Vinci Credit Securities FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

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

VINCI partners

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
  Vinci Gestora de Recursos Ltda.
  Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
  BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**
  VCRI11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
  FII TVM Gestão Ativa
- **Valor de Mercado da Cota[1] (30-06-22)**
  R$ 9,33
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-22)**
  R$ 9,85
- **Público Alvo**
  Investidores em Geral
- **Quantidade de Cotas**
  17.773.297
- **Número de Cotistas (30-06-22)**
  2.049
- **Taxa de Administração[2]**

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 500 milhões até R$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R$ 1 bilhão	0,75% a.a.

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

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

Destaques

0,15

RENDIMENTO DISTRIBUÍDO NO MÊS (R$/COTA)

O Fundo anunciou distribuição de rendimentos de R$ 0,15/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado linearmente de 19,3% sobre a cota de mercado de fechamento de junho e 18,0% sobre a cota do IPO.

90%

ALOCAÇÃO DO VALOR CAPTADO NO IPO

O fundo já liquidou aproximadamente R$ 81 milhões em operações de CRIs e FIIs desde o IPO, representando uma alocação de aproximadamente 90% dos recursos captados no IPO do Fundo.

0,08

RESULTADO ACUMULADO (R$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de junho de 2022 com cerca de R$ 0,08/cota de resultado acumulado.

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

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A pergunta sobre se a situação da economia americana se mantém forte ou se está em vias de entrar em um período de recessão, permeou os mercados ao longo de todo o mês de junho. A economia global está sofrendo um choque de oferta negativo desde meados de 2020. Um choque de oferta negativo implicaria dizer que a atividade econômica deve desacelerar e a inflação subir, uma correlação negativa que poucas vezes é observada. Geralmente, uma menor atividade está associada a menos inflação. Além do choque de oferta negativo, a economia americana também está desacelerando em função de medidas ativas para reduzir a demanda, como por exemplo, a alta nas taxas de juros, o aperto monetário quantitativo e a redução do déficit fiscal americano. Mas, uma vez que a direção da atividade fica mais clara, um tema para discussão é a intensidade desse desaquecimento.

No final de 2021, o mercado estimava que o crescimento do PIB americano seria de cerca de 4% em 2022. Hoje essa estimativa se reduziu para cerca de 2,5%, ainda criando um contraponto aos que discutem uma possível recessão. Foi possível observar um efeito curioso nos últimos seis meses, uma forte divergência entre os dados reais (aqueles que de fato entram na composição do PIB) que seguem fortes e os dados "de sentimento" que traduzem expectativas futuras de diversos entes de mercado e que foram bastante afetados pela guerra e inflação alta corrente. No meio desse cenário turbulento, o Federal Reserve (banco central norte-americano) subiu a taxa de juros em 75 pontos base em junho e sinalizou uma nova alta de mesma magnitude em julho, o que fez a taxa de juros do título do tesouro americano de 10 anos oscilar entre 2,80% e 3,50% ao ano dentro do mês de junho, afetando todos os ativos do mundo.

Se existe alguma atenuante para o Brasil nesse cenário conturbado é o fato que o Banco Central brasileiro iniciou a alta de juros muito antes dos demais bancos centrais do mundo, ainda no início de 2021. Depois de uma sequência de altas, a taxa de juros real do Brasil subiu de -1%, quando a Taxa Selic era 2%) para um valor que vem oscilando em torno de 6,5% (taxa de juros de um ano deflacionada pela inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses). Se por um lado a taxa de juros de curto prazo ainda é fortemente negativa nos Estados Unidos, a taxa de juros real no Brasil já ultrapassou o nível que se considera neutro para a economia local, em torno de 4% real. Nesse contexto, o Banco Central brasileiro vem sinalizando que é possível que o ciclo de alta se encerre na próxima reunião, com uma pequena alta de 50 ou 25 pontos base. Esse cenário ainda ganha força depois da aprovação do Projeto de Lei Complementar 18 (PLP 18), que limita o ICMS de combustíveis, telecomunicações e energia cobrados pelos estados brasileiros a 18%, o que traz um efeito benéfico para a inflação no ano de 2022. Com isso, o IPCA projetado para o ano de 2022 deve ser em torno de 7,5%, contrastando uma previsão de 9,5% antes da aprovação do PLP 18. Esse ambiente de queda na inflação deverá respaldar a provável pausa/fim do ciclo de alta de juros depois da próxima reunião do Copom (Comitê de Política Monetária).

Outra diferença que contrasta o Brasil com o resto do mundo é a tendência de crescimento. Enquanto na maior parte do mundo as revisões dos economistas para o crescimento das economias é para baixo, no Brasil estas revisões do mercado vêm sendo positivas. Até o final de 2021, os principais bancos falavam de recessão em 2022. Agora as previsões estão convergindo para um crescimento real de 2%. Mais uma vez, esse foi efeito gerado pelo fato de o Brasil ter iniciado o ajuste monetário mais cedo que o resto do mundo, ainda em 2021. Além do aperto monetário, o Brasil reduziu o seu déficit fiscal primário de -9,25% do PIB no início de 2021 para um superávit primário de +1,5% de acordo com projeções mais recentes, sendo que o Brasil não tinha um superávit primário desde 2014. Como consequência, a dívida pública como proporção do PIB caiu de quase 90% do PIB do início de 2021 para 78,3% do PIB. É incrível que o Brasil tenha subido a taxa de juros real de -1% para +7% e reduzido o impulso fiscal em mais de 10 pontos do PIB e ainda assim o crescimento em 2022 seja de 2%. Isso, na nossa visão, é possível graças as reformas estruturais que vem sendo adotadas desde o governo Temer, como o teto de gastos, que

criou uma importante âncora fiscal e a reforma trabalhista, que vem permitindo melhora no mercado de trabalho expressiva reduzindo o desemprego (com criação de emprego) de 15% para 9%, além de outras agendas adotadas no governo Bolsonaro.

Em resumo, o ambiente internacional é desafiador e isso faz com que o ambiente no Brasil também seja. Mas, as reformas estruturais dos últimos 6 anos e a remoção do estímulo monetário e fiscal do Brasil ainda em 2021, com uma queda significativa da dívida pública como proporção do PIB, permitem um melhor posicionamento do país para as oportunidades que podem aparecer no cenário global.

Por fim, durante o mês de junho, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou queda de -0,9%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade negativa de 0,3% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou forte desvalorização com -11,5% no mês, fazendo com que junho seja o primeiro mês em que o índice apresentou rentabilidade acumulada negativa no ano, com -6,0%.

Resultado, Indicadores e Movimentações do Fundo

No mês de junho, a Equipe de Gestão praticamente concluiu a alocação dos recursos captados na 2ª Emissão de Cotas (IPO), adquirindo mais 4 CRIs aderentes à Estratégia Core e 3 FIIs aderentes à Estratégia Complementar de investimentos proposta para o Fundo. Dessa forma, o Fundo alcançou a marca de alocação de cerca de 90% dos recursos líquidos captados no IPO, mantendo a sua estratégia de construção de portfólio, pautada por uma originação diferenciada e diversificação de risco por emissor/devedor e segmento econômico.

O Fundo gerou um resultado caixa de R$ 0,10/cota em junho, o que ainda foi mais influenciado pelo fluxo de recebimentos referente as posições da carteira do fechamento do mês anterior maio, quando os recursos em caixa ainda representavam aproximadamente 25% do PL do Fundo. A tendência é que o resultado caixa mantenha o ritmo de crescimento no próximo mês, considerando que os recursos oriundos do IPO já se encontram quase todo alocados em operações de CRIs e cotas de FIIs.

O Fundo segue adotando a estratégia de combinar o resultado caixa dos ativos em carteira com o resultado acumulado não distribuído em períodos anteriores, de forma a permitir uma linearização da distribuição de rendimentos mesmo durante os primeiros meses do período de alocação. Consequentemente, no dia 30/06/2022, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos mensais no valor de R$ 0,15/cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 19,3% (calculado de forma linear), calculado sobre a cota de mercado de fechamento de junho e 18,0%a.a., calculado sobre o preço da cota de emissão do IPO de R$ 10,00.

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo em junho foi de R$ 1.756 mil, o equivalente a R$ 0,099/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R$ 1.474 mil, equivalente a R$ 0,083/cota.

Resultado do Fundo	Junho 2022 (R$ mil)	Junho 2022 (R$/cota)	Acum. 2022 (R$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)
Resultado CRIs	1.635	0,092	0,566	0,141
Resultado Financeiro	256	0,014	0,108	0,043
Taxa de Administração	-130	-0,007	-0,045	-0,011
Administrador e Escriturador	-12	-0,001	-0,008	-0,001
Gestor	-118	-0,007	-0,037	-0,009
Taxa de Performance	0	-	-	-
Outras Despesas/Receitas	-5	-0,000	-0,006	-0,002
Resultado Total	**1.756**	**0,099**	**0,622**	**0,171**
Rendimentos a serem distribuídos	**2.666**	**0,150**	**0,300**	**0,300**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**2.384**	**0,134**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-910	-0,051
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**1.474**	**0,083**

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

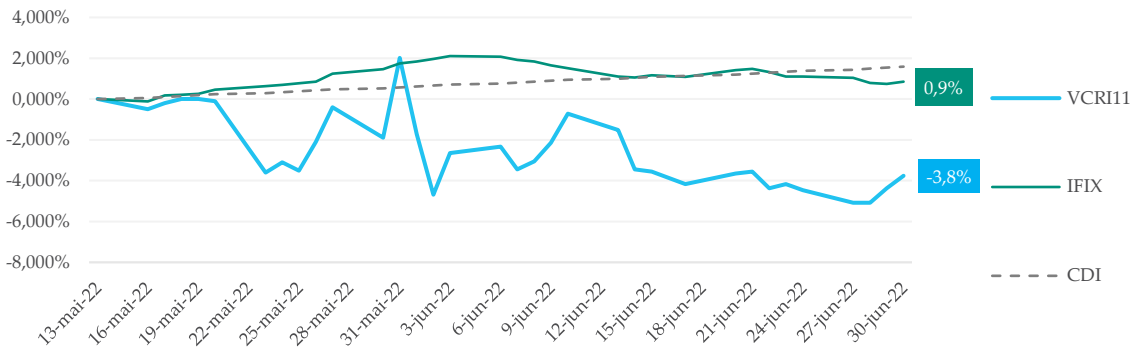
JUNHO 2022

Rentabilidade da Cota

Rentabilidade	Junho 2022	Acumulado 2022[1]	Desde o IPO (2ª Emissão)
Valor da Cota de Referência Inicial	9,89	10,00	10,00
Valor da Cota Final Ajustada[2]	9,33	9,33	9,33
Rentabilidade (cota e rendimentos)			
Variação da Cota	-5,7%	-6,7%	-6,7%
Rendimentos[3]	1,5%	2,9%	2,9%
Rentabilidade do Fundo	**-4,1%**	**-3,8%**	**-3,8%**
IFIX[4]	-0,9%	0,9%	0,9%
CDI [5]	1,0%	1,6%	1,6%
Rentabilidade vs IFIX	**-3,3%**	**-4,6%**	**-4,6%**

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R$ 9,33, o que equivale a uma variação de -5,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -4,2% no mês, o equivalente a 3,3 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



1 Desde o início das negociações das cotas em 16/05/2022
2 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
3 Considera os rendimentos declarados no período
4 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
5 Certificado de Depósito Interbancário, taxa que lastreia as operações interbancárias.

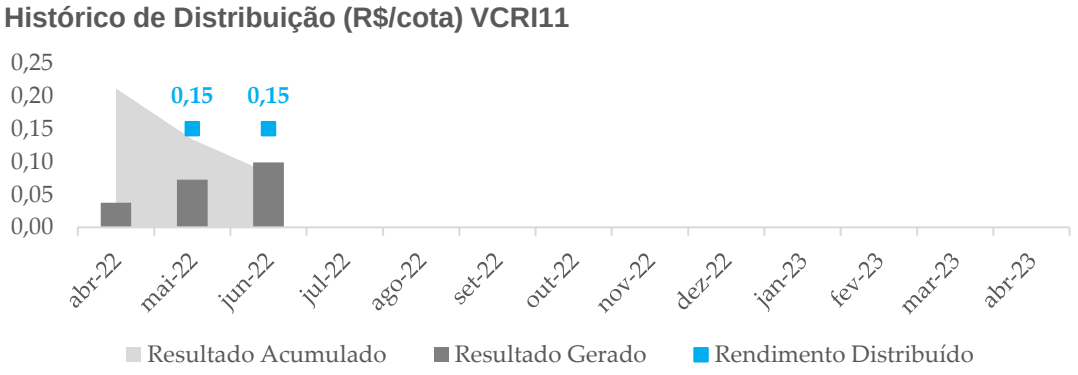
Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

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

O gráfico abaixo retrata a evolução dos rendimentos mensais distribuídos pelo fundo, assim como o resultado gerado mensal e o resultado acumulado não distribuído.



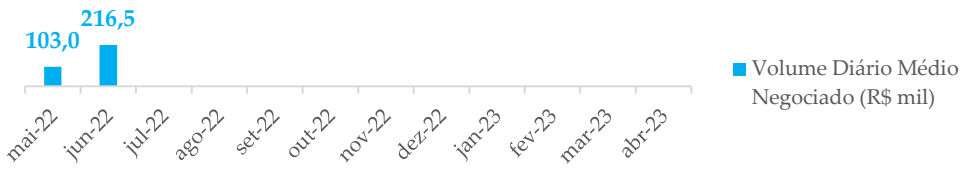
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Jun 22
Valor de Mercado (R$ mil)	165.825
Número de Cotistas	2.049
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	216,5
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,7%

Fonte: B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 2.049 cotistas. O valor de mercado do Fundo, considerando a cota ajustada ex rendimentos, era de R$ 165,8 milhões, que representa um desconto para o valor patrimonial do Fundo de -5,30%. O volume médio diário de negociação foi de R$ 216,5 mil, o que representou um giro equivalente a 2,7% das cotas do Fundo.

O valor da cota do Fundo na B3 encerrou o mês de junho em R$9,33, já considerando a distribuição de rendimentos de R$ 0,15/cota referente a este mês.



Vinci Credit Securities FII – VCRI11

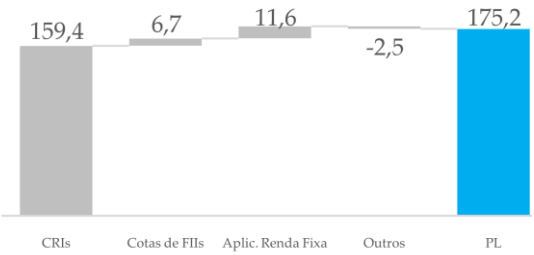
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Carteira do Fundo

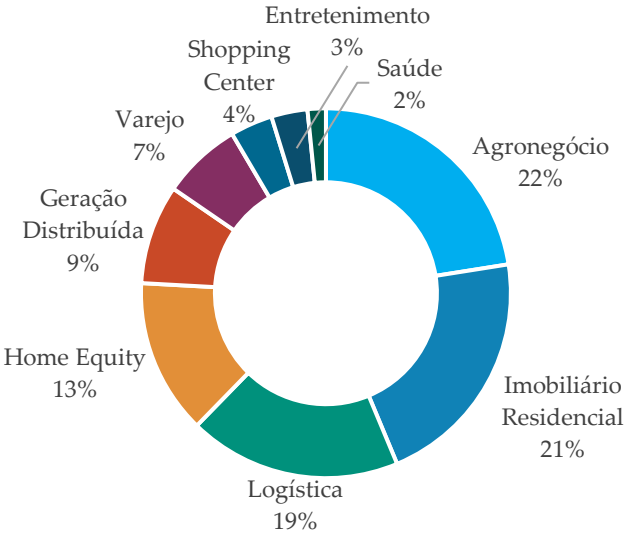
O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era de R$ 175,2 milhões. As alocações em CRIs totalizavam R$ 159,4 milhões, o equivalente a 91,0% do PL. As aplicações em renda fixa somavam o total de R$ 11,6 milhões, que incluem fundos referenciados DI com liquidez imediata. As provisões a pagar e receber do Fundo totalizavam R$ -2,5 milhões.

Portfolio	R$ MM	R$/cota
CRIs	159,4	9,0
Cotas de FIIs	6,7	0,4
Aplicações Financeiras	11,6	0,7
A Pagar / Receber	-2,5	-0,1
Patrimônio Líquido	**175,2**	**9,9**

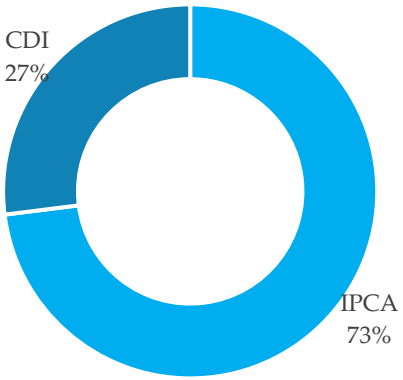


No final do mês de junho, o Fundo apresentava cerca de 22% dos ativos em CRIs do segmento de agronegócio, 21% em CRIs do segmento de imobiliário residencial, 19% em CRIs do segmento de logística, 13% em CRIs de Home Equity, 9% em CRIs de geração distribuída, 7% em CRIs do segmento de varejo, 4% em um CRI do segmento de shopping center, 3% em um CRI do segmento de entretenimento e 2% em um CRI do segmento de saúde. Quando olhamos a diversificação por indexador, o fundo possui 73% dos CRIs indexados ao IPCA e 27% ao CDI.

Ativos por Segmento (%)



Ativos por Indexador (%)



VINCI partners

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Carteira de Crédito

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

CRI	Código B3	Volume	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Maqcampo	22E1056953	20,22	11,5%	Agronegócio	IPCA + 8,7%	IPCA + 8,7%	6,43	mai/32
Superfrio	21E0407330	12,33	7,0%	Logística	IPCA + 6,5%	IPCA + 6,5%	4,10	mai/31
CHP	21F1035590	8,88	5,1%	Home Equity	IPCA + 6,2%	IPCA + 9,5%	6,35	jul/41
Toex	22B0939300	7,27	4,2%	Logística	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,2%	2,74	fev/28
Athon	21G0864339	7,10	4,1%	Geração Distribuída	IPCA + 7,4%	IPCA + 7,6%	4,60	ago/33
Casa & Vídeo	21H0001405	6,61	3,8%	Varejo	IPCA + 7,4%	IPCA + 7,5%	3,00	ago/27
Wimo	22B0914263	6,50	3,7%	Home Equity	IPCA + 8,0%	IPCA + 8,0%	8,24	jan/37
São Gonçalo	19L0928585	5,92	3,4%	Shopping Center	IPCA + 7,5%	IPCA + 7,7%	5,45	dez/34
Manhattan	20L0870667	5,36	3,1%	Imobiliário Residencial	IPCA + 12,0%	IPCA + 12,7%	2,01	dez/24
Copagril	21F0968888	3,94	2,3%	Agronegócio	IPCA + 6,7%	IPCA + 7,6%	4,23	jun/31
GS Souto	20K0816978	3,67	2,1%	Geração Distribuída	IPCA + 12,0%	IPCA + 12,1%	4,44	nov/32
Ruiz	21H0151494	3,66	2,1%	Agronegócio	IPCA + 8,6%	IPCA + 9,0%	1,60	set/25
Direcional	21C0777936	3,12	1,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 5,5%	IPCA + 6,2%	2,92	set/33
GS Souto II	20F0755566	3,11	1,8%	Geração Distribuída	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,7%	5,12	nov/33
Bait	21I0566602	3,08	1,8%	Imobiliário Residencial	IPCA + 7,0%	IPCA + 8,5%	2,02	set/25
Clamed	22B0381601	2,54	1,4%	Saúde	IPCA + 8,5%	IPCA + 7,7%	3,02	jan/29
Cassol	21F1035597	2,49	1,4%	Varejo	IPCA + 5,5%	IPCA + 6,9%	4,60	jun/32
Creditas XI	21K0046865	2,45	1,4%	Home Equity	IPCA + 8,5%	IPCA + 8,4%	6,20	fev/42
Ekko	22B0555800	2,27	1,3%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,0%	2,55	fev/28
Ekko	22B0555782	2,09	1,2%	Imobiliário Residencial	IPCA + 9,0%	IPCA + 9,3%	2,01	fev/25
Creditas	20B0849733	1,85	1,1%	Home Equity	IPCA + 6,8%	IPCA + 6,9%	5,02	fev/35
Creditas II	20F0755566	1,47	0,8%	Home Equity	IPCA + 6,9%	IPCA + 7,0%	6,15	jun/40
CHP	21F1035595	0,49	0,3%	Home Equity	IPCA + 25,0%	IPCA + 29,5%	3,75	jul/41
Total IPCA		**116,42**			**IPCA + 8,0%**	**IPCA + 8,5%**	**4,64**	

Vinci Credit Securities FII – VCRI11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

CRI	Código B3	Volume	% PL	Segmento	Taxa de Aquisição (%a.a.)	Taxa de Mercado (%a.a.)	Duration (anos)	Venc.
Martini Meat	22F0930128	10,01	5,7%	Logística	CDI + 4,0%	CDI + 4,0%	2,63	jun/28
Bild	22B0309134	5,30	3,0%	Imobiliário Residencial	CDI + 3,2%	CDI + 3,2%	2,59	fev/27
Serpasa	22D0382755	5,04	2,9%	Agronegócio	CDI + 6,0%	CDI + 6,0%	2,23	abr/27
Arena MRV	21L0823062	5,03	2,9%	Entretenimento	CDI + 4,8%	CDI + 4,5%	2,17	dez/26
Vitacon	2F0236430	5,01	2,9%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	2,90	mai/26
Pró Soluto MRV	2E1313806	3,00	1,7%	Imobiliário Residencial	CDI + 3,5%	CDI + 3,5%	1,42	jun/27
Primato	22C0750182	2,98	1,7%	Agronegócio	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	4,01	abr/32
You Inc	21L0329277	2,05	1,2%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,0%	CDI + 3,7%	3,17	nov/26
Novo Mundo	2E1313201	2,00	1,1%	Varejo	CDI + 3,0%	CDI + 3,0%	2,88	mai/28
Gafisa	21L0729728	1,13	0,6%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	2,07	nov/27
Gafisa	21L0729731	1,13	0,6%	Imobiliário Residencial	CDI + 4,5%	CDI + 4,5%	2,07	nov/27
Helbor	20F0849801	0,27	0,2%	Imobiliário Residencial	CDI + 2,1%	CDI + 2,1%	0,94	jun/23
Total CDI		**42,95**			**CDI + 4,2%**	**CDI + 4,2%**	**2,56**	
Total CRIs		**159,37**					**4,08**	

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

Glossário

Clique **aqui** para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifii.com

ri@vcri11.com

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE **AQUI.**

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

VINCI partners

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

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

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

NOVA YORK - EUA
1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
New York, NY 10017