



# **Vinci Credit Securities FII**

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras e da carteira do Fundo referente ao mês de julho de 2023.

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023



### Sumário

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Informações Gerais .....                              | 3  |
| Visão Geral do Fundo .....                            | 3  |
| Destaques .....                                       | 3  |
| Comentários do Gestor .....                           | 4  |
| Cenário Macroeconômico .....                          | 4  |
| Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo ..... | 6  |
| Monitoramento dos ativos .....                        | 6  |
| Operações Compromissadas Reversas .....               | 6  |
| Performance do Fundo .....                            | 7  |
| Resultado e Distribuição de Rendimentos .....         | 7  |
| Estimativa de Rendimentos .....                       | 8  |
| Negociação do Fundo na B3 .....                       | 9  |
| Sensibilidade da Cota de Mercado .....                | 10 |
| Carteira do Fundo .....                               | 11 |
| Carteira de Crédito .....                             | 12 |
| Glossário .....                                       | 14 |
| Contato RI .....                                      | 14 |



Vinci Fundos  
Listados



Cadastre-se  
no Mailing



Podcast  
Mensal



Portfólio



Linha do  
Tempo



Central de  
Downloads

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### 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.

##### ▪ Início do Fundo

12/05/2021

##### ▪ Código de Negociação – B3

VCRI11

##### ▪ CNPJ

41.081.374/0001-66

##### ▪ Tipo Anbima – foco de atuação

FII TVM Gestão Ativa

##### ▪ Público-alvo

Investidores em Geral

##### ▪ Valor Patrimonial da Cota (31-07-23)

R\$ 9,65

##### ▪ Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup> (31-07-23)

R\$ 8,67

##### ▪ Quantidade de Cotas

17.773.297

##### ▪ Número de Cotistas (31-07-23)

11.027

##### ▪ Taxa de Administração<sup>2</sup>

| 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”:

- Caso a Média IMAB5 (abaixo definida) seja igual ou menor a 2% ao ano, X = 3% ao ano
- Caso a Média IMAB5 seja um número entre 2% e 4% ao ano, X = Média IMAB5 + 1% ao ano (soma aritmética)
- Caso a Média IMAB5 seja um número entre 4% e 5% ao ano, X = 5% ao ano
- Caso a Média IMAB5 seja maior ou igual a 5% ao ano, X = Média IMAB5

### Destaques

#### CRIs EM CARTEIRA

40

O Fundo possui 40 CRIs em carteira, dos quais 67% estão atrelados ao IPCA e 33% CDI, com concentração média de 2,5% do PL por emissor<sup>3</sup>.

#### DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

13,8%

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R\$ 0,10/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 13,8% a.a calculado sobre a cota de mercado de fechamento de julho.

#### ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS

0,07-0,10

Com a previsão de recebimento dos ativos em carteira, estimamos uma distribuição de rendimentos entre R\$ 0,07 e R\$ 0,10/cota até outubro de 2023.

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Comentários do Gestor

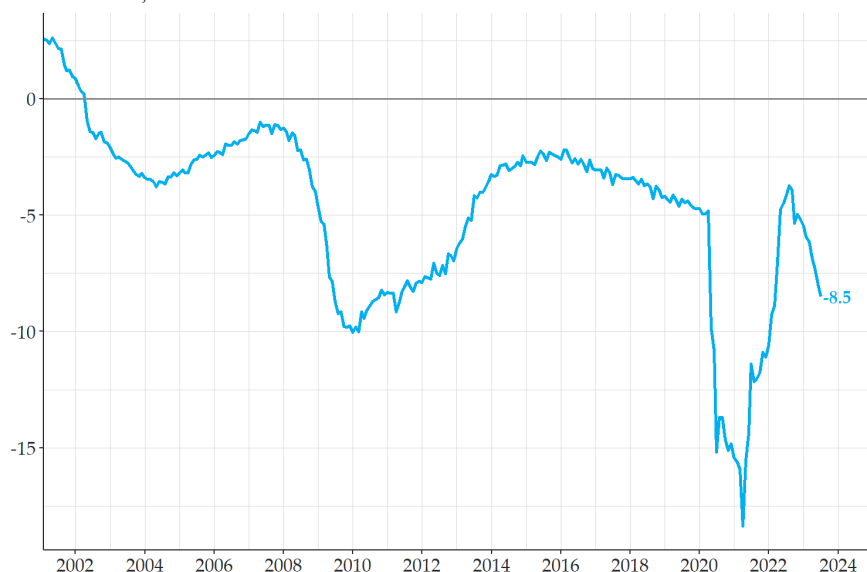
#### Cenário Macroeconômico

No início de 2023 acreditava-se que uma análise consistente do cenário macro dos Estados Unidos exigia que você estivesse em um dos seguintes campos: (i) a inflação se reduziria, mas a atividade econômica entraria em recessão; ou (ii) a atividade econômica seguiria crescendo, mas isso exigiria uma alta de juros sem precedentes para controlar a taxa de inflação. Estamos caminhando para um segundo semestre quando provavelmente teremos uma queda significativa da inflação nos Estados Unidos (inclusive no núcleo) e uma atividade que deve se manter forte. Na virada do ano, o consenso da estimativa do mercado para o crescimento em 2023 era próximo de zero. Hoje, essa mesma estimativa (Bloomberg) subiu para 1,5%. Como explicar essa moderação da inflação com atividade até mesmo acelerando ao longo de 2023?

Vamos começar com a atividade forte. Uma diferença essencial do ciclo atual de alta nas taxas de juros dos Estados Unidos foi que o consumidor americano recebeu um excesso de transferência de renda durante o período do Covid que permitiu o acúmulo de poupança. Isso nunca havia ocorrido em nenhum outro ciclo no passado. E a principal consequência é que, apesar das altas nas taxas de juros, o consumidor segue confortável na sua trajetória de consumo, usando paulatinamente esse estoque de poupança para financiar o seu consumo. Na nossa contabilidade, esse excesso de poupança chegou a 11% do PIB e hoje se encontra um pouco acima de 5% do PIB. Os juros não afetam mais a demanda? Sim, afetam. Mas, com esse colchão de liquidez, o *lag* percebido da política monetária será maior, o que também é impactado por outros fatores expansionistas, como expansão do déficit fiscal, desvalorização do dólar e alta na bolsa de valores.

#### EUA: Déficit Fiscal

Atualizado em: jun 2023



Fonte: Vinci Partners, US Treasury

Mas se a atividade está forte, e aparentemente fatores fundamentais como o excesso de poupança e políticas monetária e fiscal não estão freando a economia, por que a inflação vai cair ao longo do segundo semestre? O processo inflacionário, em geral, se origina de dois “motores”: choque de custos e/ou excesso de demanda. Nem sempre os dois fatores estão presentes simultaneamente. Mas na inflação que se originou após o Covid houve tanto choque de custos (quebra de supply-chain, alta no preço das commodities) quanto alta da demanda (déficit fiscal de 25% em dois anos, Fed dobrou o seu *Balance Sheet*, juros zero...). O que está acontecendo agora é que um desses motores, o do choque de custos, perdeu força e de fato agora está pressionando no sentido de deflação.

O segundo semestre certamente vai parecer o cenário perfeito. O Fed subiu as taxas de juros até o

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

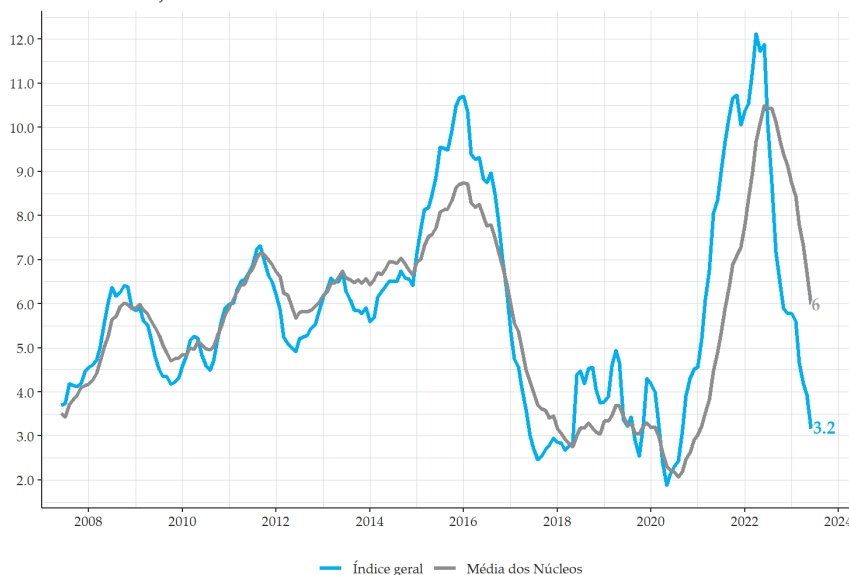
ponto ótimo, a inflação caiu (inclusive o núcleo) e a economia segue crescendo entre 1,5-2%. Goldilocks! Mas, é importante lembrar, que apenas um dos motores da inflação foi desligado, o da pressão de custos. Como argumentamos anteriormente, o motor do excesso de demanda ainda está ligado e potencialmente acelerando considerando a expansão fiscal e outros fatores que mencionamos anteriormente. Ao longo do segundo semestre haverá algum tempo para se observar se está correta a hipótese de que o motor do excesso de demanda permanece ligado. Se esse for o caso, o problema da inflação ressurgirá mais a frente. É possível que o Fed já tenha pausado, embora obviamente a comunicação deva continuar atenta aos riscos. Quedas de juros no cenário americano ainda parecem pouco prováveis enquanto a demanda não der sinais de moderação.

O Brasil parece estar num cenário semelhante, exceto pelo fato de que as taxas de juros reais em torno de 7 a 8% certamente parecem ser de fato contracionistas. Mas grande parte da queda na inflação está correlacionada com a queda dos preços das commodities em Reais. O núcleo também vem caindo, mas a observação ao longo das últimas décadas mostra que no Brasil, o núcleo de inflação sempre segue a inflação total com alguma defasagem. Assim como nos Estados Unidos, a taxa de desemprego segue próxima de mínimas históricas, o que sugere que a demanda da economia pode vir a pressionar a inflação no próximo ano.

O principal evento no mês de julho foi a aprovação da reforma tributária na câmara dos deputados com votação expressiva, apesar das mudanças de última hora. Esta aprovação se junta a outros eventos recentes que ajudaram a melhorar a perspectiva do cenário doméstico, principalmente quando consideramos a dinâmica vivenciada durante a virada do ano. A melhora do cenário doméstico também permitiu que o Banco Central iniciasse o ciclo de queda de juros com um ritmo mais acelerado do que o que era esperado por uma parte não desprezível do mercado, reduzindo 0,50% da taxa básica de juros. E o Banco Central foi além, indicando no comunicado que este deve ser o ritmo das próximas reuniões, caso o cenário esperado pelo comitê se confirme. Em resumo, o ciclo de queda de juros que se inicia agora pode ir buscar níveis próximos de 9%, assumindo uma taxa de juros real neutra próxima de 5% e uma taxa de inflação em torno de 4%.

IPCA: Índice Geral x Média dos Núcleos YoY

Dados atualizados até Jun 2023



Fonte: IBGE & Vinci Partners.

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de julho, o Fundo gerou um resultado caixa de R\$ 0,091/cota, que foi influenciado pelo fluxo de recebimentos da carteira do Fundo.

No dia 31/07/2023, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,10/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 13,8% a.a., calculado sobre a cota de mercado de fechamento de julho e 12,0% a.a., calculado sobre o preço da cota de emissão do IPO de R\$ 10,00.

### Monitoramento dos ativos

Conforme mencionado em nosso último relatório gerencial, o CRI Serpasa continua em nosso radar de acompanhamento. A Companhia segue em processo de negociação de novos ativos imobiliários descorrelacionados à sua operação como alternativa à readequação da estrutura de capital e melhoria da liquidez. No período, foi deliberado novamente em Assembleia pelos detentores do CRI a carência adicional de 30 dias para pagamento da parcela mensal de juros, o que gerou impacto pouco relevante de R\$0,005 por cota na arrecadação do Fundo.

### Operações Compromissadas Reversas

O fundo hoje possui 1,8% de seu Patrimônio Líquido em operações compromissadas, o que permite à gestão maior flexibilidade na alocação do portfólio. O volume nesta operação representa um percentual conservador e foi criteriosamente analisado pela equipe de gestão e risco da Vinci Partners.

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

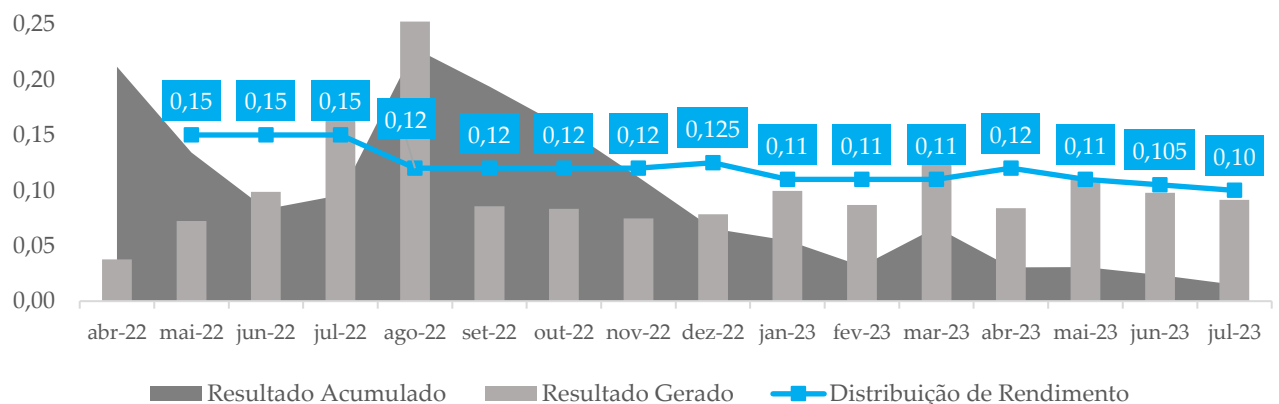
O resultado caixa do Fundo em julho foi de R\$ 1.625 mil, o equivalente a R\$ 0,091/cota. No 2º semestre de 2022, o Fundo acruou R\$ 1,47 milhão de taxa de performance, que, por decisão da gestão, será diferido em 12 parcelas mensais ao longo do ano de 2023.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 266 mil, equivalente a R\$ 0,015/cota.

| Resultado do Fundo                               | Julho 23<br>(R\$ mil) | Julho 23<br>(R\$/cota) | Acum. 2023<br>(R\$/cota média<br>mensal) | Acum. Desde<br>IPO<br>(R\$/cota média<br>mensal) |
|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Resultado CRIs                                   | 1.737                 | 0,098                  | 0,108                                    | 0,109                                            |
| Resultado FIIs                                   | 87                    | 0,005                  | 0,005                                    | 0,004                                            |
| Resultado Financeiro                             | 51                    | 0,003                  | 0,004                                    | 0,006                                            |
| Taxa de Administração                            | -121                  | -0,007                 | -0,007                                   | -0,007                                           |
| Administrador e Escriturador                     | -10                   | -0,001                 | -0,001                                   | -0,001                                           |
| Gestor                                           | -111                  | -0,006                 | -0,007                                   | -0,007                                           |
| Taxa de Performance                              | -123                  | -0,007                 | -0,007                                   | -0,003                                           |
| Outras Despesas/Receitas                         | -8                    | -0,000                 | -0,001                                   | -0,001                                           |
| <b>Resultado Total</b>                           | <b>1.625</b>          | <b>0,091</b>           | <b>0,102</b>                             | <b>0,108</b>                                     |
| <b>Rendimentos a serem distribuídos</b>          | <b>1.777</b>          | <b>0,100</b>           | <b>0,109</b>                             | <b>0,121</b>                                     |
| Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial      | 419                   | 0,024                  |                                          |                                                  |
| + Resultado Total - Rendimentos divulgados       | -153                  | -0,009                 |                                          |                                                  |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b> | <b>266</b>            | <b>0,015</b>           |                                          |                                                  |

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

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VCRI11



# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

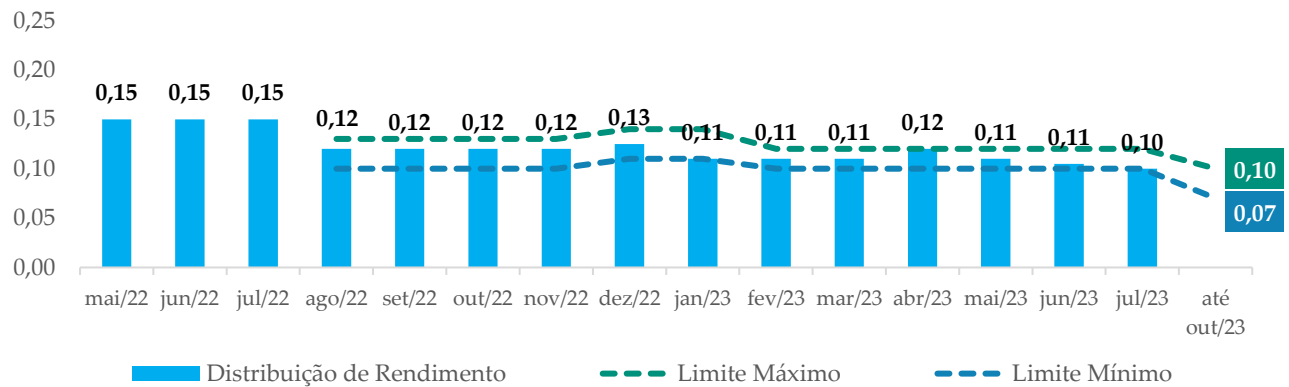
## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Estimativa de Rendimentos

Com base no resultado caixa não distribuído e com a previsão de recebimento dos ativos em carteira, estimamos uma distribuição de rendimentos entre R\$ 0,07/cota a R\$ 0,10/cota até outubro de 2023, inclusive. A nova estimativa reflete o cenário transitório de deflação, ocorrido em junho. Entretanto, ressaltamos que este cenário não é de longo prazo.

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





# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

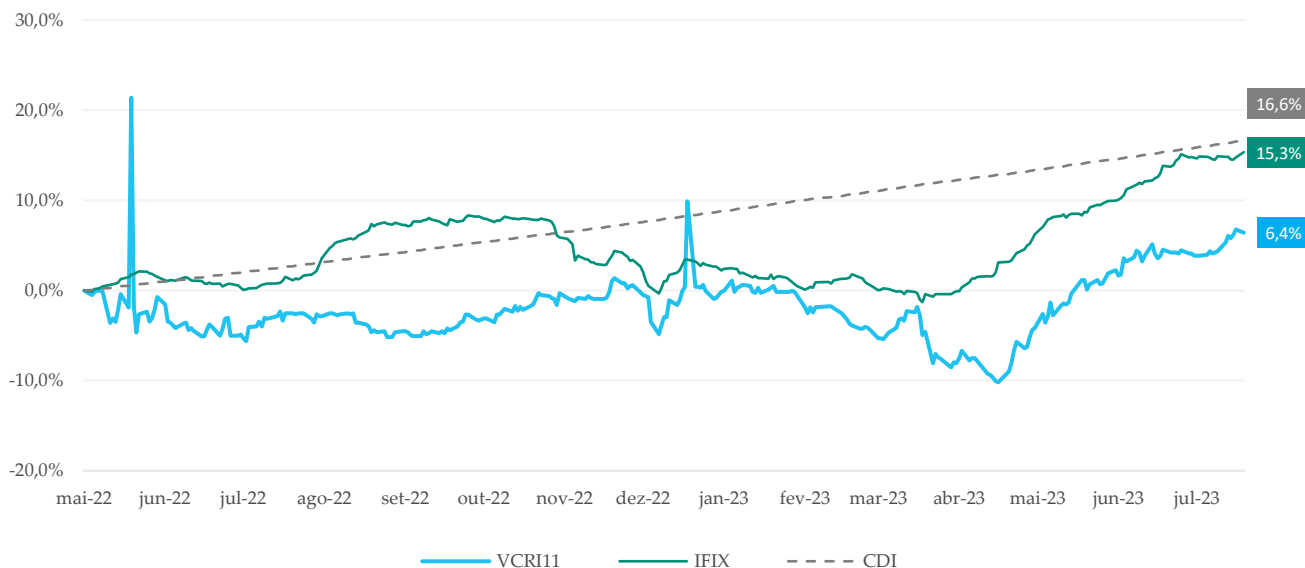
JULHO 2023

### Rentabilidade da Cota

| Rentabilidade                             | Julho 2023  | Acumulado 2023 | Desde o IPO (2ª Emissão) |
|-------------------------------------------|-------------|----------------|--------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial       | 8,62        | 9,81           | 10,00                    |
| Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup> | 8,67        | 8,67           | 8,67                     |
| <b>Rentabilidade (cota e rendimentos)</b> |             |                |                          |
| Variação da Cota                          | 0,6%        | -11,6%         | -13,3%                   |
| Rendimentos <sup>2</sup>                  | 1,2%        | 8,4%           | 19,7%                    |
| <b>Rentabilidade do Fundo</b>             | <b>1,8%</b> | <b>-3,2%</b>   | <b>6,4%</b>              |
| IFIX <sup>3</sup>                         | 1,3%        | 11,5%          | 15,3%                    |
| CDI <sup>6</sup>                          | 1,1%        | 7,6%           | 16,6%                    |
| <b>Rentabilidade vs IFIX</b>              | <b>0,5%</b> | <b>-14,7%</b>  | <b>-8,9%</b>             |

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 8,67, o que equivale a uma variação de 0,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,8% no mês, o equivalente a 0,5 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

### Rentabilidade Bruta do Fundo



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

JULHO 2023

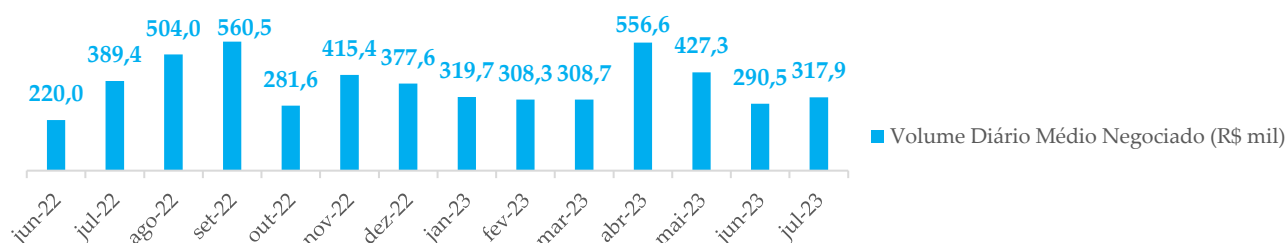
### Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3                       | jul/23  |
|-----------------------------------------|---------|
| Valor de Mercado (R\$ mil)              | 153.739 |
| Número de Cotistas                      | 11.027  |
| Presença diária em Pregões              | 100%    |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 317,9   |
| Giro (% de cotas negociadas no mês)     | 4,4%    |

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 11.027 cotistas. O valor de mercado do Fundo, considerando a cota ajustada ex rendimentos, era de R\$ 153,7 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de 10,1%. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 317,9 mil, o que representou um giro equivalente a 4,4% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de julho em R\$ 8,67, já considerando a distribuição de rendimentos de R\$ 0,10/cota referente a este mês.



### Sensibilidade da Cota de Mercado

A tabela abaixo representa a sensibilidade da taxa da carteira de CRI em IPCA e CDI à cota de mercado do fundo.

| Preço de Mercado | Dividend Yield (% a.a.) | Carteira CRI<br>IPCA + a.a. | Carteira CRI<br>CDI + |
|------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 9,87             | 12,2%                   | 8,0%                        | 4,0%                  |
| 9,67             | 12,4%                   | 8,2%                        | 4,1%                  |
| 9,47             | 12,7%                   | 8,4%                        | 4,2%                  |
| 9,27             | 12,9%                   | 8,5%                        | 4,3%                  |
| 9,07             | 13,2%                   | 8,7%                        | 4,4%                  |
| 8,87             | 13,5%                   | 8,9%                        | 4,5%                  |
| <b>8,67</b>      | <b>13,8%</b>            | <b>9,1%</b>                 | <b>4,6%</b>           |
| 8,47             | 14,2%                   | 9,3%                        | 4,7%                  |
| 8,27             | 14,5%                   | 9,6%                        | 4,8%                  |
| 8,07             | 14,9%                   | 9,8%                        | 4,9%                  |
| 7,87             | 15,2%                   | 10,1%                       | 5,0%                  |
| 7,67             | 15,6%                   | 10,3%                       | 5,2%                  |
| 7,47             | 16,1%                   | 10,6%                       | 5,3%                  |

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

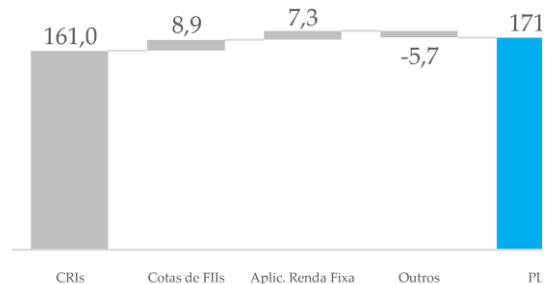
## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Carteira do Fundo

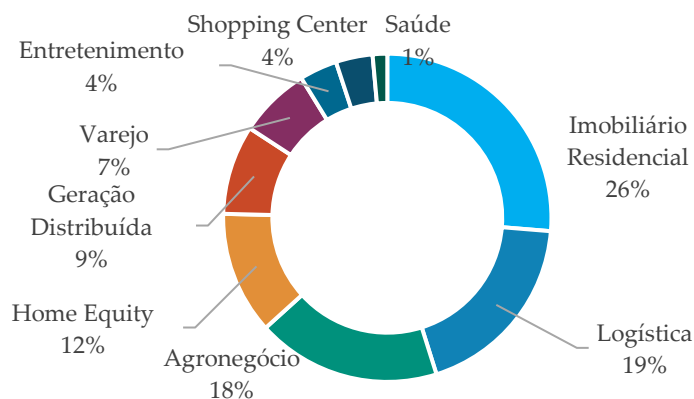
O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era de R\$ 171,5 milhões. As alocações em CRIs totalizavam R\$ 161,0 milhões, o equivalente a 93,9% do PL. As alocações em cotas de FIIs totalizavam R\$ 8,9 milhões, o equivalente a 5,2% do PL. As aplicações em renda fixa somavam o total de R\$ 7,3 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizavam - R\$ 5,7 milhões.

| Portfolio              | R\$ MM | R\$/cota |
|------------------------|--------|----------|
| CRIs                   | 161,0  | 9,1      |
| Cotas de FIIs          | 8,9    | 0,5      |
| Aplicações Financeiras | 7,3    | 0,4      |
| A Pagar / Receber      | -5,7   | -0,3     |
| Patrimônio Líquido     | 171,5  | 9,6      |

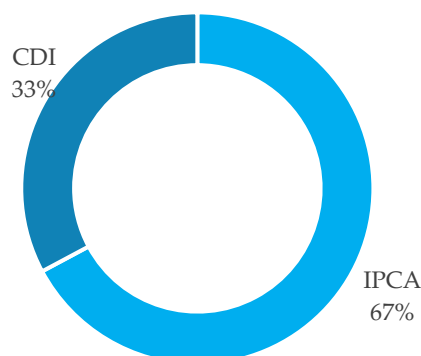


No final do mês de julho, o Fundo apresentava cerca de 26% em CRIs do segmento de imobiliário residencial, 19% em CRIs do segmento de logística, 18% dos ativos em CRIs do segmento de agronegócio, 12% em CRIs de Home Equity, 9% em CRIs de geração distribuída, 7% em CRIs do segmento de varejo, 4% em CRIs do segmento de entretenimento, 4% em um CRI do segmento de shopping center e 1% em um CRI do segmento de saúde. Quando olhamos a diversificação por indexador, o fundo possui 67% dos CRIs indexados ao IPCA e 33% ao CDI.

### Ativos por Segmento (%)



### Ativos por Indexador (%)



\* Tx. Adm. Considera taxa de gestão e taxa de administração

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### 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 | 17,1   | 10,0% | Agronegócio             | IPCA + 8,7%               | IPCA + 7,8%             | 3,5             | mai/32 |
| Superfrio    | 21E0407330 | 12,8   | 7,5%  | Logística               | IPCA + 6,5%               | IPCA + 6,6%             | 3,3             | mai/31 |
| CHP          | 21F1035590 | 7,3    | 4,3%  | Home Equity             | IPCA + 6,2%               | IPCA + 8,9%             | 4,4             | jul/41 |
| Toex         | 22B0939300 | 7,7    | 4,5%  | Logística               | IPCA + 9,0%               | IPCA + 9,0%             | 2,1             | fev/28 |
| Athon        | 21G0864339 | 7,1    | 4,1%  | Geração Distribuída     | IPCA + 7,4%               | IPCA + 6,9%             | 4,4             | ago/33 |
| Casa & Vídeo | 21H0001405 | 6,9    | 4,0%  | Varejo                  | IPCA + 7,4%               | IPCA + 7,4%             | 2,3             | ago/27 |
| Wimo         | 22B0914263 | 6,0    | 3,5%  | Home Equity             | IPCA + 8,00%              | IPCA + 7,6%             | 5,5             | jan/37 |
| São Gonçalo  | 19L0928585 | 5,8    | 3,4%  | Shopping Center         | IPCA + 7,5%               | IPCA + 7,0%             | 5,1             | dez/34 |
| Manhattan    | 20L0870667 | 5,1    | 3,0%  | Imobiliário Residencial | IPCA + 12,0%              | IPCA + 12,5%            | 1,0             | dez/24 |
| Copagrill    | 21F0968888 | 4,0    | 2,3%  | Agronegócio             | IPCA + 6,7%               | IPCA + 7,0%             | 3,6             | jun/31 |
| GS Souto     | 20K0816978 | 3,8    | 2,2%  | Geração Distribuída     | IPCA + 12,0%              | IPCA + 11,5%            | 4,0             | nov/32 |
| GS Souto II  | 21K0732283 | 3,3    | 1,9%  | Geração Distribuída     | IPCA + 9,0%               | IPCA + 9,0%             | 4,6             | nov/33 |
| Bait         | 21I0566602 | 3,0    | 1,7%  | Imobiliário Residencial | IPCA + 9,0%               | IPCA + 9,7%             | 1,2             | set/25 |
| Direcional   | 21C0777936 | 2,1    | 1,2%  | Imobiliário Residencial | IPCA + 5,5%               | IPCA + 7,5%             | 2,5             | set/33 |
| Clamed       | 22B0381601 | 2,3    | 1,3%  | Saúde                   | IPCA + 8,5%               | IPCA + 7,4%             | 2,6             | jan/29 |
| Cassol       | 21F1035597 | 2,4    | 1,4%  | Varejo                  | IPCA + 5,5%               | IPCA + 6,3%             | 4,1             | jun/32 |
| Creditas XI  | 21K0046865 | 1,8    | 1,1%  | Home Equity             | IPCA + 8,5%               | IPCA + 7,7%             | 6,0             | fev/42 |
| Ekko         | 22B0555800 | 2,4    | 1,4%  | Imobiliário Residencial | IPCA + 9,0%               | IPCA + 8,8%             | 3,2             | fev/28 |
| Ekko         | 22B0555782 | 2,0    | 1,2%  | Imobiliário Residencial | IPCA + 9,0%               | IPCA + 10,4%            | 1,2             | fev/25 |
| Creditas     | 20B0849733 | 1,5    | 0,9%  | Home Equity             | IPCA + 6,8%               | IPCA + 6,2%             | 4,7             | fev/35 |
| Creditas II  | 20F0755566 | 1,2    | 0,7%  | Home Equity             | IPCA + 6,9%               | IPCA + 6,3%             | 6,0             | jun/40 |
| Cashme       | 23C0248214 | 1,0    | 0,6%  | Home Equity             | IPCA + 9,0%               | IPCA + 8,0%             | 2,9             | abr/30 |
| Cury         | 22H0091706 | 1,0    | 0,6%  | Imobiliário Residencial | IPCA + 8,9%               | IPCA + 8,9%             | 2,0             | ago/25 |
| CHP          | 21F1035595 | 0,6    | 0,4%  | Home Equity             | IPCA + 25,0%              | IPCA + 29,3%            | 2,8             | jul/41 |
| Total IPCA   |            | 108,2  | 63,1% |                         | IPCA + 8,1%               | IPCA + 8,2%             | 3,5             |        |

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

| CRI               | Código B3  | Volume | % PL  | Segmento                | Taxa de Aquisição (%a.a.) | Taxa de Mercado (%a.a.) | Duration (anos) | Venc.  |
|-------------------|------------|--------|-------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------|--------|
| Martini Meat      | 22F0930128 | 9,9    | 5,8%  | Logística               | CDI + 4,0%                | CDI + 4,0%              | 2,0             | jun/28 |
| Bild              | 22B0309134 | 5,3    | 3,1%  | Imobiliário Residencial | CDI + 3,2%                | CDI + 3,2%              | 1,8             | fev/27 |
| Serpasa           | 22D0382755 | 5,2    | 3,0%  | Agronegócio             | CDI + 6,0%                | CDI + 6,0%              | 1,6             | abr/27 |
| Arena MRV I       | 21L0823062 | 5,0    | 2,9%  | Entretenimento          | CDI + 5,2%                | CDI + 5,3%              | 1,5             | dez/26 |
| Helbor            | 23D1860605 | 4,9    | 2,8%  | Imobiliário Residencial | CDI + 2,8%                | CDI + 2,8%              | 3,0             | abr/27 |
| Vitacon           | 22F0236430 | 4,6    | 2,7%  | Imobiliário Residencial | CDI + 4,5%                | CDI + 4,5%              | 2,4             | mai/26 |
| RNI               | 23C1221583 | 3,7    | 2,2%  | Imobiliário Residencial | CDI + 2,5%                | CDI + 2,5%              | 3,6             | mar/28 |
| Primato           | 22C0750182 | 2,9    | 1,7%  | Agronegócio             | CDI + 4,5%                | CDI + 4,5%              | 3,8             | abr/32 |
| Pró Soluto MRV    | 22E1313806 | 1,4    | 0,8%  | Imobiliário Residencial | CDI + 3,5%                | CDI + 3,5%              | 1,2             | jun/27 |
| Carvalho Hosken   | 22J0264219 | 2,6    | 1,5%  | 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%              | 2,7             | nov/26 |
| Novo Mundo        | 22E1313201 | 2,0    | 1,2%  | Varejo                  | CDI + 3,0%                | CDI + 3,0%              | 2,4             | jun/28 |
| Pró Soluto MRV II | 22I1423539 | 1,7    | 1,0%  | Imobiliário Residencial | CDI + 3,0%                | CDI + 3,0%              | 3,3             | jun/28 |
| Arena MRV II      | 22I0246580 | 1,0    | 0,6%  | Entretenimento          | CDI + 5,2%                | CDI + 5,3%              | 2,4             | set/29 |
| Gafisa            | 21L0729728 | 0,3    | 0,2%  | Imobiliário Residencial | CDI + 4,5%                | CDI + 4,5%              | 1,8             | nov/27 |
| Gafisa            | 21L0729731 | 0,3    | 0,2%  | Imobiliário Residencial | CDI + 4,5%                | CDI + 4,5%              | 1,8             | nov/27 |
| Total CDI         |            | 52,8   | 30,8% |                         | CDI + 4,1%                | CDI + 4,1%              | 2,4             |        |
| Total Carteira    |            | 161,0  |       |                         |                           |                         | 3,1             |        |

Como Estratégia Complementar, o Fundo procura alocar uma parcela minoritária (5,3% do PL) em cotas de FIIs de recebíveis com viés de renda.

| FII                                    | Ticker | Volume | % PL | Gestor | Segmento    |
|----------------------------------------|--------|--------|------|--------|-------------|
| Leste Riva Equity Preferencial I FII   | LSPA11 | 4,3    | 2,5% | Leste  | Estruturado |
| Valora CRI Infra FII                   | -      | 3,2    | 1,8% | Valora | Recebíveis  |
| Navi Imobiliário Total Return FII      | -      | 1,0    | 0,6% | Navi   | Recebíveis  |
| Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários | KIVO11 | 0,3    | 0,2% | Kilima | Recebíveis  |
| Total FII                              |        | 8,9    | 5,2% |        |             |

Mais detalhes sobre esta carteira de crédito, como garantias das operações, podem ser encontrados no [site do fundo](#).

# Vinci Credit Securities FII – VCRI11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Glossário

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

### Contato RI

[www.vincifundoslistados.com](http://www.vincifundoslistados.com)

[vcri11@vincifundoslistados.com](mailto:vcri11@vincifundoslistados.com)

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE AQUI.



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

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



**RIO DE JANEIRO - 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