

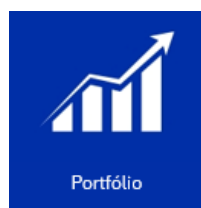
**VINCI
COMPASS**

Vinci Instrumentos Financeiros FII
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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	5
Reestruturação do Fundo	6
Performance do Fundo	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos	7
Histórico de Resultado e Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)	8
Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)	8
Rentabilidade da Cota Patrimonial	9
Atribuição de Performance dos Ativos da Carteira no Mês	10
Negociação do Fundo na B3	11
Carteira do Fundo	12
Carteira de Crédito	15
Glossário	16
Contato RI	16



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 (30-12-24)

R\$ 6,73

Valor Patrimonial da Cota (30-12-24)

R\$ 8,11

Público Alvo

Investidores em Geral

Quantidade de Cotas

8.089.190

Número de Cotistas (30-12-24)

5.697

Taxa de Administração²

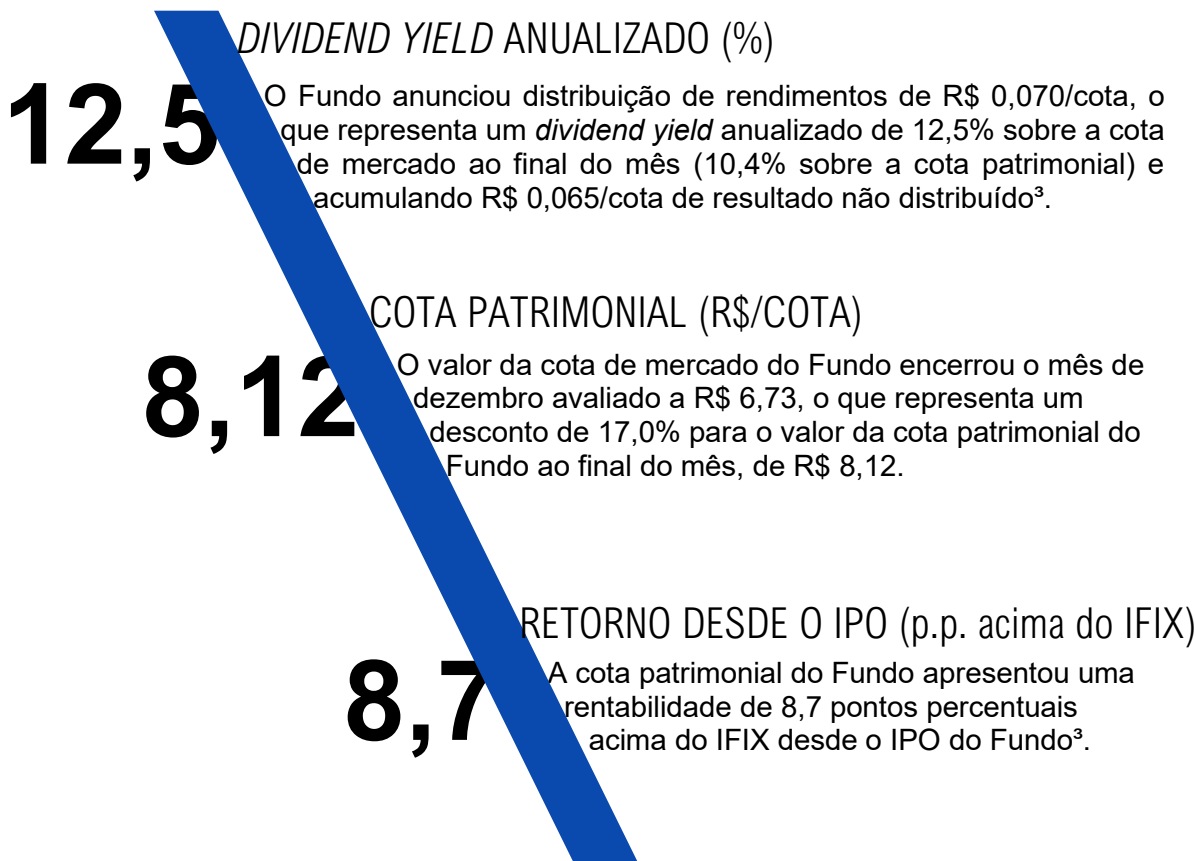
Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.

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

Taxa de Performance

20% (vinte por cento) do que exceder a variação do IFIX, divulgado pela B3.

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

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

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

No âmbito internacional, o destaque foi a economia dos Estados Unidos, onde a taxa de inflação tem mostrado queda consistente, e, a princípio, deve se aproximar da meta de 2% ainda que lentamente. Essa desinflação está sendo acompanhada por um mercado de trabalho que, embora apresente leve aumento no desemprego, reflete uma maior oferta de mão de obra, impulsionada pela imigração e não demissão de trabalhadores. O Federal Reserve (Fed) tem mantido cautela em relação às taxas de juros, prevendo quedas muito graduais ao longo de 2025. As previsões mostram uma queda de apenas 50 pontos base ao longo de 2025, mas é possível que seja ainda menos. O principal motivo de tanta cautela são as preocupações com possíveis medidas protecionistas, como tarifas sobre importações, podem exercer pressão inflacionária. O debate será se o efeito inflacionário de tarifas será temporário ou permanente. Essa dúvida ganha mais relevância quando consideramos que, a economia americana continua a crescer acima do potencial, sustentada por políticas fiscais expansionistas.

No Brasil, o cenário apresenta características semelhantes, com a economia crescendo acima do potencial pelo quarto ano consecutivo. As taxas de juros reais extremamente elevadas irão impactar severamente o crescimento econômico, ao encarecer o crédito, desestimular investimentos produtivos e pressionar as empresas mais endividadas. Além disso, essas taxas de juros elevadas criam um ambiente de incerteza para investidores e aumentam os custos de financiamento do governo, agravando os riscos de dominância fiscal. Esse crescimento tem sido impulsionado predominantemente pelo aumento do gasto público, que subiu de 18% para 20,4% do PIB em 2024, o maior patamar desde a gestão Dilma. Esse aumento significativo reflete despesas como a antecipação de precatórios e a expansão de programas sociais, o que gerou um descompasso entre as políticas fiscal (acelerando a economia) e monetária (tentando frear). O pacote fiscal anunciado recentemente trouxe cortes de gastos bastante modestos, sugerindo que o combate ao excesso de inflação dependerá majoritariamente da política monetária, com juros altos sendo utilizados como principal ferramenta para conter a demanda. Não acreditamos que o Banco Central abandonará, formal ou informalmente, a meta de inflação.

A inflação no Brasil continua preocupante, especialmente com a recente desvalorização cambial, que pode impactar os preços dos alimentos e bens importados a curto prazo. O fluxo cambial tem desempenhado um papel crucial no cenário econômico brasileiro recente. A desvalorização do Real, intensificada por saídas significativas de capital em dezembro, tem pressionado os preços de importados e contribuído para a alta da inflação. Essa dinâmica foi amortecida por intervenções do Banco Central, que realizou vendas expressivas de dólares para conter a volatilidade cambial. Apesar dessas medidas, espera-se que a sazonalidade positiva, associada ao retorno de capital estrangeiro em janeiro e à entrada de divisas com a safra agrícola no início de 2025, possa trazer algum alívio, ainda que temporário, ao câmbio.

A balança comercial brasileira, vinha contribuindo positivamente para o crescimento econômico em 2022/23, mas em 2024 perdeu fôlego. Ainda assim, o setor de petróleo se destaca como um motor de geração de receitas externas, com projeções de aumento

na produção nos próximos anos. Por outro lado, o agronegócio segue como um ponto positivo, com previsão de forte safra em 2025, contribuindo para um choque de oferta positivo que pode aliviar pressões inflacionárias. Acreditamos que o pico de inflação de 2025 deve se dar no início do segundo trimestre.

No cenário financeiro, a combinação de juros altos e incertezas fiscais tem afetado negativamente os investimentos e a bolsa de valores. Apesar de as ações estarem baratas em termos históricos, a falta de gatilhos para uma queda sustentável nos juros desestimula o apetite dos investidores. Esse quadro fica ainda mais negativo quando consideramos a provável forte queda no crescimento do PIB em 2025.

Em síntese, o contexto geral é de desafios significativos. Para 2025, as previsões econômicas apontam para uma inflação em torno de 4,9%, com a possibilidade de redução nos índices a partir do segundo semestre, caso a política monetária surta os efeitos esperados. A taxa de juros é projetada para atingir um pico de 14,25% no primeiro trimestre, mantendo-se elevada ao longo do ano, com possíveis cortes apenas no segundo semestre. No mercado financeiro, espera-se que a bolsa enfrente desafios em função da alta nos custos de financiamento e incertezas fiscais, mas pode se beneficiar de setores específicos, como o agronegócio. Em relação ao câmbio, o Real pode continuar sob pressão no curto prazo, mas há expectativas de alívio com a entrada de divisas provenientes da safra e do retorno sazonal de capitais estrangeiros no início do ano. No Brasil, o foco está em alinhar políticas fiscal e monetária para evitar riscos de longo prazo e criar condições para uma retomada sustentável. A perspectiva para o primeiro semestre de 2025 é de dificuldades, com expectativa de alívio apenas na segunda metade do ano, condicionado a um ajuste adequado das políticas econômicas e à estabilidade cambial.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de dezembro, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou variação de -0,67%, acumulando -5,89% no ano. O IBOV, índice de ações da B3, caiu -4,28% no mês, voltando aos 120 mil pontos. No mesmo mês, a rentabilidade total do VIFI, que considera a variação patrimonial da cota somada aos rendimentos distribuídos no mês, foi de -0,3%, equivalente a 0,3 ponto percentual acima da variação do IFIX no período.

Ao final de dezembro, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 65,6 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 55 milhões, refletindo um desconto de 16,2% 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 dezembro, o Fundo concentrou suas movimentações no segmento de recebíveis, comprando mais de R\$ 1,4 milhões de KNCR. Este movimento foi motivado pela queda de preço do ativo levando a um desconto em relação a cota patrimonial, o que na opinião da gestão não era justificado pelo momento de mercado. Tal visão foi concretizada com o retorno do preço de mercado a valores superior ao da cota patrimonial posteriormente.

O resultado gerado pelo Fundo no mês de dezembro foi de R\$ 0,0619/cota. Em termos de distribuição de rendimentos, o Fundo anunciou R\$ 0,070/cota no mês. Ainda, ao final

do mês de dezembro, o Fundo contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,065/cota, já considerando o aumento do nível de distribuição de rendimentos.

Reestruturação do Fundo

No dia 26/12/2024 foram divulgados ao mercado o Edital de Convocação e a Proposta da Administração referentes à Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) em que será votada a cisão parcial do VIFI11, que é o ponto de partida para o novo processo de reestruturação do Fundo. Caso a AGE seja aprovada, os cotistas do VIFI11 terão a opção de permanecerem como investidores do VIFI11 e receberem cotas do VCRI11 ou (ii) migrar para o VIFI3, que será liquidado em até 1 ano. Por fim, serão disponibilizados oportunamente maiores detalhes e esclarecimentos sobre o processo de manifestação, caso a AGE seja aprovada.

Recomendamos a leitura completa tanto o Edital de Convocação quanto a Proposta da Administração, onde pode ser encontrado o detalhamento do processo de reestruturação do VIFI11. Além disso, a gestão disponibilizou um [Material de Apoio](#) para auxiliar os cotistas no entendimento do processo.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

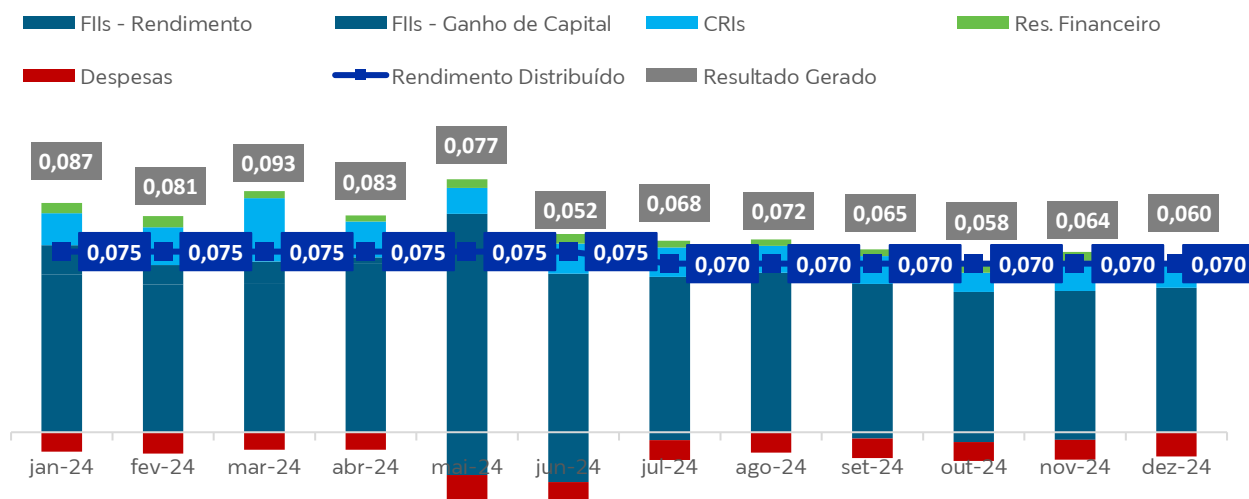
O resultado caixa do Fundo em dezembro foi de R\$ 501 mil, o equivalente a R\$ 0,0619/cota. O resultado dos FIIs totalizou R\$ 491 mil, englobando rendimentos e ganho de capital, o equivalente a R\$ 0,061/cota. O resultado de CRIs foi de R\$ 94 mil, correspondente a R\$ 0,012/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 524 mil, equivalente a R\$ 0,065/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 24 (R\$ mil)	Dezembro 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado FIIs	491	0,061	0,064	0,057
Rendimento	491	0,061	0,065	0,052
Ganho de Capital	-	-	-0,002	0,005
Resultado CRIs	94	0,012	0,013	0,014
Resultado Financeiro	36	0,004	0,004	0,003
Receita Financeira	46	0,006	0,005	0,004
Despesa Financeira	-10	-0,001	-0,001	-0,001
Taxa de Administração	-42	-0,005	-0,005	-0,005
Administrador e Escriturador	-33	-0,004	-0,002	-0,001
Gestor	-9	-0,001	-0,003	-0,004
Taxa de Performance	-	-	-	-0,002
Outras Despesas/Receitas	-77	-0,010	-0,003	-0,001
Resultado Total	501	0,062	0,073	0,066
Rendimentos a serem distribuídos	566	0,070	0,073	0,065
Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	589	0,073		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-65	-0,008		
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	524	0,065		

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

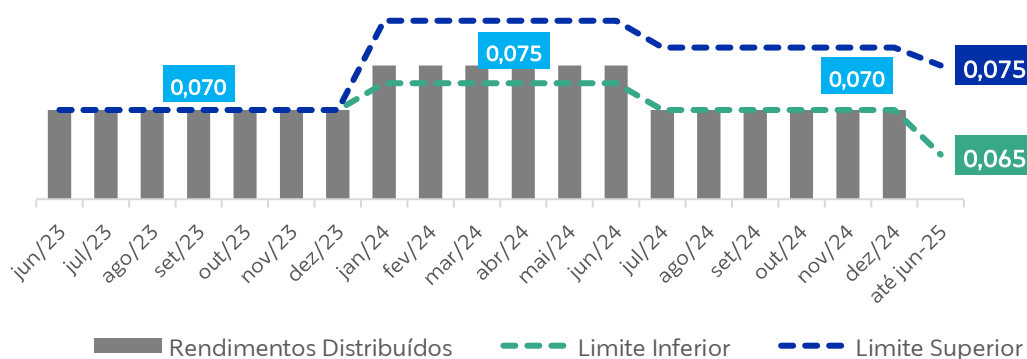
O gráfico abaixo retrata a evolução dos rendimentos mensais, bem como do resultado caixa do Fundo nos últimos 12 meses, composto pelos rendimentos recebidos e os ganhos de capital de FIIs, receita dos CRIs, resultado financeiro e despesas do Fundo. **A rentabilidade esperada considera a atual situação 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\$ 0,065/cota e R\$ 0,075/cota, entre janeiro e junho de 2025, sendo que no mês de dezembro de 2024 foram anunciados R\$ 0,070/cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

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



Rentabilidade da Cota Patrimonial

Rentabilidade	Dezembro 24	Acumulado 2024	Desde o IPO (2ª Emissão)	Desde o Início
Valor da Cota de Referência Inicial	8,21	9,33	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,11	8,11	8,11	8,11
Rentabilidade (cota e rendimentos)				
Varição da Cota Patrimonial	-1,2%	-13,1%	-18,9%	-18,9%
Rendimentos ²	0,9%	8,9%	38,9%	42,4%
Rentabilidade do Fundo	-0,3%	-4,1%	20,1%	23,5%
IFIX ³	-0,7%	-5,9%	11,3%	17,1%
CDI ⁴	0,7%	9,2%	41,3%	45,5%
Rentabilidade vs IFIX	0,3%	1,8%	8,7%	6,4%

A cota patrimonial ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro com o valor de R\$ 8,11, que representou uma rentabilidade total de -0,3% no mês, equivalente a variação patrimonial de -1,2%, somada aos rendimentos distribuídos no mês. Esse resultado ficou 0,3 ponto percentual acima do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 23,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total 17,1%. Vale ressaltar que o retorno total do Fundo já é líquido da provisão de impostos sobre ganho de capital total e despesas do Fundo, enquanto a metodologia do IFIX considera a valorização bruta das cotas dos fundos que compõem o índice e seus rendimentos (mesmo considerando que tanto pessoas físicas quanto FIIs são tributados sobre os ganhos de capital auferido na alienação de cotas de FIIs).

Rentabilidade Bruta do Fundo⁶



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

2 Considera os rendimentos declarados no período

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

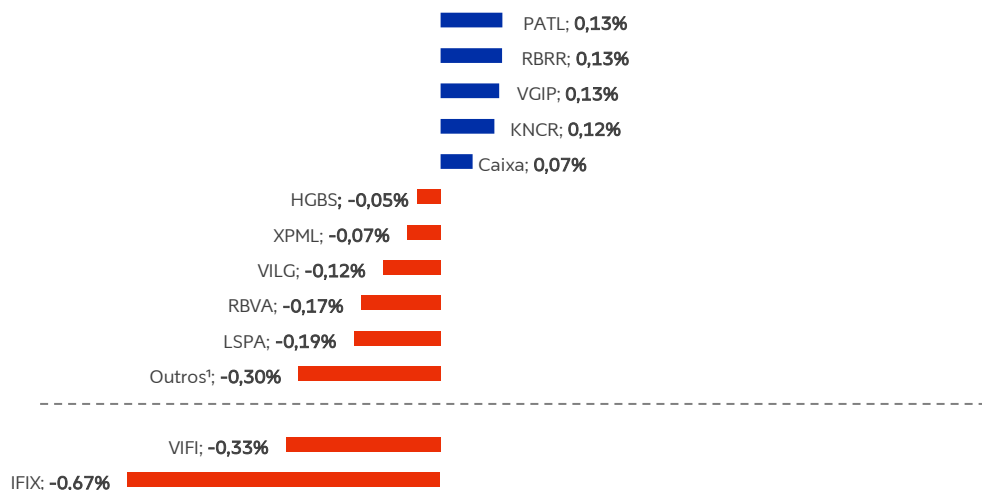
4 Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.

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

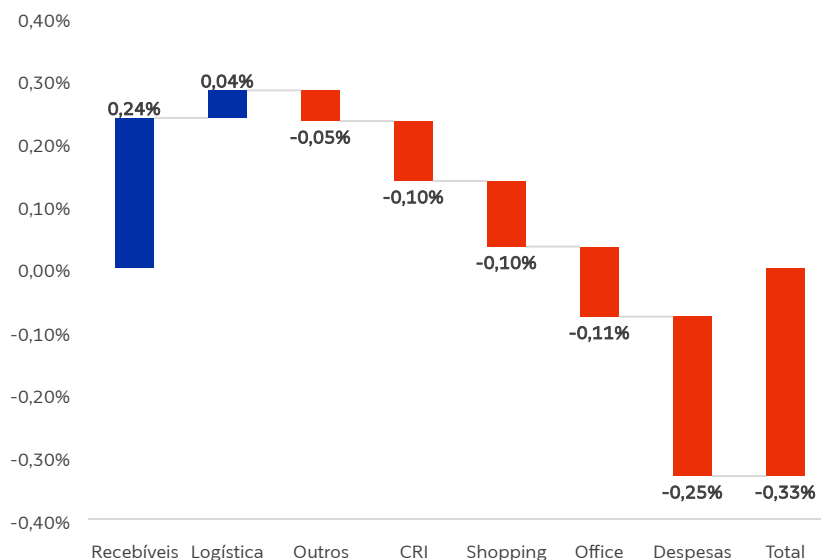
6 A rentabilidade do Fundo engloba a variação da cota patrimonial do Fundo, assim como os rendimentos distribuídos, desde seu início.

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 dezembro 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 dezembro do VIFI.



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

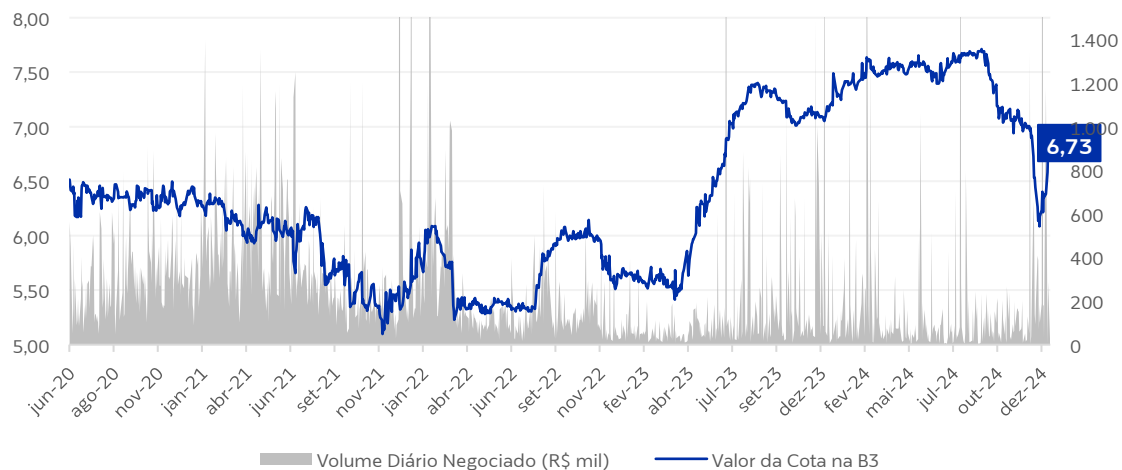
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dez 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	54.440
Número de Cotistas	5.697
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	492
Giro (% de cotas negociadas no mês)	15%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 5.697 cotistas. O valor de mercado do Fundo era de R\$ 54,4 milhões, o que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 17,0%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 492 mil, o que representou um giro equivalente a 15% das cotas do Fundo.

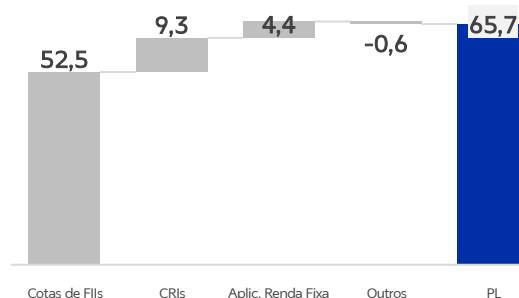
O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de dezembro em R\$ 6,73, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,070/cota referente a este mês.



Carteira do Fundo

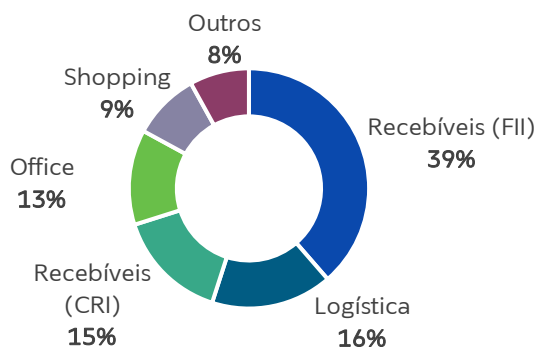
O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era de R\$ 65,7 milhões. As alocações em FIIs totalizavam R\$ 52,5 milhões, enquanto os CRIs somavam R\$ 9,3 milhões, o equivalente a 80,0% e 14,2% do PL, respectivamente. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 4,4 milhões, que incluem fundos 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	52,5	6,5
CRIs	9,3	1,2
Aplicações Financeiras	4,4	0,5
A Pagar / Receber	-0,6	-0,1
Patrimônio Líquido	65,7	8,1



No final do mês de dezembro, o Fundo apresentava cerca de 54% dos ativos em recebíveis imobiliários, que incluem as participações diretas em CRIs, 16% no segmento de logística, 13% da carteira em fundos do segmento de escritórios e 9% no segmento de shopping. Além disso, 64% do portfólio se concentra na estratégia de renda e 36% de valor.

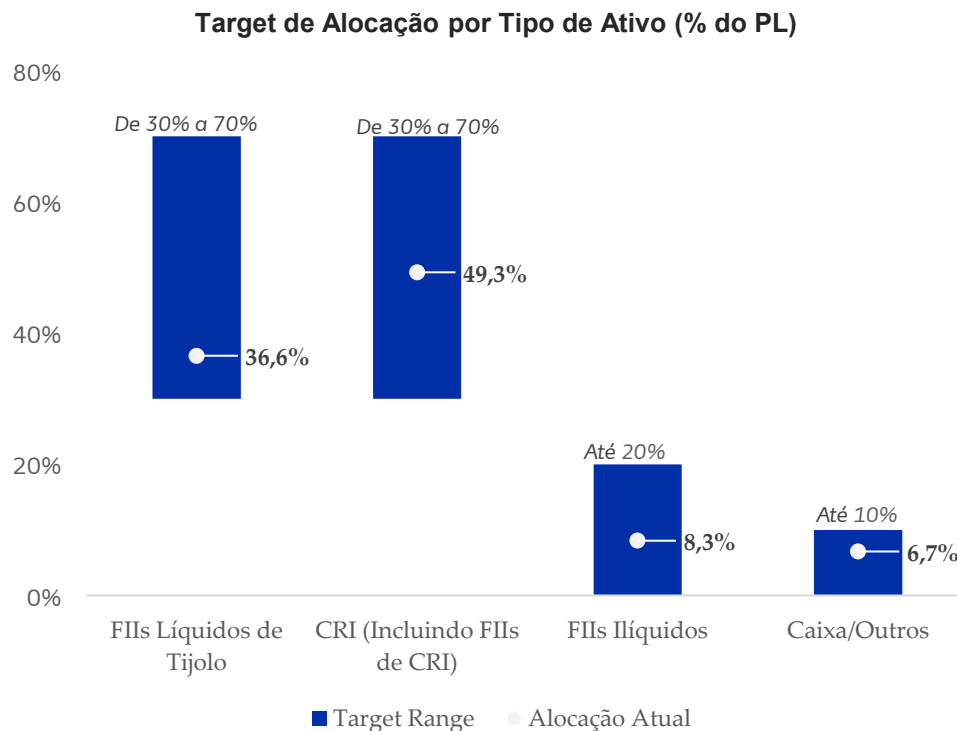
Ativos por Segmento (%)



Ativos por Estratégia (%)



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

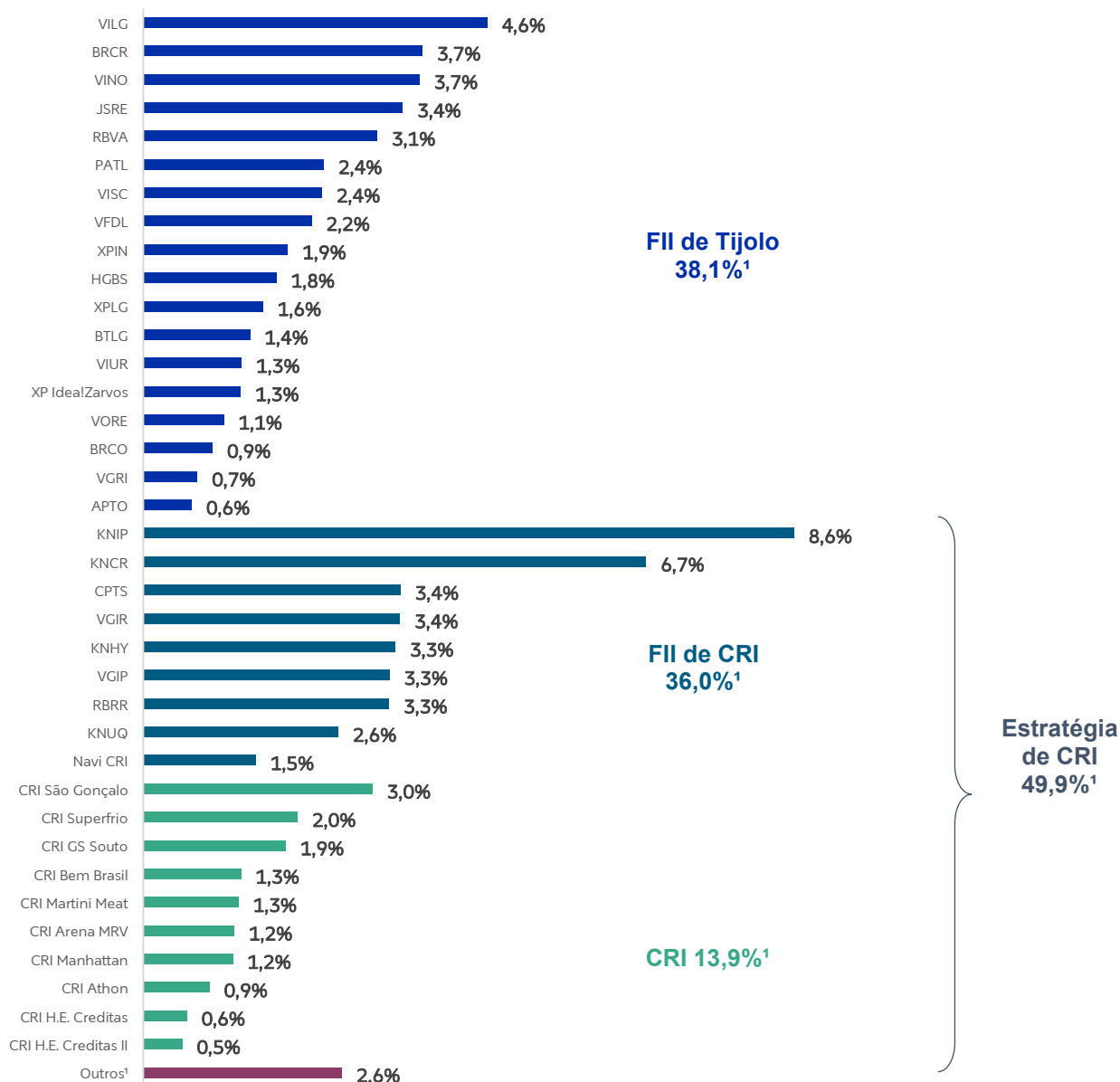


- **FIIs Líquidos de Tijolo (ex-Vinci):** cotas de fundos imobiliários que investem diretamente em imóveis, não são geridos pela Vinci Real Estate e possuem liquidez média diária no mercado secundário acima de R\$ 200 mil;
- **CRI (Incluindo FIIs de CRI):** operações de crédito investidas diretamente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

Os fundos Kinea Índice de Preços FII (KNIP), Kinea Rendimentos Imobiliários FII (KNCR) e Vinci Logística FII (VILG) e) eram os 3 mais representativos no PL do Fundo, no final do mês de dezembro, com 8,6%, 6,7% e 4,6% do PL do Fundo, respectivamente. Vale ressaltar que sobre a parcela alocada em fundos geridos pela Vinci, que fechou o mês em 15,2%, não é cobrado o percentual da Taxa de Administração ao qual a mesma teria direito.

Por Ativo (% do PL)



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

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

Carteira de Crédito

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

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

CRI	Código B3	Volume (R\$ mm)	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
São Gonçalo	19L0928585	2,0	3,0%	Shopping Centers	IPCA + 5,06%	IPCA + 9,44%	4,3	dez/34
Superfrio	21E0407330	1,3	2,0%	Logística	IPCA + 6,15%	IPCA + 9,4%	2,7	mai/31
GS Souto	20K0816978	1,2	1,9%	Energia	IPCA + 8,50%	IPCA + 14,49%	3,3	mai/30
Bem Brasil	21I0605705	0,9	1,3%	Alimentos	IPCA + 7,90%	IPCA + 7,8%	2,4	set/29
Arena MRV	22I0246580	0,8	1,2%	Entretenimento	CDI + 5,25%	CDI + 5,38%	1,8	set/29
Martini Meat	22F0930128	0,8	1,3%	Logística	CDI + 4,0%	IPCA + 10,97%	4,1	jun/28
Manhattan	20L0870667	0,8	1,2%	Incorporação Imobiliária	IPCA + 12,0%	IPCA + 16,06%	0,7	dez/24
Athon	21G0864339	0,6	0,9%	Energia	IPCA + 7,20%	IPCA + 10,84%	3,6	ago/33
Creditas II	20F0755566	0,3	0,5%	Home Equity	IPCA + 6,60%	IPCA + 8,97%	5,1	jun/40
Creditas	20B0849733	0,4	0,6%	Home Equity	IPCA + 5,22%	IPCA + 9,27%	4,0	fev/35
Copagril	21F0968888	0,3	0,4%	Agro	IPCA + 6,50%	IPCA + 9,24%	2,9	jun/31
Total		9,3	14,2%					

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

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



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a

eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



**VINCI
COMPASS**