



Vinci Real Estate

Agosto 2022



VINP Nasdaq Listed

Vinci Partners

Visão Geral

Gestora independente de investimentos com R\$ 60 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



Vinci Real Estate

Equipe e Estratégias de Real Estate

Leandro Bousquet
Sócio, membro do Comitê Executivo da
Vinci Partners e Head de Real Estate

Rodrigo Coelho
Sócio e responsável pelas estratégias de Shoppings,
Imóveis Urbanos, Ativos Financeiros, Agro e Relação com
Investidores

Ilan Nigri
Sócio e responsável pelas estratégias de Logística, Escritórios,
Residencial e Desenvolvimento

Rafael Teixeira	Luiz Filipe Araújo	Douglas Caffaro		Matheus Canale	Erica Souza	
Shoppings	Ativos Financeiros	Imóveis Urbanos	Agro	Logística	Offices	Desenvolvimento Logístico
R\$ 2,0 bilhões VISC ³	R\$ 470 milhões VIFI e VCRI ³	R\$ 193 milhões VIUR	R\$ 370 milhões VICA	R\$ 1,4 bilhão VILG	R\$ 731 milhões VINO	R\$ 434 milhões ² VFDL

Ricardo Barbieri – Pedro Henrique Costa – Vicente Coelho – Juliana Freire – Thierry Pouchet – Eduarda Sued – João Gabriel Bandeira

Crédito – Jurídico – Financeiro – Compliance – Risco – Macro – Relações com Investidores – Research – TI – Backoffice

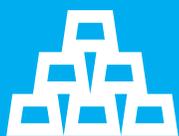
¹ Considera o valor de mercado dos fundos listados em 31/07/2022 e o valor patrimonial dos fundos não listados em 30/06/2022

² Valor comprometido total

³ Principal veículo

Vinci Real Estate

Destaques



+R\$ 5,2 bilhões

em ativos
sob gestão



Experiência

Equipe liderada por gestor com mais de 26 anos de experiência no setor, tendo vivido todas as fases do ciclo de mercado imobiliário



+1.100.000 m²

de ABL própria em seus 54 ativos sob gestão



Relação com Investidores

Plataforma de RI que inclui relatórios mensais, webinars trimestrais e podcasts



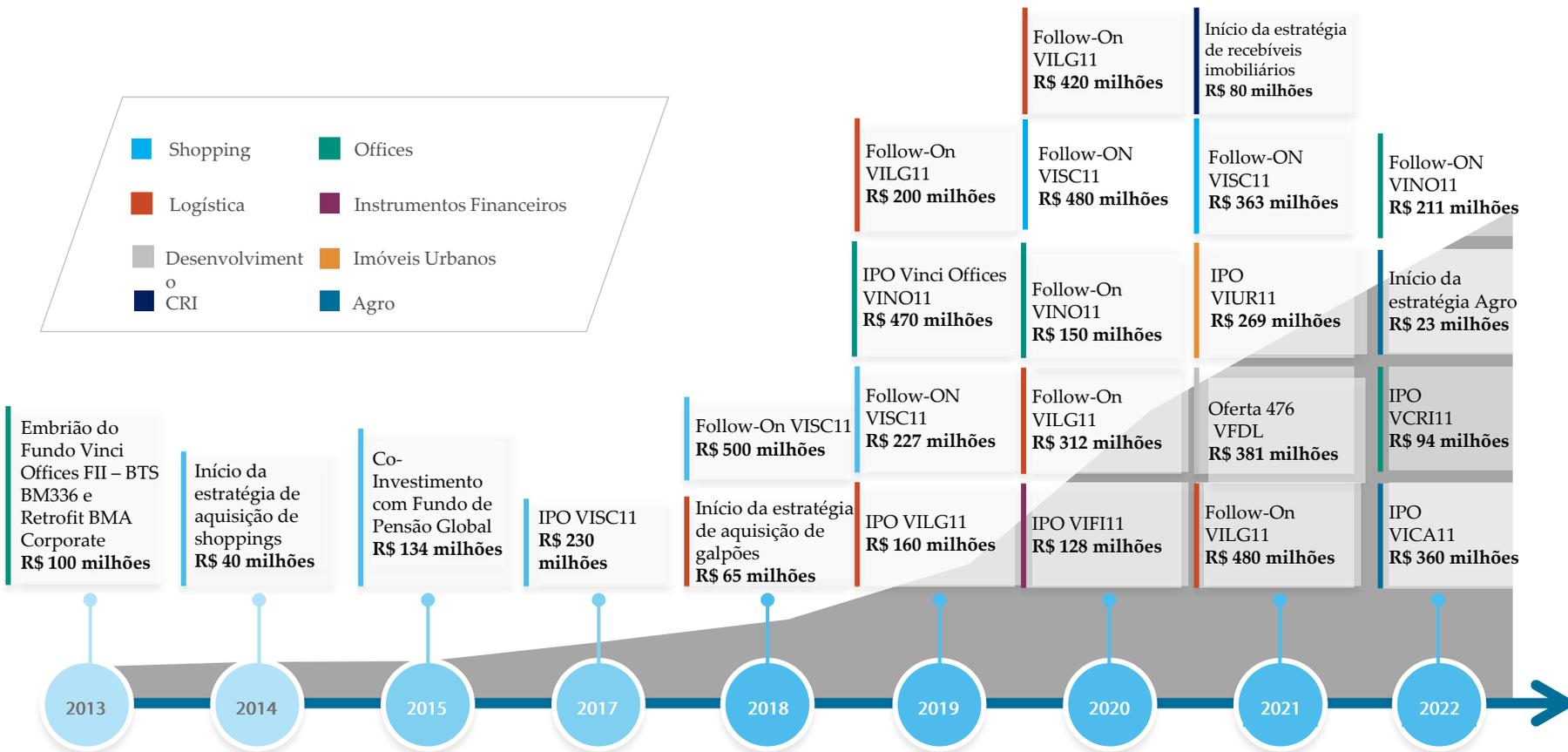
+380 mil

número de investidores dos FIIs listados da Vinci¹

¹ Fonte: Escriturador

Vinci Real Estate

Linha do Tempo de Real Estate



Fundos Imobiliários

Fundos Imobiliários

Principais Características do FII

Fundo fechado, em sua grande maioria de prazo indeterminado

Liquidez se dá através da negociação das cotas, usualmente em ambiente de bolsa

Investimento em ativos imobiliários no Brasil, de forma direta ou indireta. Pode também investir em CRIs e cotas de outros FIIs

Distribuição obrigatória de 95% do resultado caixa em bases semestrais. Padrão da indústria é distribuir mensalmente

O FII deve ser administrado por uma instituição financeira e normalmente é gerido por uma gestora externa

Não pode se alavancar (tomar dívida) mas pode adquirir ativos com pagamentos à prazo.

Fundos Imobiliários

Estrutura Tributária

Os FIIs são isentos de imposto sobre todos os investimentos imobiliários

Rendimento

- Para ter isenção sobre rendimentos:

Fundo deve ter 50 ou mais investidores

Investidor deve ser pessoa física e não pode ter mais de 10% das cotas do fundo

- Pessoas Jurídicas: 20% sobre o rendimento
- Fundos de ações, multimercado, fundos de pensão: isentos de IR na distribuição de rendimentos
- Investidores estrangeiros: 15% sobre o rendimento

- Investidores locais: 20% sobre o ganho de capital
- Investidores estrangeiros: isento desde que negociação ocorra em bolsa

Ganho de
Capital

Fundos Imobiliários

Marco Regulatório

1993	Lei nº 8.668 - Instituição dos FIs.
1994	Instrução CVM nº 205 - Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração de FI.
1999	Lei nº. 9.779 – Institui condições relativas à distribuição de rendimentos e ganhos de capital de FII e estabelece imposto de renda na fonte sobre aplicações financeiras pelo FII
2005	Lei nº. 11.196 – criou a isenção para pessoas físicas em determinadas condições
2008	Instrução CVM 472 – regulamentação geral da CVM sobre fundos mobiliários
2009	Lei nº 12.024 – isenção da carteira de FIs para CRI, LH, LCI e outras cotas de FII
2018	Res. CMN 4661 – aumenta limites para fundações investirem em FIs e obrigada que novos investimentos das fundações na área imobiliária seja através de FIs

Fundos Imobiliários

Vantagens do Veículo FII



Liquidez: mercado secundário permite a venda das cotas do fundo em um curto período de tempo enquanto a venda de um imóvel pode ser demorada e onerosa.



Custos de Entrada e Saída: custos de corretagem, cartório e documentação tendem a tornar o investimento direto em imóveis mais oneroso



Flexibilidade em relação ao valor do investimento: fundos de investimento possibilitam o ingresso de pequenos e médios investidores que tenham interesse em ter exposição ao setor imobiliário



Eficiência Fiscal: desde que atendidas as exigências legais, não há incidência de imposto sobre a distribuição dos rendimentos para pessoas físicas.



Diversificação: com recursos limitados é possível investir em diversos fundos de diversas estratégias que geram um investimento indireto em uma quantidade relevante de imóveis, enquanto na compra direta é necessário o valor mínimo de um imóvel.



Gestão Profissional: fundos imobiliários são geridos por gestores regulados pela CVM com expertise na gestão de ativos imobiliários.

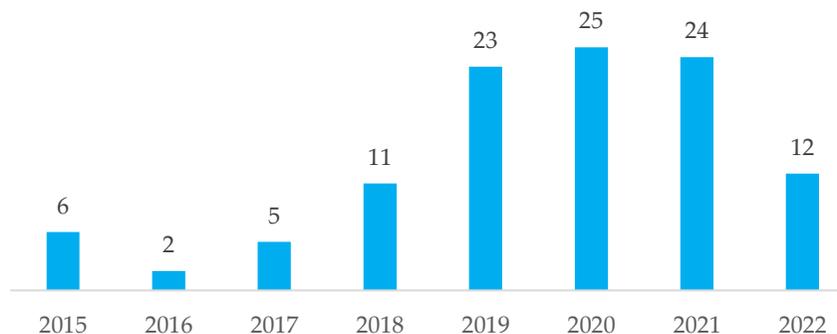
Momento de Mercado

Momento de Mercado

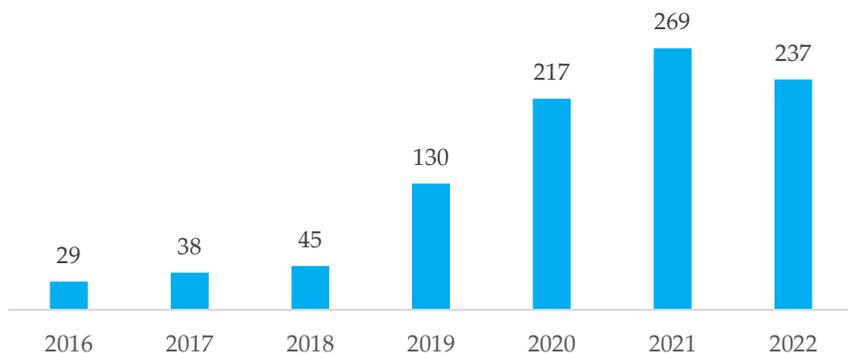
Desenvolvimento do mercado nos últimos anos

O crescimento do número de ofertas de fundos imobiliários e do volume captado anualmente foi acompanhado do aumento do número de investidores e da negociação diária dos fundos.

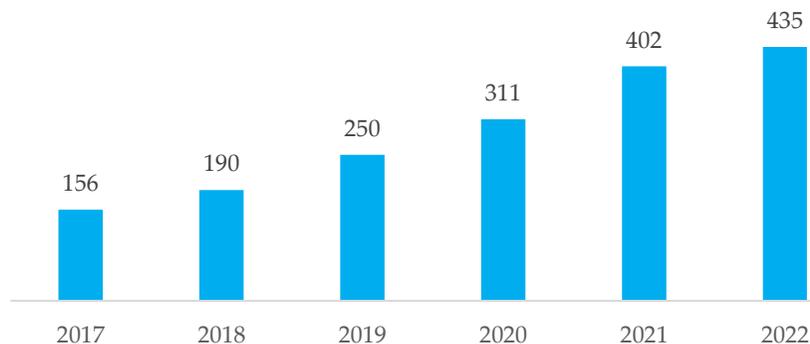
Volume de Ofertas (R\$ Bi)



Média Diária de Negociação de FIIs (R\$ milhões)



Evolução anual do número de FIIs Listados

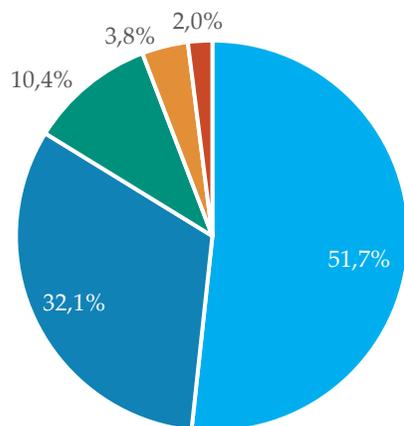


Momento de Mercado

Evolução do Índice IFIX

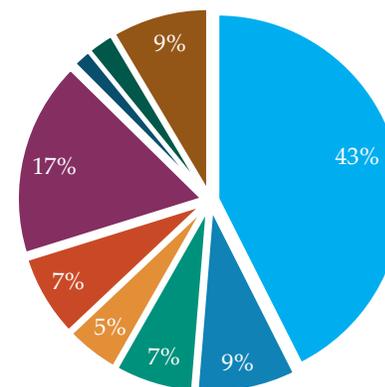
Nos últimos 10 anos, o Índice de FIIs da B3 (IFIX) mudou de forma relevante em função do crescimento e introdução de novos segmentos. Atualmente o IFIX é composto por 103 FIIs e ainda há espaço para desenvolvimento de novas estratégias, como, por exemplo, agronegócio, residencial, *data center*, *self storage* entre outros.

Composição do IFIX por segmento
(2010)



■ Corporativo ■ Shopping ■ Outros ■ Renda Urbana ■ Logístico / Industrial

Composição do IFIX por segmento
(2022)

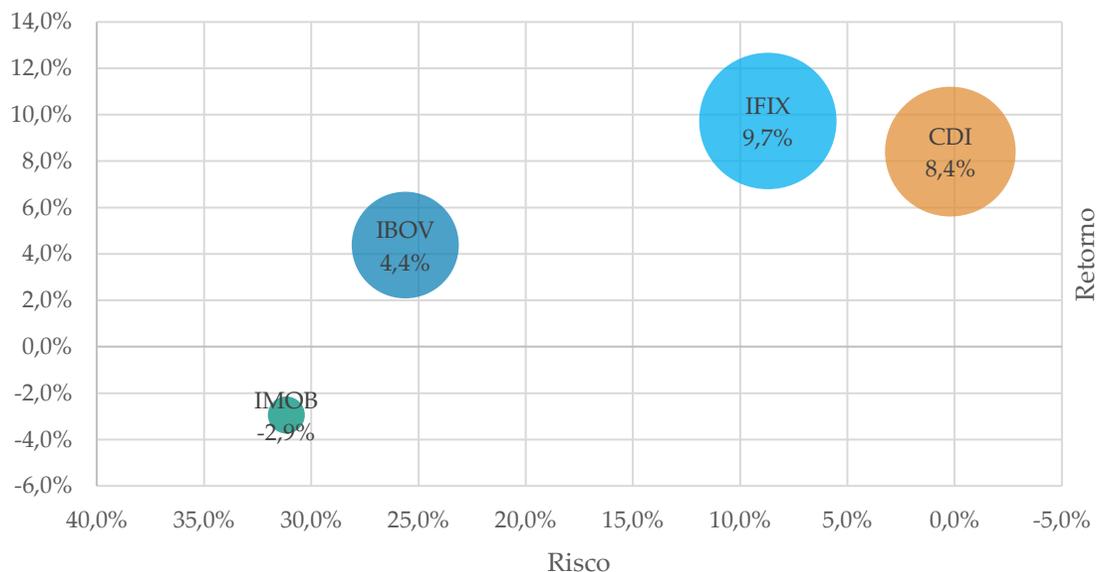


■ CRI ■ Logístico / Industrial
■ Corporativo ■ FOF
■ Shopping ■ Híbrido
■ Renda Urbana ■ Outros
■ Desenvolvimento ■ Agronegócio

Momento de Mercado

Relação Risco X Retorno

Na última década¹, o investimento em fundos imobiliários apresentou uma excelente relação risco x retorno entre os principais tipos de investimento.



1 – Dados desde 03/01/2011 até 30/09/2021 (fonte Refinitiv Reuters)



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
780 Third Avenue, 25 th Floor
10017