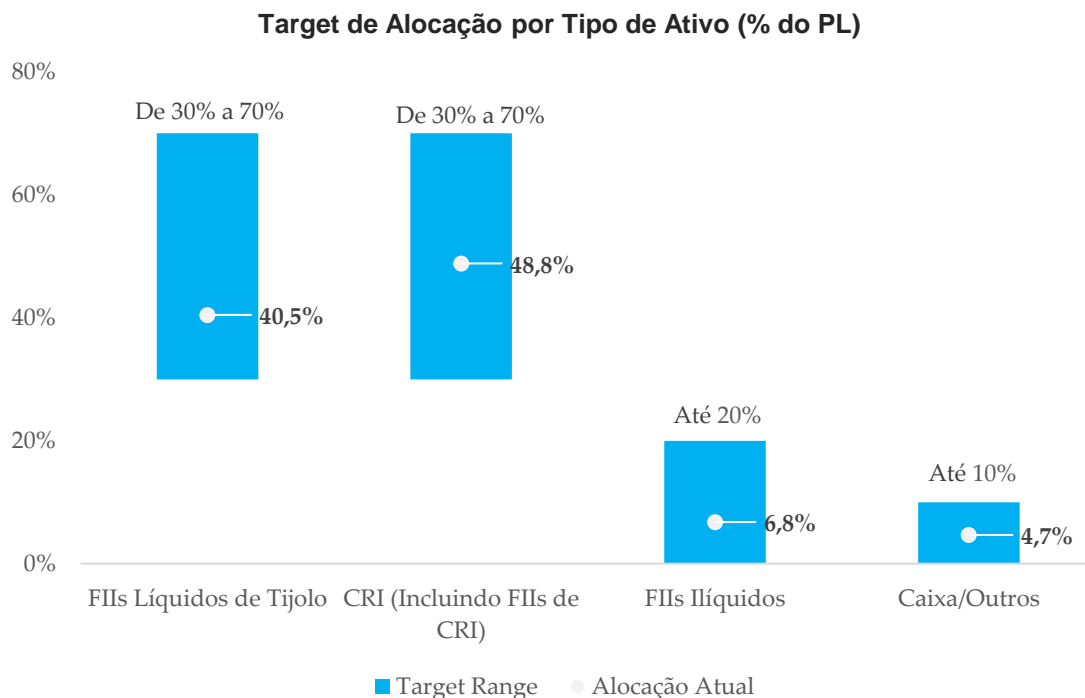


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

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



- **FIIs Líquidos de Tijolo (ex-Vinci):** cotas de fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis, não são geridos pela Vinci Real Estate e possuem liquidez média diária no mercado secundário acima de R\$ 200 mil;
- **CRI (Incluindo FIIs de CRI):** operações de crédito investidas diretamente pelo Fundo e cotas de fundos imobiliários que investem predominantemente em CRIs;
- **FIIs ilíquidos:** cotas de fundos imobiliários de tijolo listados que possuem liquidez média diária no mercado secundário abaixo de R\$ 200 mil ou não são objeto de negociação em bolsa;
- **Caixa/Outros:** aplicações em renda fixa, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata, e as provisões a pagar e receber do Fundo.

Importante ressaltar que o target se trata de uma indicação referencial de alocação feito pelo gestor do Fundo, que não deve, obrigatoriamente, ser seguida ou respeitada pelo gestor.

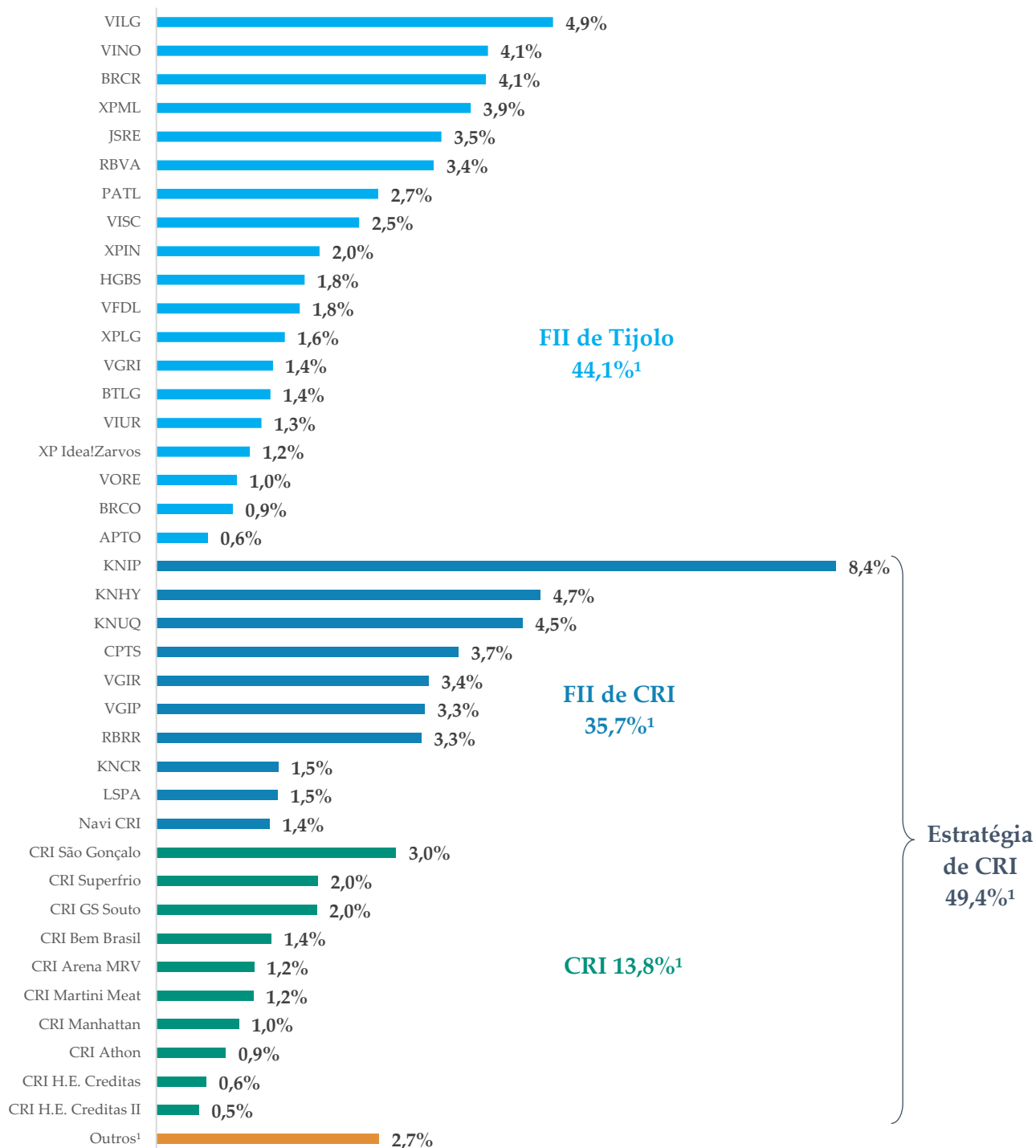
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Os fundos Kinea Índice de Preços FII (KNIP), Vinci Logística FII (VILG) e Kinea High Yield FII (KNHY) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de agosto, com 8,4%, 4,9% e 4,7% do PL do Fundo, respectivamente. Vale ressaltar que sobre a parcela alocada em fundos geridos pela Vinci, que fechou o mês em 15,5%, não é cobrado o percentual da Taxa de Administração ao qual a mesma teria direito.

Por Ativo (% do PL)



¹ Desconsidera os ativos com menos de 0,5% do PL

² Englobam outras 46 posições que representam menos de 0,5% do PL do Fundo individualmente.

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Carteira de Crédito

A alocação em operações de crédito diretamente pelo Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com baixo risco de crédito e spreads interessantes ajustados ao risco, levando-se em consideração seus fundamentos e a solidez do pacote de garantias.

A gestão mantém um processo de monitoramento detalhado e recorrente de todas as operações da carteira. Abaixo, segue um quadro resumo sobre os ativos de crédito do Fundo. Mais detalhes sobre esta carteira de crédito podem ser encontrados no [site do Fundo](#).

CRI	Código B3	Volume (R\$ mm)	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	2,1	2,9%	Shopping Centers	IPCA+ 5,06%	IPCA+ 8,00%	4,6	dez/34
Superfrio	21E0407330	1,4	2,0%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 8,07%	2,9	mai/31
GS Souto	20K0816978	1,4	2,0%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 12,91%	3,6	mai/30
Bem Brasil	21I0605705	1,0	1,4%	Alimentos	IPCA + 7,90%	IPCA + 6,17%	2,3	set/29
Arena MRV	22I0246580	0,9	1,2%	Entretenimento	CDI + 5,25%	CDI + 5,38%	2,0	set/29
Martini Meat	22F0930128	0,9	1,2%	Logística	CDI + 4,0%	IPCA + 9,43%	4,5	jun/28
Manhattan	20L0870667	0,7	1,0%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 17,65%	0,9	dez/24
Athon	21G0864339	0,6	0,9%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 9,17%	3,8	ago/33
Creditas II	20F0755566	0,4	0,6%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 7,62%	4,3	jun/40
Creditas	20B0849733	0,4	0,5%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 7,46%	5,4	fev/35
Copagrill	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 7,59%	3,2	jun/31
Total		10,2	14,2%					

Glossário

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

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

vifi11@vincifundoslistados.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE [AQUI](#).



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



RIO DE JANEIRO

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

SÃO PAULO

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – 14º andar
Jardim Paulistano - 01452-000

55 16 2101 4641 | Ribeirão Preto
Av. Presidente Vargas, 2.121 – Sala 106
Jardim América - 14020-260

RECIFE

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

NOVA YORK

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