



Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

O presente relatório apresenta as informações financeiras e da carteira do Fundo referente ao mês de novembro de 2022.



Gestor



Consultor Especializado

Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Cogestores**
Vinci Gestora de Recursos Ltda.
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Consultor Especializado**
Chrimata Investimentos Ltda.
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
TVM Híbrido Gestão Ativa
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-22)**
R\$ 9,74
- **Público-alvo**
Investidores em Geral
- **Quantidade de Cotas**
38.333.953
- **Número de Cotistas (30-11-22)**
12.078
- **Taxa de Administração²**
1,10% a.a.
- **Taxa de Performance**
10% sobre o que exceder a taxa DI, acrescida de um spread de 1,00% ao ano.

Destaques

52% ALOCAÇÃO DO VALOR CAPTADO NA 2ª EMISSÃO
O fundo já alocou aproximadamente R\$ 193 milhões em operações de CRAs e CRIs desde o IPO, representando uma alocação de aproximadamente 52% dos recursos captados na 2ª Emissão do Fundo.

17 ATIVOS EM CARTEIRA
O Fundo possui 17 ativos em carteira atualmente, possuindo um portfólio diversificado por segmento e região.

0,099 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)
O Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,099/cota em novembro/22.

Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Ao longo do mês de novembro ficou ainda mais claro que os cenários macroeconômicos doméstico e internacional estão passando por um período de profunda transformação. Começando pelo Brasil, a eleição de Lula promete uma mudança no arcabouço fiscal brasileiro. A curto prazo, o novo governo solicitou ao Congresso alterações na constituição que na prática tornam irrelevante o teto de gastos. A proposta do PT sugere gastos além do teto de cerca de 2% do PIB por ano, pelos próximos 4 anos e, o histórico mostra que: nada mais permanente do que um gasto “temporário”. Não está claro ainda quanto desse pedido será aprovado pelo Congresso. Mas a proposta mais conservadora do senador Tasso Jereisatti propõe que todos os gastos permaneçam dentro de um teto aumentado em R\$ 80 bilhões, a quantidade necessária para garantir o valor do bolsa família prometido na campanha eleitoral. A versão final provavelmente ficará no meio do caminho entre os dois extremos.

Essa demanda por expansão fiscal significativa gera uma contradição na condução da política econômica. Por um lado, o Banco Central põe o pé no freio a fim de combater a inflação. As taxas de juros reais de 1 ano (descontando a inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses) subiram de -1% no início de 2021 para +8,5% recentemente. Essa taxa de juros real, muito acima do nível neutro de 4%, certamente desinflationaria a economia. O mercado já precificava queda nas taxas de inflação e juros nos próximos anos. A mudança na política fiscal faz com que o governo coloque um pé no acelerador na atividade, em oposição ao pé no freio do Banco Central. Essa contradição já fez com que o mercado futuro de juros retirasse completamente a queda nas taxas de juros que eram esperadas para os próximos anos. O mês de dezembro será intenso em negociações políticas que deixarão mais clara a intensidade do impulso fiscal que o próximo governo poderá fazer – e, portanto, o quanto essa decisão afetará também a política monetária a ser adotada nos próximos anos.

No cenário internacional, é possível que estejamos próximos de uma mudança positiva na condução da política monetária americana. O Fed vem elevando agressivamente as taxas de juros desde o início de 2022. A seriedade com que o Fed atacou o problema de inflação nos Estados Unidos fez com que as expectativas de inflação do mercado para os próximos anos caíssem significativamente ao longo de 2022. Por exemplo, a inflação esperada para os próximos dois anos hoje está abaixo de 2,5%, enquanto em março de 2022 estava próxima de 5%. Com a provável desaceleração da inflação nos próximos meses, deveremos observar na reunião do Fed de dezembro uma redução no ritmo de alta de juros de 75 pontos base para 50. Esse ritmo pode se reduzir ainda mais para 25 pontos base ao longo do primeiro trimestre de 2023. É possível que o Fed pare de subir as taxas de juros no início do segundo trimestre de 2023 estacionando em um patamar próximo, ou um pouco acima, de 5%.

Essa perspectiva da proximidade do fim do aperto monetário nos Estados Unidos, que pode gerar um forte movimento de apetite para risco nos mercados globais, também deve ajudar na performance dos mercados locais. Se depois desse período de incerteza que estamos vivendo no Brasil ficar claro que o estímulo fiscal será moderado, podemos ter uma combinação de um bom momento no Brasil e no exterior. Por esse motivo será crucial monitorar o avanço da proposta de PEC ao longo do mês de dezembro para ter perspectivas mais claras para o cenário de investimentos em 2023.

Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Panorama Setorial¹

Soja

Em novembro, a exportação brasileira do grão de soja foi de 2,6 milhões de toneladas, 2,1% acima do que o volume exportado no mesmo período em 2021, de acordo com os dados da Secretaria de Comércio Exterior (Secex). Segundo a StoneX, a expectativa de produção da Safra 2022/2023 de soja é de 155 milhões de toneladas, havendo um pequeno aumento do volume previsto dado que a área nacional plantada alcançou 43,4 milhões de hectares, 4,2% superior à área da safra passada.

Milho

Segundo a CONAB, o plantio da próxima safra de milho já alcança 40% da área prevista, estima-se uma produção de 126,4 milhões de toneladas para a safra total, que considera o milho de primeira, segunda e terceira safra. A StoneX revisou para cima a produção da 2ª safra, aumentando para 99,6 milhões de toneladas, impulsionado por um viés otimista da expectativa de área plantada nos estados do MATOPI². O Brasil exportou 6,058 milhões de toneladas de milho não moído no mês de novembro, segundo dados da Secex.

Açúcar e Etanol

As exportações de açúcar e melaço totalizaram 4,07 milhões de toneladas no mês, de acordo com a Secex, aumento de 53% comparado ao mesmo período do ano passado e o maior número mensal no ano de 2022. A receita média diária proveniente das exportações atingiu US\$ 83,1 milhões no mês, uma alta de 69,8% comparado ao mesmo período em 2021.

Boi

Segundo a ABIEC, as exportações de carne bovina atingiram 172 mil toneladas em novembro de 2022, um aumento de 71% ante o mesmo período no ano anterior. A China foi o destino de aproximadamente 52% das exportações da matéria-prima, com uma queda do volume de compras para 90 mil toneladas. O preço médio de novembro foi de U\$ 5,06 mil/tonelada.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de novembro, o Fundo alocou R\$ 40 milhões em Certificados de Recebimento do Agronegócio em diferentes segmentos: Girassol e Mattei-Malage, ambos do segmento de grãos, e Frigol, do segmento de frigoríficos. O Fundo também realizou a venda de parte da posição do CRI Maqcampo, visando ganho de capital. As operações realizadas estão aderentes à estratégia de investimento proposta para o Fundo, utilizando a capacidade de originação e estruturação de operações de crédito da equipe de gestão.

O Fundo gerou um resultado caixa de R\$ 0,096/cota em novembro. Consequentemente, no dia 30/11/2022, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos mensais no valor de R\$ 0,099/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 12,3% a.a., calculado de forma linear sobre a cota de mercado de fechamento de novembro.

¹ Fontes: StoneX, Itau, Forbes, Valor Econômico, CONAB, Anec, Secex, Siamig, ABIEC

² MATOPI: Sigla que engloba os Estados Maranhão, Tocantis e Piauí

Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em novembro foi de R\$3.669 mil, o equivalente a R\$ 0,099/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 14 mil.

Resultado do Fundo	Novembro 22 (R\$ mil)	Novembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. Desde a 2ª Emissão (R\$/cota média mensal)
Resultado Total	4.002	0,104	1,223	0,293
Taxa de Administração	-326	-0,009	-0,087	-0,021
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Despesas/Receitas	-7	-0,000	-0,011	-0,002
Resultado Total	3.669	0,096	1,125	0,270
Rendimentos a serem distribuídos	3.795	0,099	0,279	0,279
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	140	0,004		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-126	-0,003		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	14	0,000		

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



Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

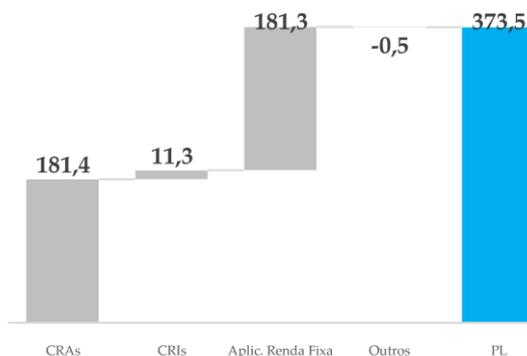
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era de R\$ 373,5 milhões. As alocações em CRAs e CRIs totalizavam R\$ 181,4 milhões, o equivalente a 48,6% do PL. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 181,3 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizavam R\$ 0,5 milhão.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
CRAs	181,4	4,7
CRIs	11,3	0,3
Aplicações Financeiras	181,3	4,7
A Pagar / Receber	-0,5	0,0
Patrimônio Líquido	373,5	9,7



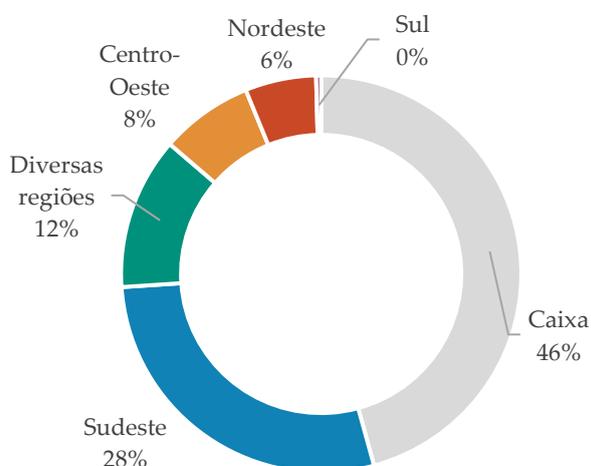
Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

Relatório de Desempenho Mensal

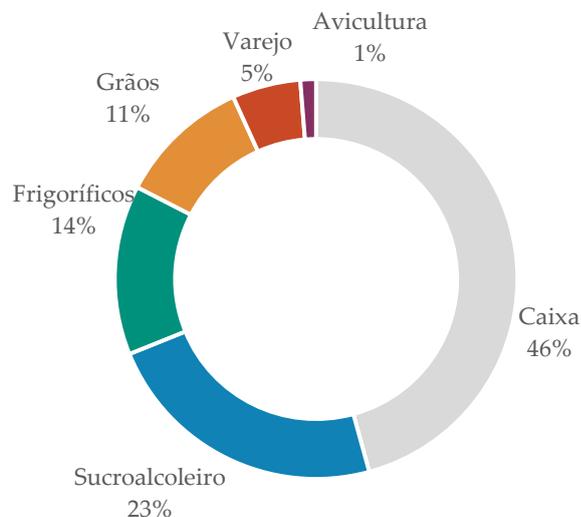
NOVEMBRO 2022

Portfólio

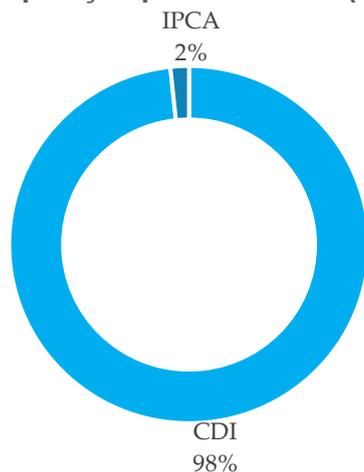
Exposição por Região (%)



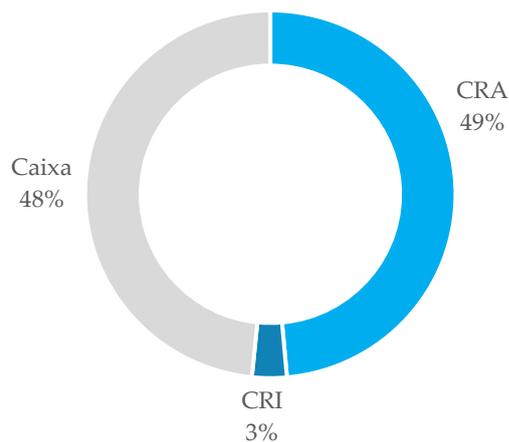
Exposição por Segmento (%)



Exposição por Indexador (%)



Exposição por Tipo de Ativo (%)



¹ O campo diversas regiões representam empresas que atuam em mais de uma região.

Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Carteira de Crédito

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

Ativo	Instr.	Código B3	Saldo (R\$ MM)	% PL	Segmento	Index.	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de MTM ¹ (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Lins	CRA	CRA022002MH	35,1	9,4%	Sucroalcooleiro	CDI	1,50%	1,79%	3,7	mar/28
BRF	CRA	CRA0220079B	20,7	5,6%	Frigoríficos	CDI	1,25%	1,25%	3,4	jul/27
Carrefour	CRA	CRA022008SS	20,5	5,5%	Varejo	CDI	0,55%	0,55%	3,0	ago/26
Frigol	CRA	CRA02200B42	20,3	5,4%	Frigoríficos	CDI	5,75%	5,75%	2,5	out/28
BEVAP	CRA	CRA022002H0	14,9	4,0%	Sucroalcooleiro	CDI	5,30%	5,30%	1,8	fev/27
Zanaro (Sênior)	CRA	CRA022009KH	10,8	2,9%	Grãos	CDI	4,00%	4,00%	2,2	jun/28
Alcoeste	CRA	CRA022008YE	10,1	2,7%	Sucroalcooleiro	CDI	4,50%	4,50%	3,8	set/29
Usina Santa Fé	CRA	CRA022008Y9	9,9	2,7%	Sucroalcooleiro	CDI	5,00%	5,00%	2,6	nov/27
Mattei	CRA	CRA02200B9L	10,2	2,7%	Grãos	CDI	2,40%	9,00%	2,6	nov/27
Girassol	CRA	CRA02200AHU	10,1	2,7%	Grãos	CDI	2,40%	2,40%	2,7	out/26
Frigol	CRA	CRA0220073O	5,2	1,4%	Frigoríficos	CDI	5,75%	5,75%	2,0	jun/27
Serpasa	CRI	22D0382755	5,0	1,3%	Sucroalcooleiro	CDI	6,00%	6,00%	1,9	abr/27
GT Foods	CRA	CRA02200001	5,0	1,3%	Frigoríficos	CDI	5,00%	5,00%	2,3	set/27
Zanaro (Subordinada)	CRA	CRA022009KJ	4,7	1,3%	Avicultura	CDI	18,17%	18,71%	1,8	jun/28
GAPS Maqcampo	CRI	22E1056953	6,3	1,7%	Grãos	IPCA	8,67%	8,63%	3,9	mai/32
Pedro Merola	CRA	CRA022005K3	2,5	0,7%	Grãos	CDI	4,00%	4,00%	2,3	mai/27
Dacalda	CRA	CRA02200AYH	1,5	0,4%	Sucroalcooleiro	CDI	4,25%	4,25%	2,6	out/28
Total Carteira			192,7	51,6%				CDI + 4,0%	2,9	

Monitoramento dos Ativos

Incluimos no nosso radar de monitoramento o CRI Serpasa, cuja participação na carteira corresponde a 1,3% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os recursos do CRI foram utilizados para a construção da usina de etanol da Serpasa localizada no Oeste da Bahia. Para o início da comercialização do combustível produzido na usina é necessária a obtenção da aprovação da ANP (Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis).

Este processo tem levado mais tempo do que inicialmente esperado. As pendências já estão sendo endereçadas pela Companhia e estamos realizando seu acompanhamento.

Vinci Crédito Agro Fiagro-Imobiliário – VICA11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vincifii.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 - BRASIL

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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