
***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 2019

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 4 de setembro a 31 de dezembro de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

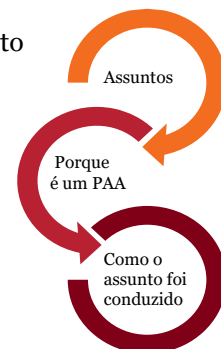
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Instrumentos Financeiros Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o 4 de setembro a 31 de dezembro de 2019, 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 a seguir, 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 período 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.





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

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Existência e precificação do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota 5.1.1)

As aplicações do Fundo são substancialmente compostas por cotas de fundos de investimento imobiliário classificados na categoria para negociação, com mercado ativo e liquidez, que estão custodiados na B3 S.A. - Bolsa, Brasil e Balcão.

A precificação desses fundos é obtida por cotação de mercado; já a sua existência é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante.

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

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para valorização e existência dessas cotas.

Efetuamos testes quanto a existência dessas aplicações por meio do confronto das informações disponíveis na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante.

Realizamos testes de preços utilizados para valorização dessas aplicações com os preços de mercado.

As amostras selecionadas em nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a existência e a valorização das aplicações do Fundo.

Valorização dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Nota 5.1.2)

O Fundo possui em sua carteira investimentos em certificados de recebíveis imobiliários, que são aplicações com baixa liquidez e limitado mercado ativo. Dessa forma, estão precificados ao valor justo com base em modelos internos desenvolvidos pela administração do Fundo que consideram taxas de juros, apuradas com base em parâmetros de mercado, e o risco de crédito da contraparte.

A mensuração do valor justo, portanto, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que envolvem premissas da administração para

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para valorização desses instrumentos financeiros, bem como a aprovação dos modelos e 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 usualmente adotadas e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado.



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

Porque é um PAA

valorização destes 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.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reexecutamos, em base amostral, a precificação de determinados instrumentos financeiros e consideramos que a metodologia e as premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo, incluindo o risco de crédito desses instrumentos financeiros, são apropriadas e consistentes com as divulgações em notas explicativas.

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



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

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.

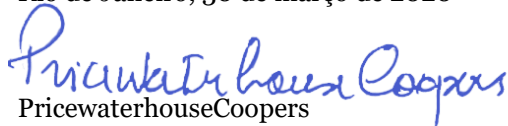
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos 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.

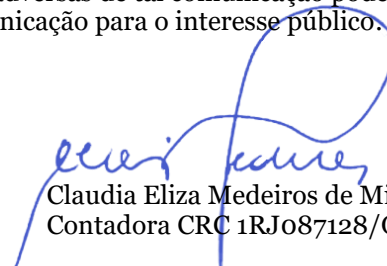
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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 respectivas salvaguardas.

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, 30 de março de 2020


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Claudia Eliza Medeiros de Miranda
Contadora CRC 1RJ087128/O-0

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

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2019	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	4	6.528	6,18%
Aplicações Financeiras			
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.1.2	15.520	14,68%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1.1	87.125	82,43%
Outros valores a receber		77	0,07%
Outros créditos		9	0,01%
		109.259	103,37%
Total do ativo		109.259	103,37%
Passivo			
	Nota	31/12/2019	
Circulante			
Rendimentos a distribuir	9	589	0,56%
Impostos e contribuições a recolher	3	2.788	2,64%
Taxa de administração e gestão	7	35	0,03%
Taxa de performance	8	142	0,13%
Auditoria e custódia		4	0,01%
		3.558	3,37%
Total do passivo		3.558	3,37%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas	10	94.822	89,71%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(1.185)	(1,12%)
Reserva de lucros		12.064	11,41%
Total do patrimônio líquido		105.701	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		109.259	103,37%

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

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

Demonstração do resultado do período de 04 de setembro a 31 de dezembro de 2019

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

	Nota	Período de 04/09/2019 até 31/12/2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.1.2	49
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.1	604
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.1.1	706
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.1.1	13.806
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	3	(2.917)
		12.248
Resultado líquido de atividades imobiliárias		12.248
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		81
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(18)
		63
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas de auditoria e custódia		(9)
Taxa de administração e gestão	7 e 16	(91)
Taxa de fiscalização da CVM		(3)
Taxa de performance	8 e 16	(142)
Outras receitas (despesas) operacionais		(2)
		(247)
Lucro líquido do período		12.064
Quantidade de cotas integralizadas		878.602
Lucro por cota integralizada - R\$		13,73
Valor patrimonial da cota - R\$		120,31

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

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 04 de setembro a 31 dezembro de 2019

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Integralizações de cotas		94.822	-	-	94.822
Resultado do período		-	-	12.064	12.064
Distribuição de rendimentos	9	-	(1.185)	-	(1.185)
Em 31 de dezembro de 2019		<u>94.822</u>	<u>(1.185)</u>	<u>12.064</u>	<u>105.701</u>

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) do período de 04 de setembro a 31 de dezembro de 2019

Em milhares de reais

	Período de 04/09/2019 até 31/12/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de renda fixa	81
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(56)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(5)
Pagamento de despesas de impostos e contribuições	(129)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(3)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(18)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(89)
Caixa líquido das atividades operacionais	(219)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(15.500)
Aplicações e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	(72.613)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	604
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	30
Caixa líquido das atividades de investimento	(87.479)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas integralizadas	94.822
Rendimentos pagos	(596)
Caixa líquido das atividades de financiamento	94.226
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.528
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	6.528
Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais	
Lucro líquido do período	12.064
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(13.806)
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(1.359)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	2.882
Caixa líquido das atividades operacionais	(219)

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)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário 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").

O Fundo é listado na B3, porém, não houve negociação de suas cotas.

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, (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 em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2020.

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)

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

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)

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").

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 2019 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.

Em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possuía passivos financeiros.

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

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.

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)

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento). Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo provisionou o montante de R\$ 2.917 referente a imposto e contribuições a recolher sob o ganho não realizado de cotas de fundos de investimento imobiliário, permanecendo o montante de R\$ 2.788 a pagar em 31 de dezembro de 2019.

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.

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 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 período 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 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

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)

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.

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 2019, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por contas correntes no Bancos Itaú S/A no montante de R\$ 2, e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2019

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>	<u>% PL</u>
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	6.526	6,18%
		6.526	6,18%

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 estão representadas por:

5.1 De natureza imobiliária

	<u>31/12/2019</u>
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	15.520
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	87.125
	<u>102.645</u>

5.1.1 Cotas de fundo de investimento imobiliário

Cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R\$ 87.125, 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).

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)

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

Ativo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
VISC11	201.292	1,949%	28.120	26,61%
VINO11	299.917	3,016%	21.582	20,42%
VILG11	43.654	0,997%	6.592	6,24%
RBRP14	66.493	-	6.430	6,08%
BRCR11	47.079	0,205%	5.541	5,25%
HSML15	29.411	-	3.718	3,52%
VISC14	16.000	-	2.235	2,11%
BRCO11	14.883	0,118%	2.225	2,12%
MALL11	17.349	0,229%	2.184	2,07%
HGRU14	15.345	-	2.055	1,94%
HSML11	15.168	0,225%	1.917	1,81%
XPML11	12.599	0,336%	1.726	1,63%
HSML13	5.196	-	657	0,62%
XPLG11	3.795	0,025%	579	0,55%
HGCR13	2.717	-	356	0,34%
ALMI11	92	0,083%	188	0,18%
TBOF11	1.456	0,014%	149	0,14%
VLLO11	952	0,053%	110	0,10%
RNGO11	897	0,034%	92	0,09%
KNIP11	735	0,002%	87	0,08%
KNCR11	794	0,002%	84	0,08%
BRCR13	676	-	80	0,08%
RBRR11	690	0,010%	76	0,07%
EDGA11	1.055	0,028%	63	0,06%
PATC13	122	-	18	0,02%
XPIN11	87	0,004%	16	0,01%
RCRB11	56	0,002%	15	0,01%
PATC11	93	0,006%	13	0,01%
ALZR11	92	0,003%	13	0,01%
HGLG11	62	0,001%	13	0,01%
SDIL11	83	0,002%	12	0,01%
LVB11	90	0,001%	12	0,01%
RBVA11	71	0,001%	12	0,01%
VGIR11	98	0,002%	12	0,01%
HGRU11	88	0,001%	12	0,01%
KNRI11	58	0,000%	11	0,01%
VRTA11	80	0,002%	11	0,01%
JSRE11	92	0,001%	11	0,01%
HGRE11	56	0,001%	11	0,01%
IRDM11	78	0,002%	11	0,01%
HGCR11	83	0,001%	11	0,01%
HGBS11	36	0,000%	11	0,01%
CPTS11B	93	0,003%	11	0,01%
BTCR11	100	0,003%	10	0,01%
GGRC11	69	0,001%	10	0,01%
HTMX11	31	0,002%	6	0,01%
BCRI11	43	0,002%	5	0,01%
FEXC11	45	0,002%	5	0,00%
TRXL11	48	0,003%	5	0,00%
JSRE12	46	-	1	0,00%
			87.125	82,43%

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)

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2019 o fundo recebeu o montante de R\$ 604 referente a distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliários investidos.

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

Início do período em 04 de setembro de 2019

Aquisição de cotas de fundos imobiliários	72.613
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	706
Ajuste ao valor justo	13.806
Saldo em 31 de dezembro de 2019	87.125

5.1.2 Certificado de recebíveis imobiliários – CRIs

O Fundo possui em, 31 de dezembro de 2019, investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 15.520, classificados como ativos financeiros para negociação, emitidos pela ISEC Securitizadora S.A e TRUE Securitizadora S.A com pagamentos mensais de juros e amortizações mensais de atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Emissor	Cód. Papel	Data Compra	Vencimento	Qtde. Total	Rating de emissão (*)	Indexador e Taxa de Juros	R\$ valor	%PL
TRUE SECURITIZADORA S.A.	19H0235501	20/12/2019	30/06/2031	5.143	AAA	IPC-A + 4,78%	5.009	4,74%
ISEC SECURITIZADORA S.A.	19I0739560	28/10/2019	18/09/2029	3.060	N/A	CDI + 2,5%	3.009	2,85%
ISEC SECURITIZADORA S.A.	19L0928585	30/12/2019	15/12/2034	7.500	A+	IPC-A + 5,06%	7.502	7,09%

* Rating atribuído pela agência de rating Fitch

Em 31 de dezembro de 2019 os Certificados de Recebíveis Imobiliários em posse do Fundo encontravam-se classificados como disponível para negociação.

6. Riscos associados ao Fundo

6.1 Riscos de mercado

6.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

6.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos

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)

integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

6.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

6.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados 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)

6.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, 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.

6.1.6 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.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

6.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

6.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis dos fundos investidos e dos que garantem os recebíveis que constituem o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

6.3 Riscos relativos ao Fundo

6.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos

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)

quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

6.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

6.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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 referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda 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 será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo 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. No

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)

entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

6.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com 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.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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 com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

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,

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)

o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance 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.

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 Gestor de Investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	31/12/2019
Lucro líquido do período segundo o regime de competência	12.064
Receita com certificados de recebíveis imobiliários (CRI) não recebidas no período	(50)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(13.805)
Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	2.976
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	1.185
Rendimento distribuído	1.185
Percentual do lucro líquido por caixa distribuído	100,00%
Rendimentos distribuído no período	596
Rendimento a distribuir no exercício seguinte	589

10. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 878.602 cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R\$ 94.822.

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)

11. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) foi positivo em 12,72%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período (apurada considerando se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período) foi de R\$ 0,68 (sessenta e oito centavos)

12. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2019	
	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	9	0,01%
Taxa de administração e gestão	91	0,15%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,00%
Taxa de performance	142	0,23%
Outras receitas (despesas) operacionais	3	0,00%
	248	0,39%

Para 31 de dezembro de 2019, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 62.100.

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:

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)

- (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 valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

16. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora, cogestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas

	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	47
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora / Cogestora	44
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora / Cogestora	142

Valores a pagar

	Instituição	Relacionamento	31/12/2019
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	23
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora / Cogestora	142

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 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:

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)

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.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	6.526	-	-	6.526
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	15.520	-	15.520
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	87.125	-	-	87.125
Total do ativo	93.651	15.520	-	109.171

18. Eventos subsequentes

Devido os impactos locais e globais em função da propagação do COVID-19 (Coronavírus), e os consequentes impactos nos mercados, intensificados a partir de março de 2020, tem havido variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e consequentemente sua cota podem apresentar variações negativas significativas em relação aos valores apresentados em 31 de dezembro de 2019. Tais variações, podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas. Adicionalmente, destaca-se que a propagação do COVID-19 e os consequentes efeitos nos mercados ocorreram no início de 2020 e, consequentemente, esses acontecimentos não fornecem evidências adicionais sobre a situação existente em 31 de dezembro de 2019 e, portanto, estamos diante de um evento não que não produz efeitos sobre as demonstrações financeiras nessa mesma data.