Vinci Real Estate

Julho 2019

VINCI partners

Vinci Partners

Gestora independente de investimentos com R$ 25 bilhões de ativos sob gestão. Atuando nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria,** a Vinci combina flexibilidade e criatividade com disciplina e resiliência

R$ 25 BI SOB GESTÃO

210 FUNDOS/ VEÍCULOS

29 SÓCIOS

VINCI REAL ESTATE

Criada em 2012, possui atualmente R$2,0 bi de ativos sob gestão.
Uma história de sucesso investindo em diferentes setores e estratégias.

Diferenciais Vinci Real Estate

Time Experiente

Time experiente, liderado por gestor com mais de 24 anos atuando no mercado de Real Estate, tenho vivido diferentes ciclos de mercado e atuando em diferentes segmentos.

Track Record

A Vinci Real Estate possui mais de R$ 1,8 bilhões em ativos sob gestão e conta com mais de 69 mil investidores pessoas físicas e pessoas jurídicas

Plataforma Independente

A Vinci possui uma plataforma independente que, se beneficia da complementaridade de suas linhas de negócios e conta com o conhecimento e suporte de diversas áreas como research, crédito, risco, jurídico, compliance, back-office, entre outras.

Relação com Investidores

A Vinci Real Estate oferece uma plataforma de relação com investidores (“RI”) incluindo relatórios mensais , trimestrais e calls de resultados.

Fonte: Vinci Partners

Equipe

A área de Real Estate possui 7 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Os investimentos são aprovados por unanimidade no comitê com por 3 pessoas: o head da área de Real Estate, o CEO da Vinci Partners e o Chairman da Vinci Partnerts

Comitê de Investimentos

Gilberto Sayão | **Alessandro Horta** | **Leandro Bousquet**

Time de Gestão

Leandro Bousquet
Sócio e Head de Real Estate

- **Rodrigo Coelho** – Sócio e Diretor da Estratégia de Shopping
- **Ilan Nigri** – Diretor da Estratégia de Logística
- **Luiz Filipe Araújo** – Gestão de Portfólio e Aquisição
- **Érica Souza** – Relação com Investidores
- **Douglas Caffaro** – Analista
- **Tiago Ferreira** – Analista

Áreas de Suporte

Crédito – Jurídico – Contabilidade e Financeiro – Compliance – Risco – Macroeconomia – Relação com Investidor – Research – TI – Backoffice

Produtos

Fundos Imobiliários

FII DE SHOPPING VISC11	FII DE LOGÍSTICA VILG11	FII DE OFFICE VOFF11	FII DE FUNDOS VIFI11
IPO em novembro de 2017	IPO em maio de 2019	Previsão 2° Semestre 2019	Previsão 1° Semestre 2020
77 mil cotistas	5 mil cotistas		
10 ativos	3 ativos		
69 mil m² de ABL	93 mil m² de ABL		

Vinci Shopping Centers FII VISC11

VINCI SHOPPING CENTERS FII

Um dos maiores fundos imobiliários da B3 em número de investidores

Vinci Real Estate

Estratégia de Shoppings e Vantagens Competitivas

- **Portfólio diversificado** em termos de:

Localização	Área Bruta Locável	Percentual de Participação	Perfil de Consumidor	Administrador dos Shoppings

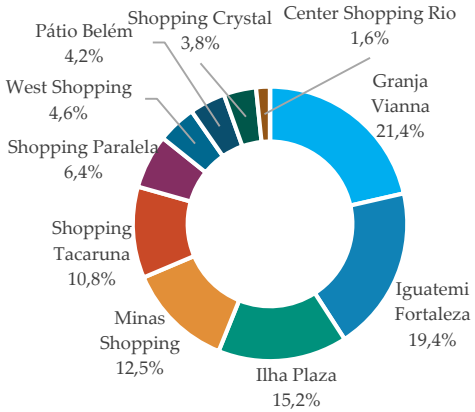
- **Focado em aquisições**, não realiza desenvolvimento
- **Não realiza administração** dos shoppings podendo realizar parcerias com grandes administradoras
- **Estratégia flexível**, permitindo atuação em uma seleção mais abrangente de oportunidades com menos competição
- **Gestão Ativa**, pela seleção, negociação e aquisição de ativos, bem como pela influencia nas decisões estratégicas dos ativos

Vinci Shopping Centers FII

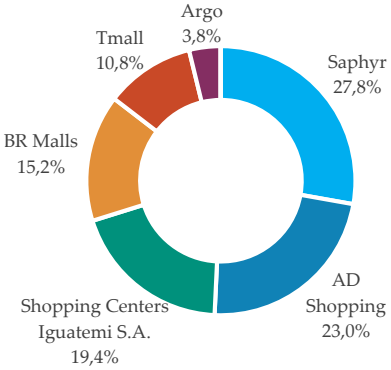
Portfólio

Participações em **10 shopping centers**, todos localizados em capitais ou regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes, em **8 estados** e administrados por **6 administradoras** distintas, totalizando **mais de 69 mil m² de ABL própria**

ABL Própria (%)



Administrador (% ABL Própria)



Fonte: Vinci Partners

Vinci Shopping Centers FII

Conquistas do Fundo

Um dos maiores fundos imobiliários da B3 em número de cotistas com mais de 77 mil investidores

Um dos fundos com maior liquidez entre os fundos imobiliários da B3[1]

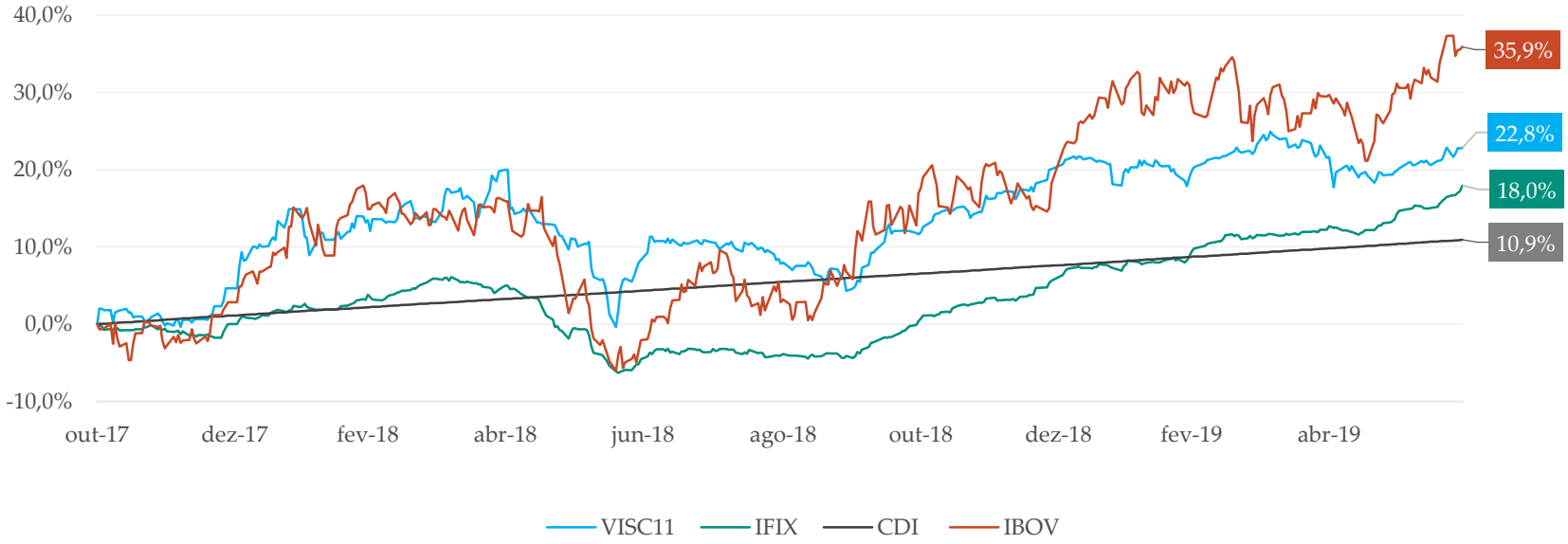
Rentabilidade de 244% do CDI líquido desde o IPO[1]

13º ativo mais relevante do IFIX

69 mil m² de ABL própria distribuídos em 10 ativos localizados em 8 estados

[1] Desde o IPO em novembro de 2017 até abril 19

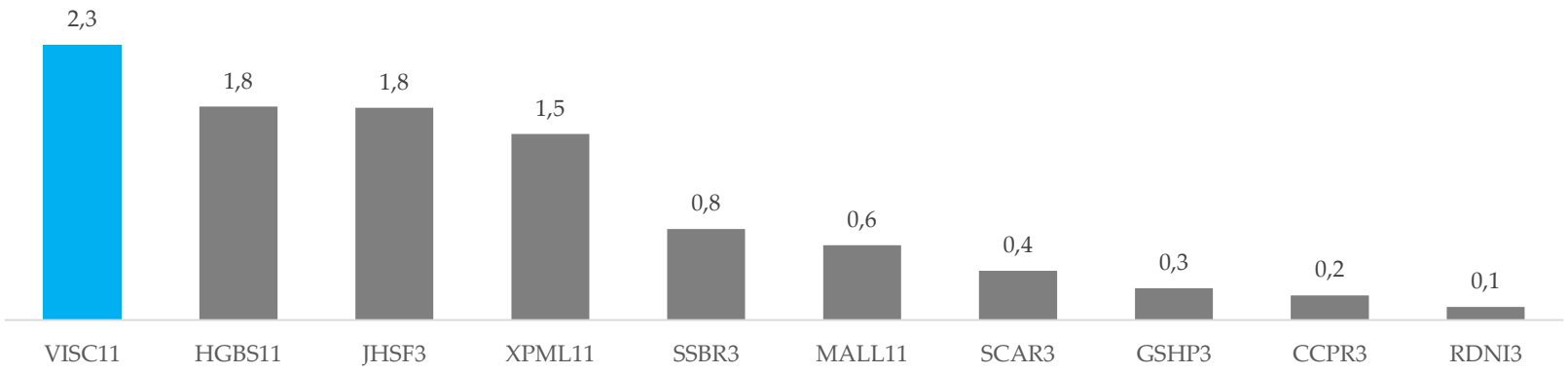
Rentabilidade e Liquidez



Fonte: Bloomberg

Rentabilidade e Liquidez

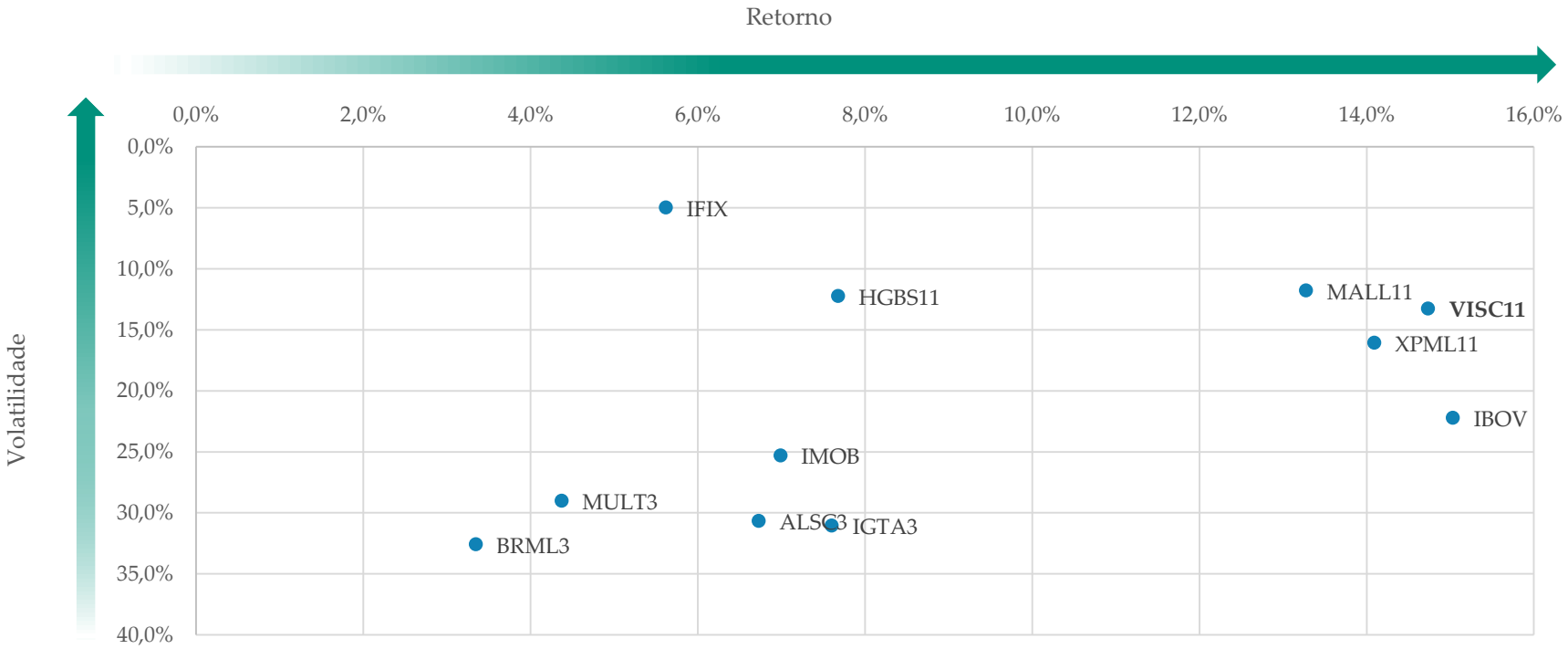
Liquidez Diária Média (R$ mm) – Desde o IPO do VISC



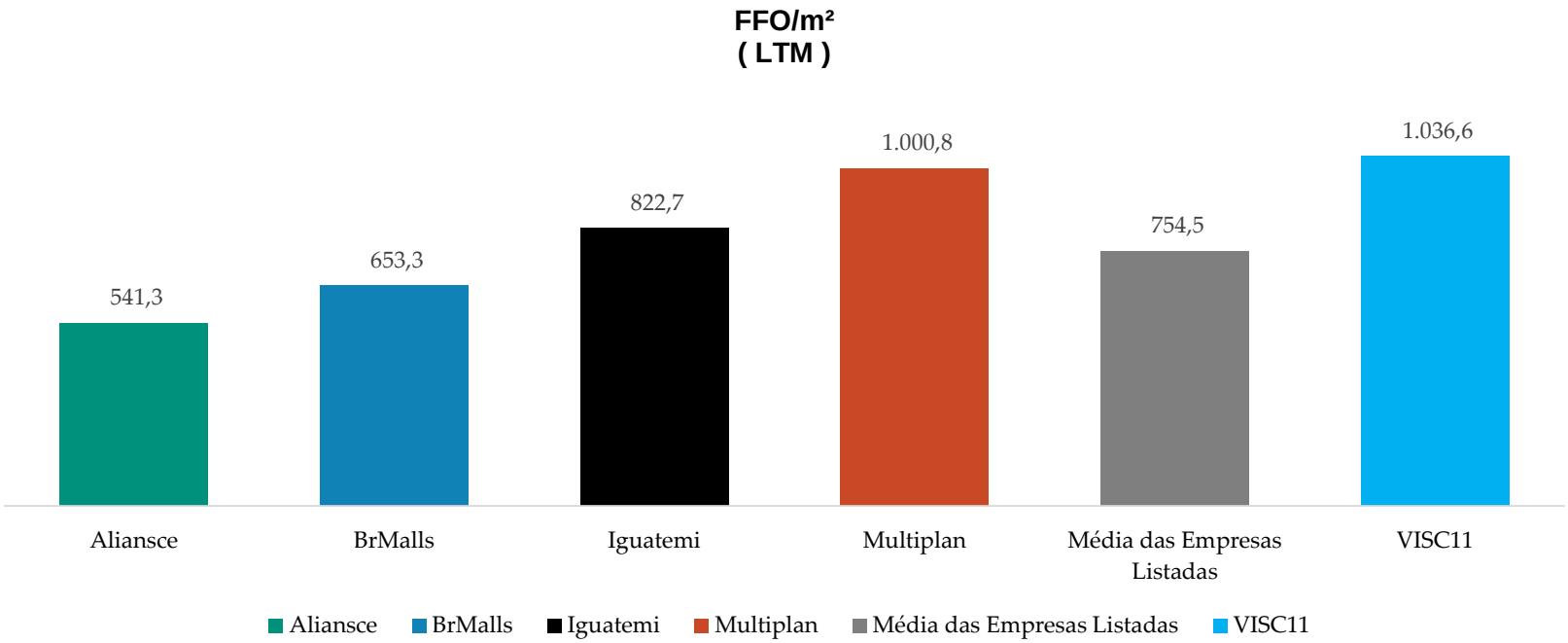
Fonte: Bloomberg

Risco x Retorno

Volatilidade x Retorno - 2018



FFO



Fonte: Números divulgados pelas cias listadas para o 1T19

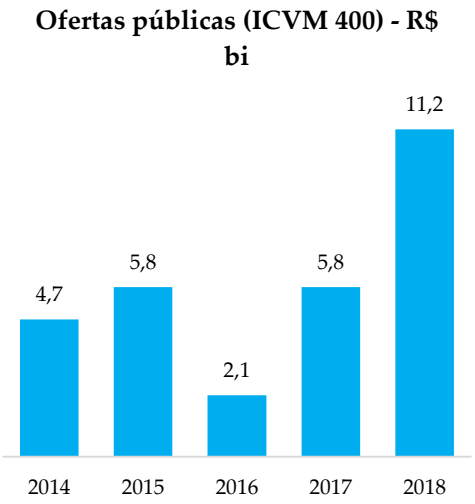
Veículo FII

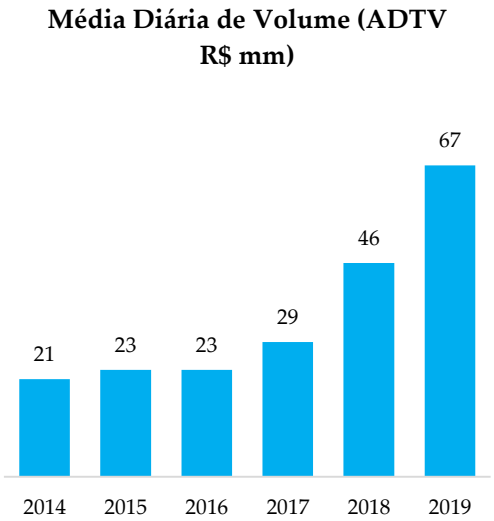
Características e Vantagens do Veículo FII

Comparação do Instrumento FII com Companhias

1	**Isenção Fiscal sobre ganho de capital**	Facilita e incentiva a recilcagem do portfolio de forma eficiente
2	**Isenção Fiscal sobre a renda gerada pelas própriedades imobiliárias**	Maior eficiência e margens mais altas
3	**Despesas previsíveis na forma de taxa de administração**	Evita possíveis impactos relacionados ao alto custo de Despesas Gerais e Administrativas
4	**Obrigação de distribuir 95% do resultado Caixa Gerado no semestre**	Investidor tem acesso direto ao fluxo de caixa das operações

Crescimento do Mercado





Fonte: Boletim de FIIs da B3

Potencial do Mercado de FIIs

REITs	FIIs
R$ 4,6 trilhões de REITs listados 11% do PIB americano	R$ 51,3 bilhões de FIIs listados ~1% do PIB brasileiro
Giro diário de 0,32% do valor total listado R$ 6,4 bilhões de negócios diários	Giro diário de 0,11% do valor total listado R$ 67 milhões de negócios diários
80 milhões de Investidores diretos e indiretos	252 mil investidores diretos
Desde 1961, 57 anos	Desde 1993, 25 anos

VINCI partners

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

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

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

Nova York
1 646 559 8000
535 Madison Avenue, 37th Floor
10022