Vinci Credit Securities FII

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.

VINCI partners

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
  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.
- **Código de Negociação – B3**
  VCRI11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
  FII TVM Gestão Ativa
- **Valor de Mercado da Cota[1] (30-11-22)**
  R$ 9,03
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-22)**
  R$ 9,57
- **Público-alvo**
  Investidores em Geral
- **Quantidade de Cotas**
  17.773.297
- **Número de Cotistas (30-11-22)**
  5.287
- **Taxa de Administração[2]**

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.

- **Taxa de Performance**
  20% do que o lucro caixa, corrigido pelo benchmark, exceder a correção do capital integralizado pelo benchmark.

  Benchmark = IPCA + X, sendo o "X":
  a. Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
  b. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
  c. Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
  d. Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

Destaques

RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R$/COTA)

0,12

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,12/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado linearmente de 16% sobre a cota de mercado de fechamento de novembro e 14,4% sobre a cota do IPO.

GUIDANCE DE RENDIMENTOS

0,11-0,14

Com o resultado caixa não distribuído e com a previsão de recebimento dos ativos em carteira, estimamos uma de distribuição de dividendos e entre R$ 0,11/cota a R$ 0,14/cota até janeiro de 2023.

RESULTADO ACUMULADO (R$/COTA)

0,11

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com aproximadamente R$ 0,11/cota de resultado acumulado não distribuído.

VINCI partners

[1] Valor da cota ex rendimentos
[2] inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador
[3] A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

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 desinflacionaria 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 Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

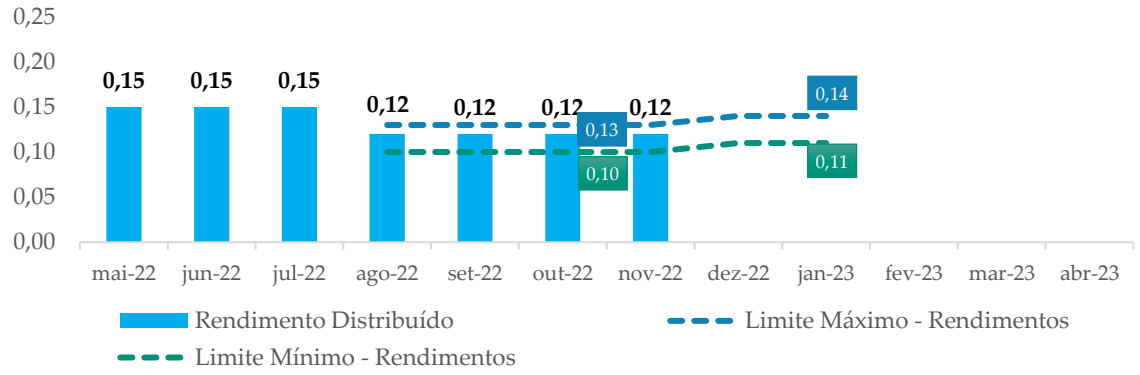
NOVEMBRO 2022

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de novembro, o Fundo gerou um resultado caixa de R$ 0,075/cota, que foi influenciado pelo fluxo de recebimentos da carteira do Fundo e também pelo ganho de capital com a venda no mercado secundário de parte da posição do Fundo no papel CRI Maqcampo.

Com o resultado caixa não distribuído e com a previsão de recebimento dos ativos em carteira, aumentamos a estimativa de distribuição de rendimentos para R$ 0,11/cota a R$ 0,14/cota pelos próximos dois meses, até janeiro de 2023.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)



O Fundo segue adotando a estratégia de combinar o resultado caixa dos ativos em carteira com o resultado acumulado não distribuído em períodos anteriores, de forma a permitir uma linearização da distribuição de rendimentos mesmo durante os primeiros meses do período de alocação.

Consequentemente, no dia 30/11/2022, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,12/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 16,0% a.a. (calculado de forma linear), calculado sobre a cota de mercado de fechamento de novembro e 14,4% a.a., calculado sobre o preço da cota de emissão do IPO de R$ 10,00.

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

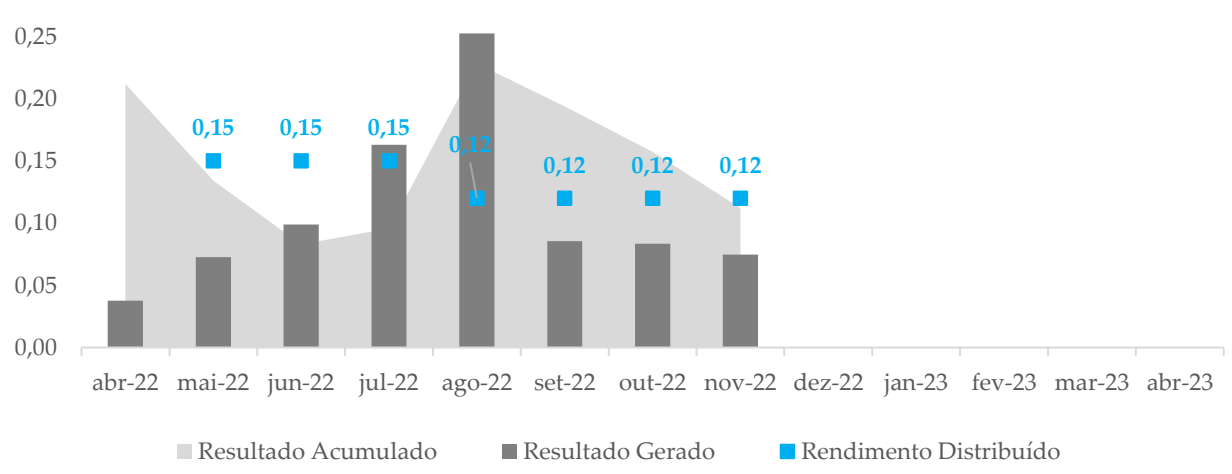
O resultado caixa do Fundo em novembro foi de R$ 1.329 mil, o equivalente a R$ 0,075/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 1.989 mil, equivalente a R$ 0,112/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 22 (R$ mil)	Novembro 22 (R$/cota)	Acum. 2022 (R$/cota média mensal)	Acum. Desde IPO (R$/cota média mensal)
Resultado CRIs	1.326	0,075	1,889	0,662
Resultado FIIs	70	0,004	0,465	0,233
Resultado Financeiro	70	0,004	0,151	0,022
Taxa de Administração	-130	-0,007	-0,124	-0,039
Administrador e Escriturador	-12	-0,001	-0,015	-0,003
Gestor	-118	-0,007	-0,109	-0,036
Taxa de Performance	0	-	-	-
Outras Despesas/Receitas	-7	-0,000	-0,010	-0,002
Resultado Total	**1.329**	**0,075**	**1,939**	**0,659**
Rendimentos a serem distribuídos	**2.133**	**0,120**	**0,930**	**0,630**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**2.793**	**0,157**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-804	-0,045
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**1.989**	**0,112**

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



Vinci Credit Securities FII – VCRI11

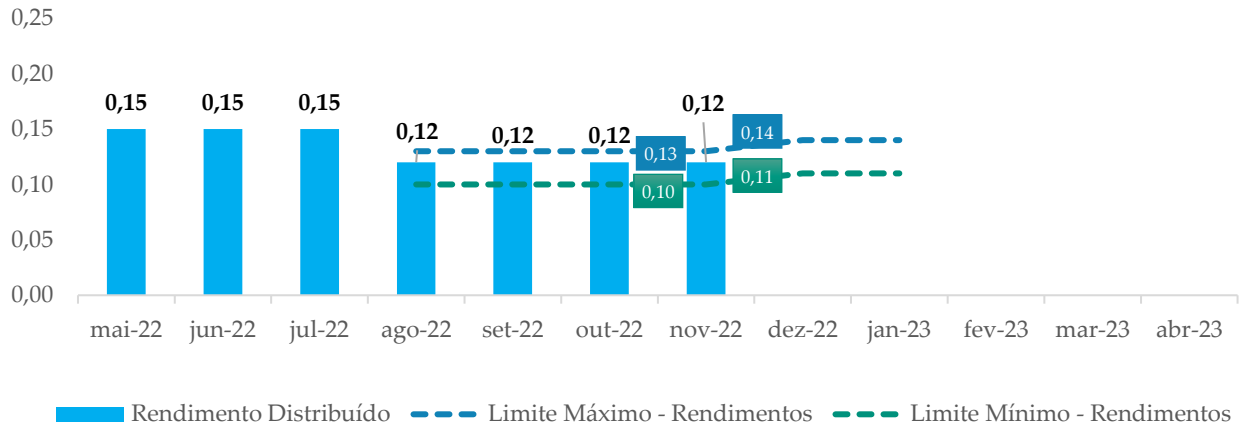
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Estimativa de Rendimentos

Com o resultado caixa não distribuído e com a previsão de recebimento dos ativos em carteira, estimamos uma de distribuição de dividendos entre R$ 0,11/cota a R$ 0,14/cota para os próximos dois meses, até janeiro de 2023.

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)



Vinci Credit Securities FII – VCRI11

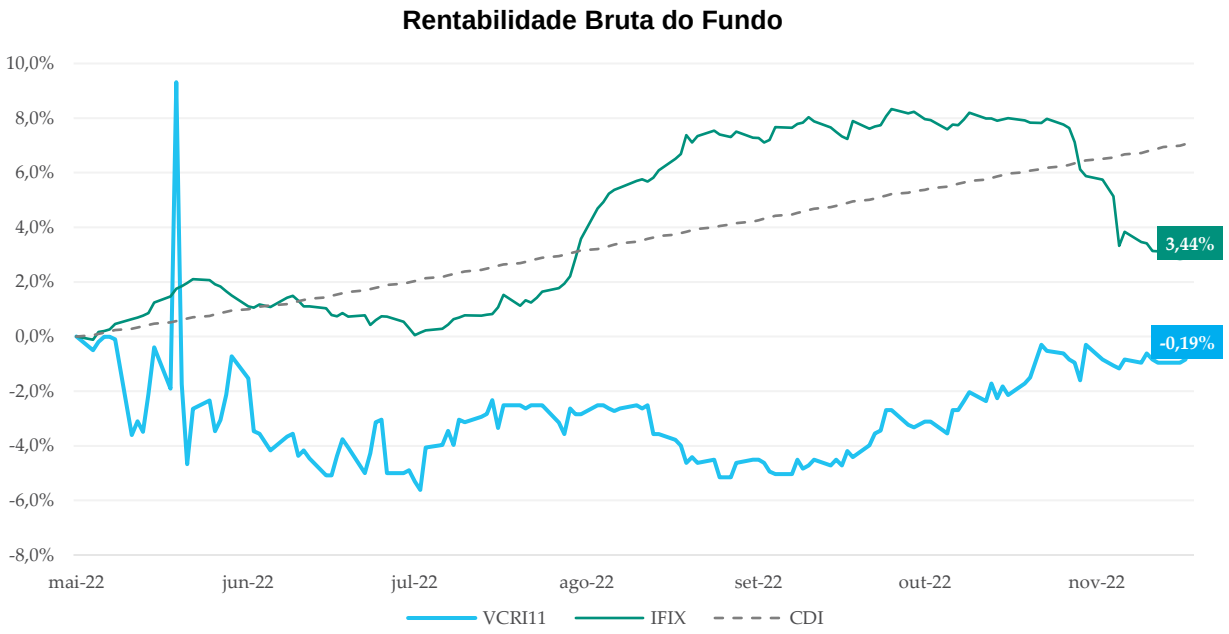
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Rentabilidade da Cota

Rentabilidade	Novembro 2022	Acumulado 2022	Desde o IPO (2ª Emissão)
Valor da Cota de Referência Inicial	9,01	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada[1]	9,03	9,03	9,03
Rentabilidade (cota e rendimentos)			
Variação da Cota	0,2%	-9,7%	-9,7%
Rendimentos[2]	1,3%	9,5%	9,5%
Rentabilidade do Fundo	**1,6%**	**-0,2%**	**-0,2%**
IFIX[3]	-4,2%	3,4%	3,4%
CDI [6]	1,0%	7,1%	7,1%
Rentabilidade vs IFIX	**5,7%**	**-3,6%**	**-3,6%**

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R$ 9,03, o que equivale a uma variação de 0,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,6% no mês, o equivalente a 5,7 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**



1 Desde o início das negociações das cotas em 16/05/2022

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

3 Considera os rendimentos declarados no período

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

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

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

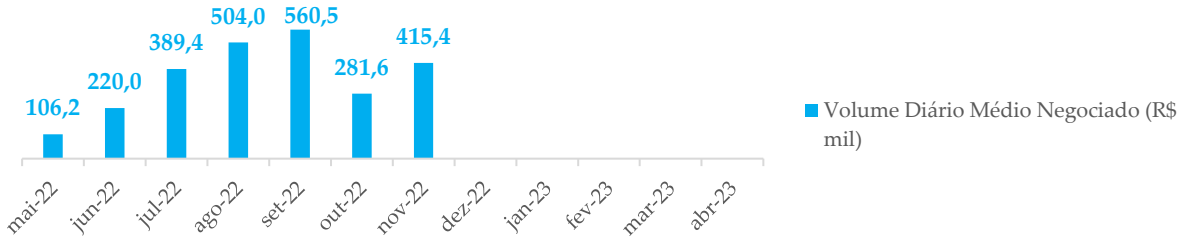
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	nov/22
Valor de Mercado (R$ mil)	162.626
Número de Cotistas	5.287
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	415,4
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,1%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 5.287 cotistas. O valor de mercado do Fundo, considerando a cota ajustada ex rendimentos, era de R$ 162,6 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 4,4%. O volume médio diário de negociação foi de R$ 415,4 mil, o que representou um giro equivalente a 5,1% das cotas do Fundo.

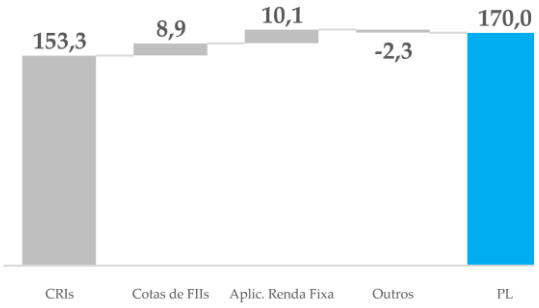
O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de novembro em R$9,03, já considerando a distribuição de rendimentos de R$ 0,12/cota referente a este mês.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era de R$ 170 milhões. As alocações em CRIs totalizavam R$ 153,3 milhões, o equivalente a 90,2% do PL. As aplicações em renda fixa somavam o total de R$ 10,1 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizavam R$ -2,3 milhões.

Portfolio	R$ MM	R$/cota
CRIs	153,3	8,6
Cotas de FIIs	8,9	0,5
Aplicações Financeiras	10,1	0,6
A Pagar / Receber	-2,3	-0,1
Patrimônio Líquido	**170,0**	**9,6**



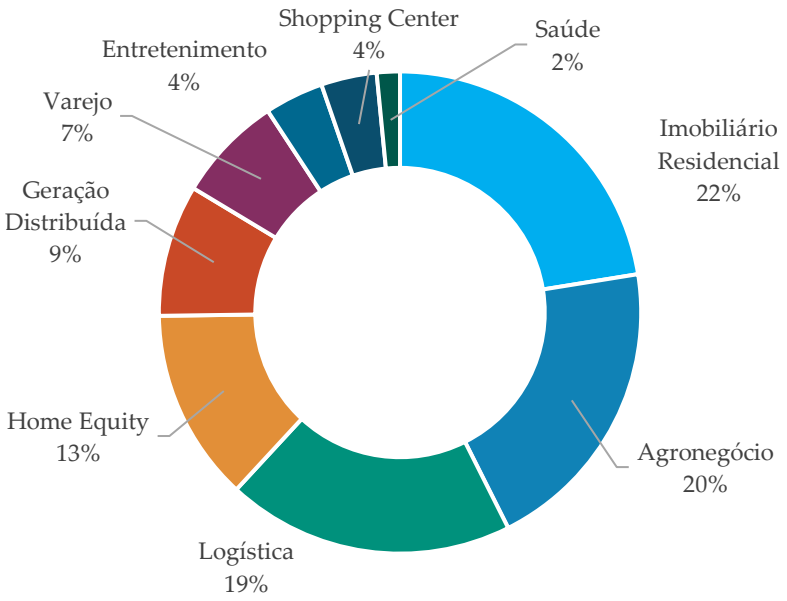
No final do mês de novembro, o Fundo apresentava cerca de 22% em CRIs do segmento de imobiliário residencial, 20% dos ativos em CRIs do segmento de agronegócio, 19% em CRIs do segmento de logística, 13% em CRIs de Home Equity, 9% em CRIs de geração distribuída, 7% em CRIs do segmento de varejo, 4% em um CRI do segmento de entretenimento, 4% em um CRI do segmento de shopping center e 2% em um CRI do segmento de saúde. Quando olhamos a diversificação por indexador, o fundo possui 71% dos CRIs indexados ao IPCA e 29% ao CDI.

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

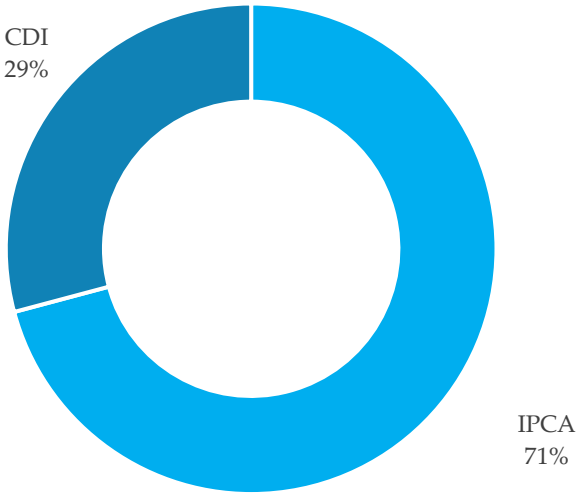
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Indexador (%)



Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

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.

CRI	Código B3	Volume	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Maqcampo	22E1056953	16,2	9,5%	Agronegócio	IPCA + 8,7%	IPCA + 8,6%	3,9	mai/32
Superfrio	21E0407330	12,2	7,2%	Logística	IPCA + 6,5%	IPCA + 6,8%	3,7	mai/31
CHP	21F1035590	8,2	4,8%	Home Equity	IPCA + 6,2%	IPCA + 9,7%	6,2	jul/41
Toex	22B0939300	7,3	4,3%	Logística	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,6%	2,4	fev/28
Athon	21G0864339	6,9	4,0%	Geração Distribuída	IPCA + 7,4%	IPCA + 7,8%	4,5	ago/33
Casa & Vídeo	21H0001405	6,5	3,8%	Varejo	IPCA + 7,4%	IPCA + 7,9%	2,7	ago/27
Wimo	22B0914263	6,1	3,6%	Home Equity	IPCA + 8,00%	IPCA + 8,4%	7,9	jan/37
São Gonçalo	19L0928585	5,7	3,4%	Shopping Center	IPCA + 7,5%	IPCA + 7,7%	5,2	dez/34
Manhattan	20L0870667	5,1	3,0%	Imobiliário Residencial	IPCA + 12,0%	IPCA + 11,8%	1,5	dez/24
Copagril	21F0968888	3,9	2,3%	Agronegócio	IPCA + 6,7%	IPCA + 7,9%	3,9	jun/31
GS Souto	20K0816978	3,6	2,1%	Geração Distribuída	IPCA + 12,0%	IPCA + 12,4%	4,2	nov/32
GS Souto II	20F0755566	3,1	1,8%	Geração Distribuída	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,9%	4,8	nov/33
Bait	21I0566602	3,0	1,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,0%	IPCA + 9,0%	1,7	set/25
Ruiz	21H0151494	2,7	1,6%	Agronegócio	IPCA + 8,6%	IPCA + 9,7%	1,7	set/25
Direcional	21C0777936	2,6	1,5%	Imobiliário Residencial	IPCA + 5,5%	IPCA + 8,0%	2,7	set/33
Clamed	22B0381601	2,4	1,4%	Saúde	IPCA + 8,5%	IPCA + 8,2%	2,9	jan/29
Cassol	21F1035597	2,4	1,4%	Varejo	IPCA + 5,5%	IPCA + 7,1%	4,6	jun/32
Creditas XI	21K0046865	2,1	1,2%	Home Equity	IPCA + 8,5%	IPCA + 8,6%	6,0	fev/42
Ekko	22B0555800	2,2	1,3%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,6%	2,3	fev/28
Ekko	22B0555782	2,0	1,2%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,3%	1,7	fev/25
Creditas	20B0849733	1,6	0,9%	Home Equity	IPCA + 6,8%	IPCA + 7,1%	4,8	fev/35
Creditas II	20F0755566	1,3	0,8%	Home Equity	IPCA + 6,9%	IPCA + 7,1%	5,9	jun/40
Cury	22H0091706	1,0	0,6%	Imobiliário Residencial	IPCA + 8,9%	IPCA + 9,5%	2,5	ago/25
CHP	21F1035595	0,5	0,3%	Home Equity	IPCA + 25,0%	IPCA + 29,9%	3,8	jul/41
Total IPCA		**108,6**	**63,9%**		**IPCA + 8,2%**	**IPCA + 8,8%**	**4,0**	

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

CRI	Código B3	Volume	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Martini Meat	22F0930128	10,0	5,9%	Logística	CDI + 4,0%	CDI + 4,0%	2,3	jun/28
Bild	22B0309134	5,3	3,1%	Imobiliário Residencial	CDI + 3,2%	CDI + 3,2%	2,2	fev/27
Serpasa	22D0382755	5,0	3,0%	Agronegócio	CDI + 6,0%	CDI + 6,0%	1,9	abr/27
Arena MRV II	21L0823062	5,1	3,0%	Entretenimento	CDI + 4,8%	CDI + 4,5%	1,9	dez/26
Vitacon	22F0236430	4,9	2,9%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	2,6	mai/26
Primato	22C0750182	3,0	1,8%	Agronegócio	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	3,8	abr/32
Pró Soluto MRV	22E1313806	2,4	1,4%	Imobiliário Residencial	CDI + 3,5%	CDI + 3,5%	1,3	jun/27
Carvalho Hosken	22J0264219	2,3	1,4%	Imobiliário Residencial	CDI + 6,0%	CDI + 6,0%	3,4	mai/28
You Inc	21L0329277	2,1	1,2%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,0%	CDI + 3,7%	2,9	nov/26
Novo Mundo	22E1313201	2,0	1,2%	Varejo	CDI + 3,0%	CDI + 3,0%	2,6	jun/28
Arena MRV II	22I0246580	1,0	0,6%	Entretenimento	CDI + 5,25%	CDI + 5,3%	2,6	set/29
Gafisa	21L0729728	0,7	0,4%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	1,8	nov/27
Gafisa	21L0729731	0,7	0,4%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	1,8	nov/27
Helbor	20F0849801	0,2	0,1%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,1%	CDI + 2,1%	0,6	jun/23
Total CDI		**44,7**	**26,3%**		**CDI + 4,2%**	**CDI + 4,3%**	**2,4**	
Total Carteira		**153,3**					**3,5**	

Mais detalhes sobre esta carteira de crédito podem ser encontrados no site do fundo.

Monitoramento dos Ativos

Incluímos no nosso *hard monitoring* o CRI Serpasa, cuja participação na carteira corresponde a 3% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os recursos do CRI foram utilizados para a construção da usina Serpasa, um ativo greenfield. A usina de etanol da Serpasa foi construída e fica localizada no Oeste da Bahia e para início da comercialização do combustível depende da obtenção da aprovação da ANP (Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis).

O processo de obtenção dessa licença tem levado mais tempo do que inicialmente esperado. As pendências já estão sendo endereçadas pela Companhia.

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

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@vcri11.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE AQUI.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

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 partners

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