

www.pwc.com.br

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 41.081.374/0001-66)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

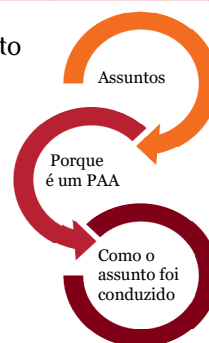
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao 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.



Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração dos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (Notas 3 e 6)

Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2023, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em certificados de recebíveis imobiliários com baixa liquidez e sem mercado ativo.

A mensuração do valor justo desses instrumentos, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos que se baseiam principalmente em dados observáveis de mercado e premissas da administração para valorização desses instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo.

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco em nossa auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras.

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, o entendimento dos principais processos estabelecidos para mensuração desses instrumentos financeiros, bem como 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 e, quando aplicável, com premissas observáveis no mercado.

Efetuar o recálculo, em base amostral, da precificação dos certificados de recebíveis imobiliários.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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 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.



Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

- Concluímos 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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, 28 de março de 2024

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Marcelo Luis Teixeira Santos
CPF: 04280218757
Data/Hora da Assinatura: 28 de março de 2024 11:21 BRT
O ICP-Brasil, OJ: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERRASA RFB v5

Marcelo Luis Teixeira Santos
Contador CRC 1PRO50377/O-6

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.081.374/0001-66
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

Ativo	Notas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		1	0,00%	9	0,01%
Cotas de fundo de renda fixa		6.996	4,06%	13.037	7,76%
Aplicações Financeiras					
Certificados de recebíveis imobiliários	6	157.908	91,74%	149.774	89,20%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	7	9.069	5,27%	8.923	5,31%
Dividendos a receber		-	0,00%	46	0,03%
		<u>173.974</u>	<u>101,07%</u>	<u>171.789</u>	<u>102,31%</u>
Total do ativo		<u>173.974</u>	<u>101,07%</u>	<u>171.789</u>	<u>102,31%</u>
Passivo					
	Notas	31/12/2023	% PL	31/12/2022	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	1.511	0,88%	2.222	1,32%
Taxa de administração e gestão	8 e 17	108	0,06%	141	0,08%
Taxa de performance	9 e 17	191	0,11%	1.472	0,88%
Auditória e custódia		34	0,02%	41	0,03%
		<u>1.844</u>	<u>1,07%</u>	<u>3.876</u>	<u>2,31%</u>
Total do passivo		<u>1.844</u>	<u>1,07%</u>	<u>3.876</u>	<u>2,31%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		174.341	101,28%	174.341	103,83%
Gastos com colocação de cotas		(3.722)	(2,16%)	(3.722)	(2,22%)
Distribuição de rendimentos aos cotistas	10	(39.457)	(22,92%)	(18.751)	(11,17%)
Reserva de lucros		40.968	23,80%	16.045	9,56%
Total do patrimônio líquido	11	<u>172.130</u>	<u>100,00%</u>	<u>167.913</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido		<u>173.974</u>	<u>101,07%</u>	<u>171.789</u>	<u>102,31%</u>

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

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.081.374/0001-66
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6	21.795	17.364
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		912	4.184
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		2.396	(8.352)
Resultado em transações de operações compromissadas (CRI)		(213)	-
Rendimento de cotas de fundos imobiliários (FII)		941	410
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	7	146	(21)
		25.977	13.585
Resultado líquido de atividades imobiliárias		25.977	13.585
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.000	1.846
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(229)	(415)
		771	1.431
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas de auditoria e custódia	13	(87)	(55)
Taxa de administração e gestão	8 e 17	(1.454)	(1.319)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(30)	(20)
Taxa de performance	9 e 17	(191)	(1.472)
Outras receitas (despesas) operacionais	13	(63)	(32)
		(1.825)	(2.898)
Lucro líquido do exercício		24.923	12.118
Quantidade de cotas em circulação		17.773.297	17.773.297
Lucro por cota - R\$		1,40	0,68
Valor patrimonial da cota - R\$		9,68	9,45

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

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.081.374/0001-66
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	Notas	Cotas de investimentos integralizadas	(-) Custos com emissão de cotas	Distribuição de rendimento aos cotistas	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2021		58.000	(26)	-	3.927	61.901
Cotas de investimentos integralizadas		116.341	-	-	-	116.341
(-) Custos com emissão de cotas		-	(3.696)	-	-	(3.696)
Resultado do exercício		-	-	-	12.118	12.118
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(18.751)	-	(18.751)
Em 31 de dezembro de 2022		174.341	(3.722)	(18.751)	16.045	167.913
Resultado do exercício		-	-	-	24.923	24.923
Distribuição de rendimentos	10	-	-	(20.706)	-	(20.706)
Em 31 de dezembro de 2023		174.341	(3.722)	(39.457)	40.968	172.130

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

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 41.081.374/0001-66
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

Em milhares de reais

	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de renda fixa	1.000	1.846
Pagamento de taxa de performance	(1.472)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(94)	(43)
Pagamento de despesas anbiima	-	(32)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(1.487)	(1.229)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(30)	(20)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(229)	(415)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(63)	(46)
Fluxo de caixa líquido (utilizado)/gerado nas atividades operacionais	(2.375)	61
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	-	(8.944)
Aplicação e venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(17.627)	(104.441)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	987	410
Recebimento de amortizações e rendimentos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	34.383	24.797
Fluxo de caixa utilizado gerado/(utilizado) nas atividades de investimento	17.743	(88.178)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	-	116.341
Rendimentos pagos	(21.417)	(16.529)
Pagamento de custos com emissão de cotas	-	(3.696)
Caixa líquido (utilizado) pelas / proveniente das atividades de financiamento	(21.417)	96.116
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(6.049)	7.999
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	13.046	5.047
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	6.997	13.046

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

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), foi constituído em 19 de fevereiro de 2021, tendo iniciado suas atividades em 12 de maio de 2021. É um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, 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.

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) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (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 nº 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) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Vinci Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), a Vinci Real Estate 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").

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 ("FII") (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 de 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 28 de março de 2024.

3. Principais práticas contábeis

Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime de contábil de competência.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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 apresentados por aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa 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 e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo 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:

Ativos financeiros para negociação (mensurados 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 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 realizadas com base em modelos internos que utilizam dados observáveis de mercado e premissas da administração para valorização desses

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

instrumentos financeiros, 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, fundos de renda fixa 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 2023 e 2022 o Fundo não apresenta investimentos nesta categoria.

Recebíveis: Essa categoria inclui 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.

V. Reconhecimento de variações do 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 imobiliáriaCotas de fundos de investimento imobiliário*Fundos listados*

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 Bolsa, Brasil e Balcão ("B3").

Fundos não listados

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, sendo seu valor ajustado diariamente pela cota disponibilizada pelas administradoras dos fundos. A administração do Fundo avalia continuamente se existe indicativos de que o valor justo das cotas seja diferente daqueles disponibilizados.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Certificados de recebíveis imobiliários - CRI

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. A taxa de mercado será formada pela curva de juros pré-fixadas como taxa livre de risco construída a partir das taxas negociadas no mercado futuro de DI da B3 adicionado de um *spread* de crédito determinado pelo comitê de riscos financeiros. Caso a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros ("ANBIMA") publique diariamente a taxa indicativa, o comitê de riscos financeiros poderá deliberar sobre a utilização da taxa indicativa.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas 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 considerados 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, como a taxa de juros, 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 exercício, 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 assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

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.

Provisão para crédito de liquidação duvidosa

A provisão para perdas por redução do valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado, calculado após a mudança de estimativa.

Não é admitido o registro de provisão no momento do reconhecimento inicial do ativo financeiro.

Para ativos com taxa fixa, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa efetiva de juros calculada no reconhecimento inicial. Para ativos com taxa flutuante, a taxa de desconto a ser utilizada é a taxa corrente de juros do parâmetro de mercado utilizado.

A contrapartida de registro da perda é feita no resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não possui provisão para redução ao valor recuperável sobre seus ativos financeiros.

Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

4. Riscos associados ao Fundo

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO MERCADO E AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Consequentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas.

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, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Nestas condições, o Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de longo prazo. Pode haver, inclusive, oscilação valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo, não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Riscos de Mercado

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administradora e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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 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) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos, os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Ainda, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Demais riscos macroeconômicos

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor, o Cogestor e o Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos fundos investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos. O Administradora e/ou Gestor e/ou o Cogestor não responderão pelas eventuais consequências.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiro não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

Riscos de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como ao atraso ou não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais e à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade; (ii) sofrer redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o limite do valor das operações contratadas e não liquidadas; e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o preço de negociação de suas Cotas.

O Administradora não é responsável pela solvência dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiro que integram a carteira do Fundo, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Riscos a que estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os fundos de investimento imobiliário investidos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos elencados a seguir.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo fundo investido, o que poderá acarretar empecilhos/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo fundo investido. Nessa hipótese, os resultados do fundo investido poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade de seus cotistas, neles incluídos o Fundo.

Risco de desvalorização dos Ativos integrantes do patrimônio dos FIs investidos

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos fundos de investimento imobiliário investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FIs investidos, sendo que, a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FIs investidos poderá afetar negativamente o valor das Cotas do Fundo ou a sua rentabilidade.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de fundos de investimento imobiliário que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos Ativos relacionados a estes imóveis são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos adquiridos pelos fundos de investimento imobiliário investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FIs investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administradora, pelo Gestor, pelo Cogestor, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Risco Relativo às Informações Disponíveis Sobre os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos

O Fundo investirá em cotas de FIs com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FIs, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos fundos de investimento imobiliário investidos. O Gestor, o Cogestor e o Administradora não realizarão nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FIs investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos fundos de investimento imobiliário poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos investimentos, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco operacional

Os FIs investidos poderão ter por objetivo a aquisição de imóveis, para posterior locação ou arrendamento, sendo que a administração de tais imóveis poderá ser realizada pelo Administradora dos FIs investidos ou por empresas especializadas por ele contratos, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FI investido aos seus cotistas.

Risco de Desastres Naturais e Sinistro e de Inexistência de Seguro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira dos FIs investidos, afetando negativamente o patrimônio do respectivo FI investido, a rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas e, conseqüentemente, dos resultados a serem distribuídos pelo FI investido aos seus cotistas. Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrante do patrimônio dos FIs investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, ainda, Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o FI investido poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do referido fundo. Ainda, o FI investido poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas. Adicionalmente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais

Eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os fundos de investimento imobiliário investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade.

Os imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro pelos fundos investidos estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do fundo investido e dos imóveis que vierem a compor o seu portfólio; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o fundo investido ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao fundo investido. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

Risco inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio dos FII's investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais fundos de investimento imobiliário investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação por necessidade, utilidade pública ou interesse social, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII's investidos. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá impactar negativamente a rentabilidade dos FII's investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos fundos investidos. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo fundo investido, hipótese que poderá afetar negativamente o seu patrimônio, a rentabilidade de suas cotas. Ainda, outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo,

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo fundo investido, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo fundo investido e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do fundo investido. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal fundo investido, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das Cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos dos fundos investidos poderão já se encontrar alugados, os fundos investidos, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelos fundos investidos, os fundos investidos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis aos fundos investidos, o que aumenta os riscos de o fundo e os cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação dos fundos investidos será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos fundos investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos fundos investidos.

Risco de Revisão do Valor do Aluguel ou de Rescisão de Contratos de Locação

Os FIs investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos à eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do fundo investido e a rentabilidade de suas cotas.

Risco de Vacância

Os FIs investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, e seu registro em nome do fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao fundo investido, acarretando perdas ao fundo e aos cotistas, dentre eles o Fundo.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e que, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta (nos casos excepcionais previstos no Regulamento) ou indiretamente integrantes da carteira do Fundo, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

nos resultados do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimentos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do setor imobiliário estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os Ativos-Alvo objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pelo Administrador e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos-Alvo objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos-Alvo objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pelo Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição de shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

Os Fundos de Investimento Imobiliário investidos poderão adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis como seu cronograma físico-financeiro, o que poderá afetar diretamente o Fundo. Neste caso, em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de imóveis (nos casos excepcionais em que estes integrem a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento) e/ou de títulos em que o Fundo investiu, e consequentemente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à rentabilidade do investimento

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, sendo de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo com receita dos Ativos e dos Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Ainda, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento.

Risco relativo às cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LIG e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos das cotas de FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

Risco operacional

O objetivo do Fundo consiste na obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu Patrimônio Líquido em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Além de Ativos, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor e do Cogestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor e/ou pelo Cogestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Riscos tributários

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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 monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administradora

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo da conta “Caixa e equivalentes de caixa” está representado por conta corrente na BRL Trust DTVM S.A., no montante de R\$ 1 (2022: R\$ 9), e aplicações financeiras, conforme quadro abaixo:

31 de dezembro de 2023				
	Administradora	Quantidade	Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	Itaú Unibanco	52.383	6.996	4,06%
		52.383	6.996	4,06%
31 de dezembro de 2022				
	Administradora		Valor de mercado	% sobre PL
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI (a)	Itaú Unibanco	110.066	13.037	7,76%
		110.066	13.037	7,76%

(a) O Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento (CNPJ: 03.557.198/0001-05) busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro. O fundo possui liquidez imediata, sendo os resgates solicitados convertidos pelo valor da cota do dia da solicitação e liquidados financeiramente no dia seguinte ao da solicitação.

6. Aplicações de Natureza Imobiliária - Certificados de recebíveis imobiliários – CRIs

O Fundo possui em, 31 de dezembro de 2023, investimento em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 157.908 (2022: R\$ 149.774), classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas praticadas no mercado.

Emissor	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Qtde	Valor atual
Virgo Sec	19L0928585	(1)	(c), (e), (aa)	4ª / 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,06	6.768	5.693
Vert Sec	20B0849733	(1)	(c)	1ª / 17	20/07/2020	15/02/2035	IPCA + 5,22%	3.562	1.391
Vert Sec	20F0755566	(1)	(c)	23ª / 1	22/10/2020	15/06/2040	IPCA + 6,60%	2.185	1.089
True Sec	20K0816978_DU2	(1)	(a),(b),(c),(w)	1º / 317	12/11/2020	10/11/2032	IPCA + 8,5%	3.561.840	3.713
HabitaSec	20L0870667	(2)	(b), (c), (g), (h), (m), (u)	1º / 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12,00%	5.993	4.798
Virgo Sec	21C0777936	(1)	(g),(y),(z)	4ª / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA + 5,50%	5.000	1.740
True Sec	21E0407330_DU2	(1)	(b), (c), (m)	1º / 355	07/05/2021	13/05/2031	IPCA + 6,15%	11.062	12.248
Virgo Sec	21F0968888	(2)	(c), (e)	4ª / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA + 6,50%	3.668	3.864
ProvinciaSec	21F1035590	(1)	(c), (g), (m),	3º / 38	18/06/2021	18/07/2041	IPCA + 7,36%	9.651	6.327
ProvinciaSec	21F1035595	(1)	(c), (g), (m),	3º / 39	18/06/2021	18/07/2041	IPCA + 26,50%	385	685
True Sec	21F1035597_DU2	(1)	(c), (b), (h)	1º / 362	21/06/2021	23/06/2032	IPCA + 5,50%	2.371	2.366
True Sec	21G0864339	(1)	(h), (l), (w)	1º / 399	15/07/2021	15/08/2033	IPCA + 6,50%	6.930	6.874

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Virgo Sec	21H0001405	(3)	(b), (d)	4ª / 331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA + 7,36%	6.000	7.000
True Sec	21I0566602	(1)	(a),(b),(c), (g), (m)	1º / 454	14/09/2021	15/09/2025	IPCA + 7,00%	3.000	2.624
Vert Sec	21K0046865	(5)	(c), (i)	63º / 2	05/11/2021	20/02/2042	IPCA + 8,50%	2.500	1.583
True Sec	21K0732283_DU2	(1)	(a), (b),(h)	1ª / 441	17/11/2021	14/11/2033	IPCA + 9,00%	3.000	3.325
Vert Sec	21L0329277	(3)	(c), (m)	60ª / 1	09/12/2021	09/11/2026	CDI + 4,25%	2.000	2.052
HabitaSec	21L0729728	(1)	(c), (g)	1º / 306	10/12/2021	26/11/2027	CDI + 4,50%	1.499	309
HabitaSec	21L0729731	(1)	(c), (g)	1º / 307	10/12/2021	26/11/2027	CDI + 4,50%	1.499	309
Virgo Sec	21L0823062	(1)	(b), (g)	402ª / 4	20/12/2021	22/12/2026	DI + 4,75%	4.991	4.795
Virgo Sec	22B0309134	(1)	(a), (b)	423ª / 4	21/02/2022	24/02/2027	DI + 3,15%	5.280	5.289
Virgo Sec	22B0381601	(3)	(e)	4ª / 436	16/02/2022	17/01/2029	IPCA + 8,50%	2.500	2.184
Ourinvet Sec	22B0555782_DU2	(2)	(c), (b)	1ª / 47	15/02/2022	24/02/2025	IPCA + 9,00%	2.000	2.026
Ourinvet Sec	22B0555800_DU2	(3)	(b), (c)	1ª / 47	15/02/2022	22/02/2028	IPCA + 9,00%	2.178	2.408
Virgo Sec	22B0914263	(1)	(a), (c), (m)	4ª / 463	25/02/2022	26/01/2037	IPCA + 7,50%	6.685	5.471
RB Capital	22B0939300	(1)	(e), (c)	1ª / 427	25/02/2022	15/02/2028	IPCA + 9,00%	7.000	7.680
Bari Sec	22C0750182	(1)	(b), (c), (g)	1ª / 99	18/03/2022	06/04/2032	CDI + 4,00%	3.000	2.828
Virgo Sec	22D0382755	(1)	(c)	4ª / 481	13/04/2022	15/04/2027	DI + 6,00%	5.000	4.260
RB Capital	22E1056953	(1)	(c), (m), (h)	2ª / 1	13/05/2022	15/05/2032	IPCA + 8,66%	15.774	17.136
True Sec	22E1313201	(1)	(b),(m)	10ª / 2	15/06/2022	16/06/2028	CDI + 3,00%	2.000	2.010
True Sec	22E1313806	(1)	n/a	1ª/13	29/06/2022	15/06/2027	CDI + 3,50%	3.000	888
Virgo Sec	22F0236430	(1)	(c),(e), (m)	23ª / 1	06/06/2022	25/05/2026	CDI + 4,50%	5.000	4.213
Vert Sec	22F0930128	(1)	(b), (c)	67ª / 1	17/06/2022	21/06/2028	CDI + 4,00%	10.000	9.032
Virgo Sec	22H0091706	(1)	(h), (m), (g)	30ª / 1	03/08/2022	25/08/2025	IPCA + 8,90%	3.250	3.366
Virgo Sec	22I0246580	(1)	(a), (g), (m)	47ª / 1	09/09/2022	24/09/2029	IPCA + 5,25%	1.000	961
True Sec	22I1423539	(1)	(g), (i)	98ª/1	29/09/2022	15/09/2027	CDI + 3,00%	4.139	3.094
ProvinciaSec	22J0264219	(1)	(g), (c), (m), (b)	23ª / 1	21/10/2022	05/05/2028	CDI + 6,00%	2.300	2.554
ProvinciaSec	23C0248214	(1)	(c)	30ª / 1	11/01/2023	15/04/2023	IPCA + 8,00%	1.013	800
Bari Sec	23C1221583	(1)	(d), (h), (j), (m)	19ª/1	16/03/2023	24/03/2028	CDI + 1,80%	3.794	3.706
HabitaSec	23D1860605	(2)	(c),(g), (m)	26ª/1	28/04/2023	27/04/2027	CDI + 2,80%	5.072	3.207
True Sec	23H1023846	(1)	(b), (c)	179ª/1	13/09/2023	15/08/2031	CDI + 2,00%	2.000	2.010
TOTAL								3.735.889	157.908

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2022 estão compostas como a seguir:

Emissor	Ativo	Lastro	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Qtde	Valor atual
Virgo Sec	19L0928585	(1)	(c), (e), (aa)	4ª / 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,06	5.649	4.750
Virgo Sec	19L0928585	(1)	(c), (e), (aa)	4ª / 64	23/12/2019	15/12/2034	IPCA + 5,06	1.119	941
Vert Sec	20B0849733	(1)	(c)	1ª / 17	20/07/2020	15/02/2035	IPCA + 5,22%	2.973	1.315
Vert Sec	20B0849733	(1)	(c)	1ª / 17	20/07/2020	15/02/2035	IPCA + 5,22%	589	261
Vert Sec	20F0755566	(1)	(c)	23ª / 1	22/10/2020	15/06/2040	IPCA + 6,60%	1.824	1.076
Vert Sec	20F0755566	(1)	(c)	23ª / 1	22/10/2020	15/06/2040	IPCA + 6,60%	361	213
Virgo Sec	20F0849801	(1)	(c)	4ª / 100	25/06/2020	27/06/2023	DI + 2,50%	601	170
Virgo Sec	20F0849801	(1)	(c)	4ª / 100	25/06/2020	27/06/2023	DI + 2,50%	120	34
True Sec	20K0816978_DU2	(1)	(a),(b),(c),(w)	1º/ 317	12/11/2020	10/11/2032	IPCA + 8,5%	2.973.571	3.008
True Sec	20K0816978_DU2	(1)	(a),(b),(c),(w)	1º/ 317	12/11/2020	10/11/2032	IPCA + 8,5%	588.269	595
HabitaSec	20L0870667	(2)	(b), (c), (g), (h), (m), (u)	1º / 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12,00%	2.080	1.786
HabitaSec	20L0870667	(2)	(b), (c), (g), (h), (m), (u)	1º / 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12,00%	413	355
HabitaSec	20L0870667	(2)	(b), (c), (g), (h), (m), (u)	1º / 196	17/12/2020	17/12/2024	IPCA + 12,00%	3.500	3.006
Virgo Sec	21C0777936	(1)	(g),(y),(z)	4ª / 238	25/03/2021	28/09/2033	IPCA + 5,50%	5.000	2.512
True Sec	21E0407330_DU2	(1)	(b), (c), (m)	1º / 355	07/05/2021	13/05/2031	IPCA + 6,15%	2.973	3.283
True Sec	21E0407330_DU2	(1)	(b), (c), (m)	1º / 355	07/05/2021	13/05/2031	IPCA + 6,15%	589	650
True Sec	21E0407330_DU2	(1)	(b), (c), (m)	1º / 355	07/05/2021	13/05/2031	IPCA + 6,15%	7.500	8.282
Virgo Sec	21F0968888	(2)	(c), (e)	4ª / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA + 6,50%	587	626

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Virgo Sec	21F0968888	(2)	(c), (e)	4ª / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA + 6,50%	117	125
Virgo Sec	21F0968888	(2)	(c), (e)	4ª / 277	21/06/2021	16/06/2031	IPCA + 6,50%	2.964	3.162
ProvinciaSec	21F1035590	(1)	(c), (g), (m),	3º / 38	18/06/2021	18/07/2041	IPCA + 7,36%	4.169	3.445
ProvinciaSec	21F1035590	(1)	(c), (g), (m),	3º / 38	18/06/2021	18/07/2041	IPCA + 7,36%	2.799	2.313
ProvinciaSec	21F1035590	(1)	(c), (g), (m),	3º / 38	18/06/2021	18/07/2041	IPCA + 7,36%	2.683	2.217
ProvinciaSec	21F1035595	(1)	(c), (g), (m),	3º / 39	18/06/2021	18/07/2041	IPCA + 26,50%	232	305
ProvinciaSec	21F1035595	(1)	(c), (g), (m),	3º / 39	18/06/2021	18/07/2041	IPCA + 26,50%	153	201
True Sec	21F1035597_DU2	(1)	(c), (b), (h)	1º / 362	21/06/2021	23/06/2032	IPCA + 5,50%	2.371	2.364
True Sec	21G0864339	(1)	(h), (l), (w)	1º / 399	15/07/2021	15/08/2033	IPCA + 6,50%	1.414	1.385
True Sec	21G0864339	(1)	(h), (l), (w)	1º / 399	15/07/2021	15/08/2033	IPCA + 6,50%	280	274
True Sec	21G0864339	(1)	(h), (l), (w)	1º / 399	15/07/2021	15/08/2033	IPCA + 6,50%	5.236	5.130
Virgo Sec	21H0001405	(3)	(b), (d)	4ª / 331	15/08/2021	16/08/2027	IPCA + 7,36%	6.000	6.588
True Sec	21I0566602	(1)	(a),(b),(c), (g), (m)	1º / 454	14/09/2021	15/09/2025	IPCA + 7,00%	3.000	2.990
Vert Sec	21K0046865	(5)	(c), (i)	63º / 2	05/11/2021	20/02/2042	IPCA + 8,50%	2.500	1.979
True Sec	21K0732283_DU2	(1)	(a), (b),(h)	1ª / 441	17/11/2021	14/11/2033	IPCA + 9,00%	3.000	3.068
Vert Sec	21L0329277	(3)	(c), (m)	60ª / 1	09/12/2021	09/11/2026	CDI + 4,25%	2.000	2.052
HabitaSec	21L0729728	(1)	(c), (g)	1º / 306	10/12/2021	26/11/2027	CDI + 4,50%	1.499	608
HabitaSec	21L0729731	(1)	(c), (g)	1º / 307	10/12/2021	26/11/2027	CDI + 4,50%	1.499	608
Virgo Sec	21L0823062	(1)	(b), (g)	402ª / 4	20/12/2021	22/12/2026	DI + 4,75%	2.491	2.522
Virgo Sec	21L0823062	(1)	(b), (g)	402ª / 4	20/12/2021	22/12/2026	DI + 4,75%	2.500	2.531
Virgo Sec	22B0309134	(1)	(a), (b)	423ª / 4	21/02/2022	24/02/2027	DI + 3,15%	5.280	5.297
Virgo Sec	22B0381601	(3)	(e)	4ª / 436	16/02/2022	17/01/2029	IPCA + 8,50%	2.500	2.352
Ourinvet Sec	22B0555782_DU2	(2)	(c), (b)	1ª / 47	15/02/2022	24/02/2025	IPCA + 9,00%	2.000	1.968
Ourinvet Sec	22B0555800_DU2	(3)	(b), (c)	1ª / 47	15/02/2022	22/02/2028	IPCA + 9,00%	2.000	2.047
Ourinvet Sec	22B0555800_DU2	(3)	(b), (c)	1ª / 47	15/02/2022	22/02/2028	IPCA + 9,00%	178	182
Virgo Sec	22B0914263	(1)	(a), (c), (m)	4ª / 463	25/02/2022	26/01/2037	IPCA + 7,50%	6.685	6.035
RB Capital	22B0939300	(1)	(e), (c)	1ª / 427	25/02/2022	15/02/2028	IPCA + 9,00%	3.500	3.675
RB Capital	22B0939300	(1)	(e), (c)	1ª / 427	25/02/2022	15/02/2028	IPCA + 9,00%	3.500	3.675
Bari Sec	22C0750182	(1)	(b), (c), (g)	1ª / 99	18/03/2022	06/04/2032	CDI + 4,00%	3.000	2.981
Virgo Sec	22D0382755	(1)	(c)	4ª / 481	13/04/2022	15/04/2027	DI + 6,00%	5.000	5.041
RB Capital	22E1056953	(1)	(c), (m), (h)	2ª / 1	13/05/2022	15/05/2032	IPCA + 8,66%	16.053	16.175
True Sec	22E1313201	(1)	(b),(m)	10ª / 2	15/06/2022	16/06/2028	CDI + 3,00%	2.000	2.014
True Sec	22E1313806	(1)	n/a	1ª/13	29/06/2022	15/06/2027	CDI + 3,50%	3.000	2.312
Virgo Sec	22F0236430	(1)	(c),(e), (m)	23ª / 1	06/06/2022	25/05/2026	CDI + 4,50%	5.000	4.878
Vert Sec	22F0930128	(1)	(b), (c)	67ª / 1	17/06/2022	21/06/2028	CDI + 4,00%	10.000	10.048
Virgo Sec	22H0091706	(1)	(h), (m), (g)	30ª / 1	03/08/2022	25/08/2025	IPCA + 8,90%	1.000	987
Virgo Sec	22I0246580	(1)	(a), (g), (m)	47ª / 1	09/09/2022	24/09/2029	IPCA + 5,25%	1.000	1.005
ProvinciaSec	22J0264219	(1)	(g), (c), (m), (b)	23ª / 1	21/10/2022	05/05/2028	CDI + 6,00%	2.300	2.372
TOTAL								3.718.621	149.774

Legendas**Regime de Garantias**

(a) - Alienação fiduciária de Ações

(b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

(c) - Alienação Fiduciária de Imóvel

(d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos

(e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(f) - Cessão de direito de uso

(g) - Fundo de Reserva

(h) - Fiança Bancária

(i) - Apólice de seguros

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (J) - Aval Cruzado
- (I) - Alienação Fiduciária das cotas
- (m) - Fundo de Despesas
- (o) - Alienação fiduciária das cotas SPEs
- (p) - Alienação fiduciária dos Contratos de locação
- (q) - Aval da Controladora
- (r) - Cessão fiduciária da carteira
- (s) - Aval dos sócios
- (t) - Cessão Fiduciária de Ações
- (u) - Hipoteca
- (v) - Alienação Fiduciária de Direitos Creditórios
- (w) - Alienação Fiduciária de Equipamentos
- (x) - Fundo de Contingências
- (y) - Fundo de Outorga
- (z) - Fundo de Obra
- (aa) – Fiança Corporativa

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - CCB
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) - Créditos pulverizados

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo obteve um ganho com rendimento de certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 21.795 (2022: R\$ 17.364).

7. Aplicações de Natureza Imobiliária – Cotas de fundo de investimento imobiliário

As cotas de fundos de investimentos imobiliários no montante de R\$ 9.069 (2022: R\$ 8.923), 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).

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

Fundos listados

2023				
Ativo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
KIVO11 (a)	3.442	0,28%	313	0,18%
LSPA11 (b)	42.743	10,57%	4.573	2,66%
			4.886	2,84%

2022

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Ativo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
KIVO11 (a)	3.442	0,28%	334	0,19%
LSPA11 (b)	42.743	10,57%	4.588	2,73%
			4.922	2,92%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo recebeu o montante de R\$ 941 (2022: R\$ 410) referente a distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliários investidos.

Fundos não listados**2023**

Cód. Papel	Administrador	Quantidade Cotas	Valor	%PL
Navi Crédito Imobiliário – FII (c)	BRL Trust DTVM S.A.	100.000	1.028	0,60%
Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário (d)	Banco Daycoval	29.552	3.155	1,83%
Total		129.552	4.183	2,43%

2022

Cód. Papel	Administrador	Quantidade Cotas	Valor	%PL
Navi Crédito Imobiliário – FII (c)	BRL Trust DTVM S.A.	100.000	1.000	0,59%
Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário (d)	Banco Daycoval	29.552	3.001	1,78%
Total		129.552	4.001	2,37%

- a) Kilima Volcano Recebíveis Imobiliários FII (CNPJ: 42.273.325/0001-98) 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) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (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 nº 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) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); (viii). outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. O fundo tem o total de 0,15% de cotas do fundo (2022: 0,28%), sem existência de controle.
- b) Leste Riva Equity Preferencial I Fundo de Investimento Imobiliário – (CNPJ: 31.847.293/0001-70) tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização por meio de investimentos na ativos imobiliários e recebimentos de distribuições de suas SPEs, decorrente do desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários. O fundo tem o total de 10,57% de cotas do fundo (2022: 10,57%), sem existência de controle.
- c) Navi Crédito Imobiliário – FII (CNPJ: 40.041.603/0001-56) tem como objetivo proporcionar

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade por meio de investimentos em: (i) certificados de recebíveis imobiliários, (ii) cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios que tenham como política de investimento, atividades permitidas aos FII, (iii) debêntures imobiliárias, (iv) letras hipotecárias, (v) letras de crédito imobiliário, (vi) letras imobiliárias garantidas, entre outros ativos imobiliários. O fundo tem o total de 2,53% de cotas do fundo (2022: 5,24%), sem existência de controle.

- d) Valora CRI Infra Fundo de Investimento Imobiliário – (CNPJ: 46.322.850/0001-07) tem como objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade por meio de investimentos em: (i) certificados de recebíveis imobiliários, (ii) cotas de FIIs, (iii) operações compromissadas, (iv) títulos de emissão do BACEN, (v) certificados e recibos de depósito a prazo. O fundo tem o total de 2,36% de cotas do fundo (2022: 7,31%), sem existência de controle.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	8.923	-
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	-	13.224
Venda de cotas de fundo imobiliário	-	(4.280)
Ajuste ao valor justo	146	(21)
Saldo final	9.069	8.923

8. 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, sendo certo que o valor mínimo mensal será 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 à Gestora, a 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 1.454 (2022: R\$ 1.319) referente a despesa com taxa de administração e gestão, restando R\$ 108 (2022: R\$ 141) a pagar nesta data.

9. Taxa de performance

O Fundo paga uma taxa de performance a Gestora e Cogestora ("Taxa de Performance"), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a de 20% (vinte por cento) da diferença positiva

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do capital integralizado no Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,2 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Onde:

Va = lucro caixa apurado mensalmente dentro do semestre civil (caso não tenha atingido performance, é adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior (es), corrigido pelo Índice de Correção)

Índice de Correção: Variação do Benchmark = (IPCA + X, sendo o “X”:

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

Média IMAB5 = a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), expresso em percentual ao ano, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). A Média IMAB5 que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, a Média IMAB5 será calculada para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente). Caso não tenha atingido performance, será adicionado o lucro caixa acumulado do(s) semestre(s) anterior(es), e deverá ser considerada a Média IMAB5 dos respectivos períodos acumulados sem performance. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado no Fundo pelos investidores durante o prazo de duração do Fundo (i) acrescido de eventuais integralizações futuras e (ii) deduzido de eventuais amortizações de cotas, ambos considerados pro rata temporis no período de apuração.

A Taxa de Performance somente será provisionada e paga no que exceder à taxa de performance acumulada e paga até a última data de pagamento da taxa de performance.

A Taxa de Performance será apurada no último dia útil de junho e dezembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) dia útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

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 em regulamento, mantendo-se inalterada a data de apuração da taxa de performance.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo teve despesa com taxa de performance no montante de R\$ 191 (2022: R\$ 1.472).

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

10. 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 Gestora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023	31/12/2022
Resultado contábil ajustados pelos efeitos de caixas acumulados de períodos anteriores (saldo inicial)	3.374	1.261
Lucro líquido do exercício	24.923	12.118
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(146)	20
Ajuste ao valor justo de certificado de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.396)	8.352
Receitas (despesas) operacionais não pagas	1.275	1.528
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(1.368)	(3.376)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	19.738	18.642
Valor distribuído	(21.417)	(16.529)
Resultado acumulado não distribuído	1.695	3.374
Valores a distribuir aprovados pela Administração	(1.511)	(2.222)
Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir	184	1.152
Distribuição de rendimentos do exercício anterior	(2.222)	-
Distribuição de rendimentos do exercício corrente	(19.195)	(16.529)
Total de rendimentos distribuídos	(21.417)	(16.529)
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	104,90%	100,58%

11. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 17.773.297 cotas, totalmente integralizadas pelo montante de R\$ 172.130 (2022: 17.773.297 cotas no montante de R\$ 167.913).

Em 2 de março de 2022 foram subscritas e integralizadas 100.000 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 10.000.

Em 14 de março de 2022 foram subscritas e integralizadas 120.000 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 12.000.

Em comunicado ao mercado, realizado em 2 de maio de 2022, foi divulgado o resultado final de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, sendo subscritas e integralizadas 6.434.122 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 94.341.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

12. Rentabilidade

No exercício findo 31 de dezembro de 2023, a rentabilidade (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, distribuições de rendimentos, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positiva em 13,63% (foi positiva em 2022: 4,50%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apurado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 12,16% (2022: 1,38%).

13. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	87	0,05%	55	0,04%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	229	0,13%	415	0,30%
Taxa de performance	191	0,11%	1.472	1,08%
Taxa de administração e gestão	1.454	0,85%	1.319	0,96%
Taxa de fiscalização da CVM	30	0,02%	20	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	63	0,04%	32	0,02%
	2.054	1,20%	3.313	2,42%

Para 31 de dezembro de 2023, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 170.239 (R\$ 136.795).

14. TributaçãoDa 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 Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

- (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%.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora/Cogestora	191
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	122
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora/Cogestora	1.332
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora/Cogestora	191
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	10
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora/Cogestora	98
Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora/Cogestora	1.472
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	145
Taxa de gestão	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora/Cogestora	1.174

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2022
Taxa de performance	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. e Vinci Gestora de Recursos Ltda.	Gestora/Cogestora	1.472
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	129

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 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:

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 2023:

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	6.996	-	6.996
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	4.886	4.183	-	9.069
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	157.908	-	157.908
Total do ativo	4.886	169.087	-	173.973

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ: 41.081.374/0001-66**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022**

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022:

	<u>Nível 1</u>	<u>Nível 2</u>	<u>Nível 3</u>	<u>TOTAL</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	13.037	-	13.037
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FII's	4.922	4.001	-	8.923
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	149.774	-	149.774
Total do ativo	<u>4.922</u>	<u>166.812</u>	<u>-</u>	<u>171.734</u>

18. Alterações estatutárias

Em 29 de junho de 2023 por meio do fato relevante foi divulgado ao mercado e aos cotistas em geral, a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos E Valores Mobiliários S.A., inscrito, para exercer a função de formador de mercado no âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), com a finalidade de fomentar a liquidez de suas cotas, a partir do dia 03 de julho de 2023.

Em 03 de maio de 2023 por meio da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas foi aprovado as demonstrações financeiras do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

19. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo deve ser feita na página da administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

A administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do sistema de envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 472/08 e o regulamento do Fundo.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, o Fundo não contratou nem teve serviços prestados pelos auditores independentes que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, onde o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover interesses deste.

A Administradora e os responsáveis pela governança do Fundo consideram que os honorários de auditoria do fundo são compatíveis com os de mercado, não geram dependência do auditor e não afetam a sua independência profissional. Adicionalmente, não são relevantes no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e estão sendo registrados na rubrica de despesas com auditoria e custódia.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

21. Outros assuntos

- I. A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. A Administradora está avaliando os impactos da nova Resolução no Fundo.
- II. Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:
 - a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
 - b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

22. Eventos subsequentes

A CVM publicou em 12 de março de 2024, a Resolução CVM nº 200, que posterga os prazos previstos na Resolução nº 175. A prorrogação do prazo para a conclusão da adaptação à Resolução CVM 175 atende a solicitações feitas à CVM por associações que representam os agentes da indústria de fundos de investimento. Dentre os motivos apresentados, estão desafios operacionais relacionados à reforma tributária que incidiu sobre os fundos de investimento, aliados à complexidade e profundidade da nova regulamentação de fundos. Os novos prazos previstos serão:

- a) Adaptação do estoque de fundos em funcionamento quando da publicação da resolução, de 31/12/2024 para 30/6/2025.
- b) Adaptação do estoque de fundos de investimento em direitos creditórios – FIDC em funcionamento quando da publicação da resolução, de 1/4/2024 para 29/11/2024.
- c) Entrada em vigor do § 1º do art. 140, de 1/4/2024 para 1/11/2024.
- d) Entrada em vigor dos §§ 2º e 4º do art. 140, de 1/4/2024 para 1/10/2024.

Vinci Credit Securities Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 41.081.374/0001-66

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Robson Christian H. dos Reis

Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri

Diretor Responsável