



Vinci Real Estate

Janeiro 2022



VINP Nasdaq Listed

Vinci Partners

Visão Geral

Gestora independente de investimentos com R\$ 58 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\$ 58 BILHÕES SOB GESTÃO

297 FUNDOS/VEÍCULOS

34 SÓCIOS



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



Ricardo Barbieri – Douglas Caffaro – Pedro Henrique Costa – Vicente Coelho
Juliana Freire – Matheus Canale – Thierry Pourchet – Eduarda Sued – João Gabriel Bandeira

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

¹ Valor de Mercado dos Fundos Listado de 30/12 e Valor Patrimonial dos Fundos Não Listados de 30/09

² Valor comprometido total

³ Principal Veículo

Vinci Real Estate

Destaques



+R\$ 5,4 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



+1.100.000m²

de ABL própria em seus 54 ativos sob gestão



Relação com Investidores

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



+350 mil

número de investidores dos FIIs listados da Vinci¹

¹ Fonte: Escriturador

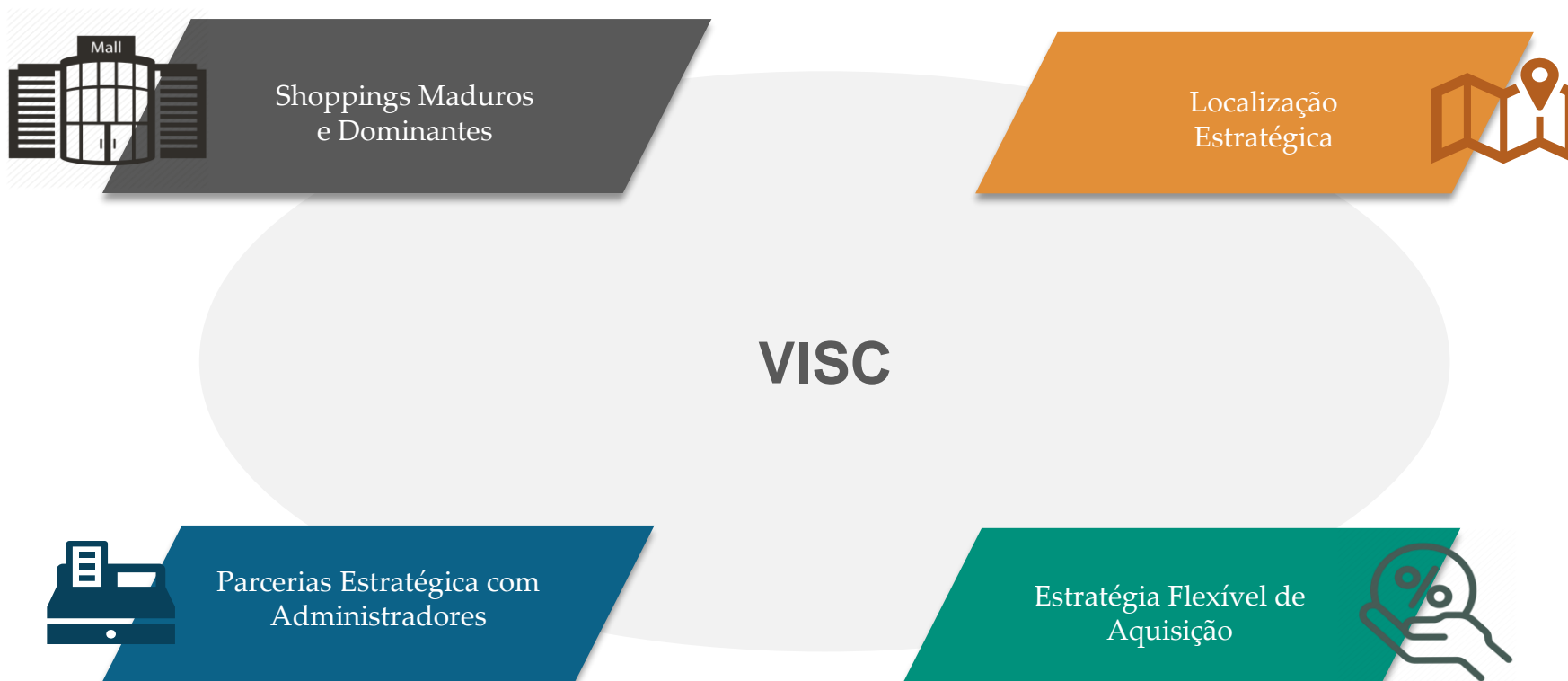


Vinci Shopping Centers FII

VISC11

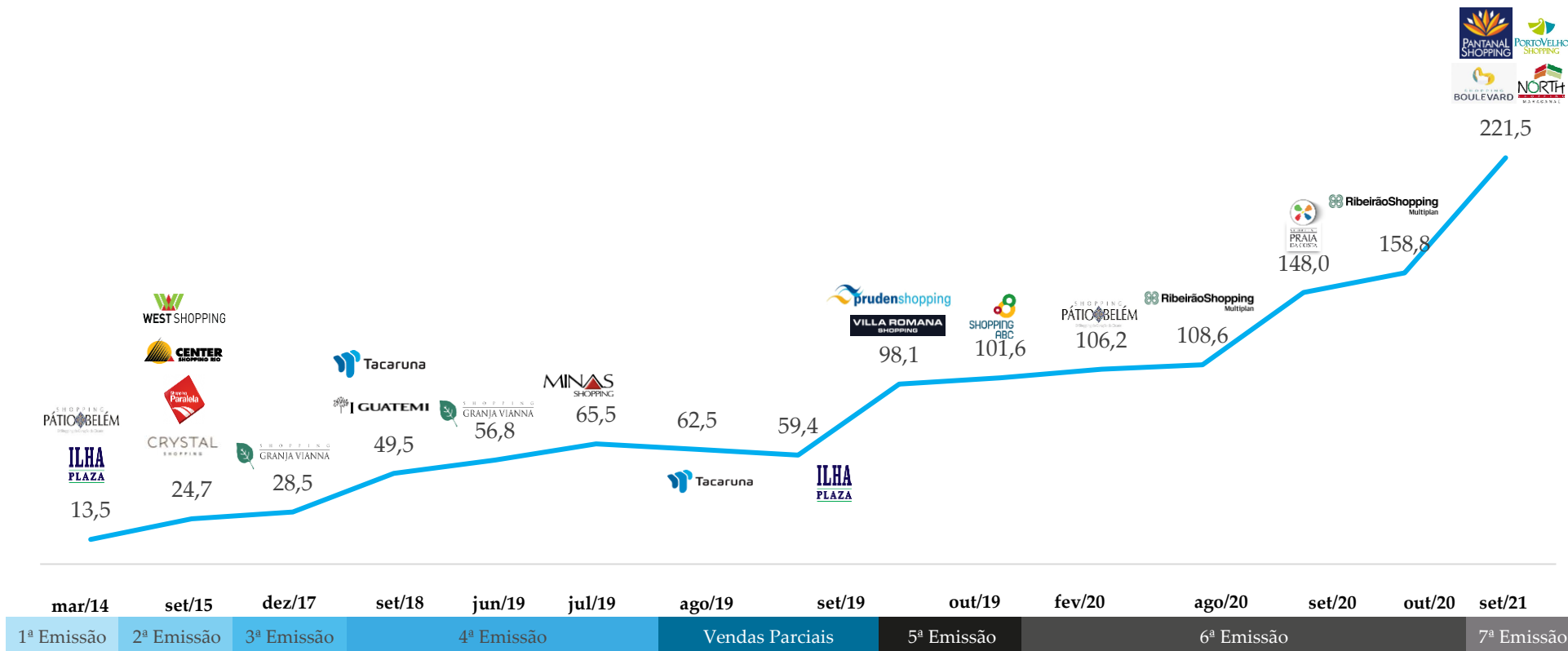
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Estratégia do Fundo



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Histórico de Investimentos Realizados pelo Fundo – Evolução da ABL própria do Fundo em mil m²

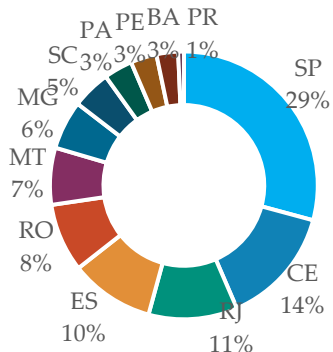


Fonte: Gestor

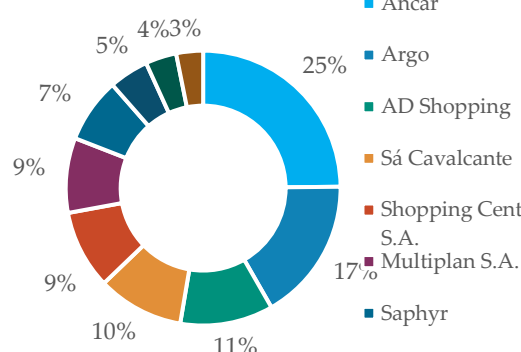
Vinci Shopping Centers FII – VISCI11

Portfólio do Fundo: 19 ativos distribuídos em 12 estados brasileiros, com mais de 220 mil m² de ABL Própria e administrados por 10 administradoras distintas

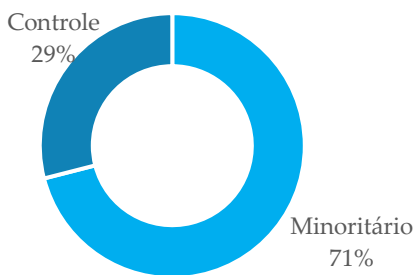
%NOI Próprio por Estado



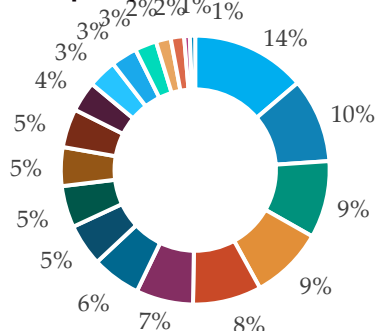
%NOI Próprio por Administrador



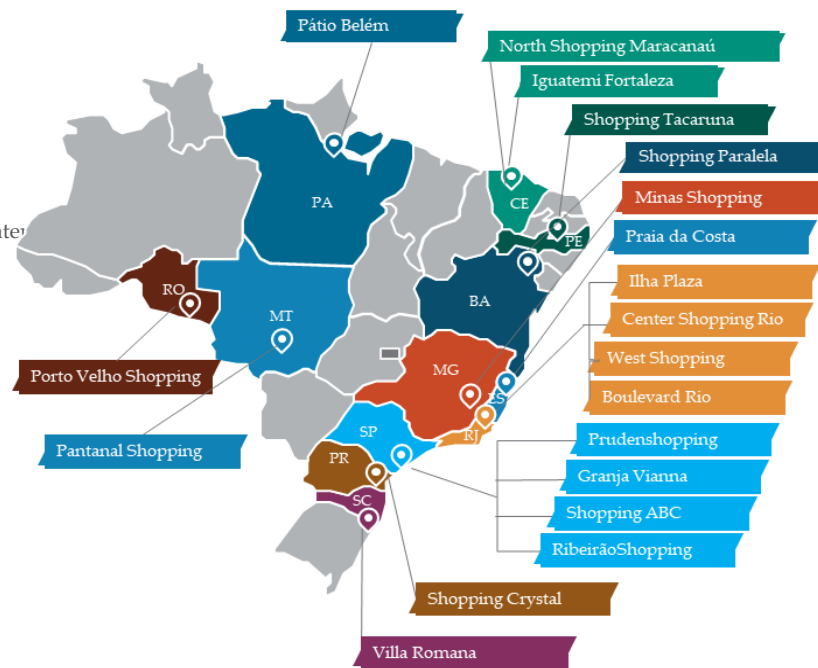
%NOI Próprio por Tipo de Participação



%NOI Próprio por Ativo



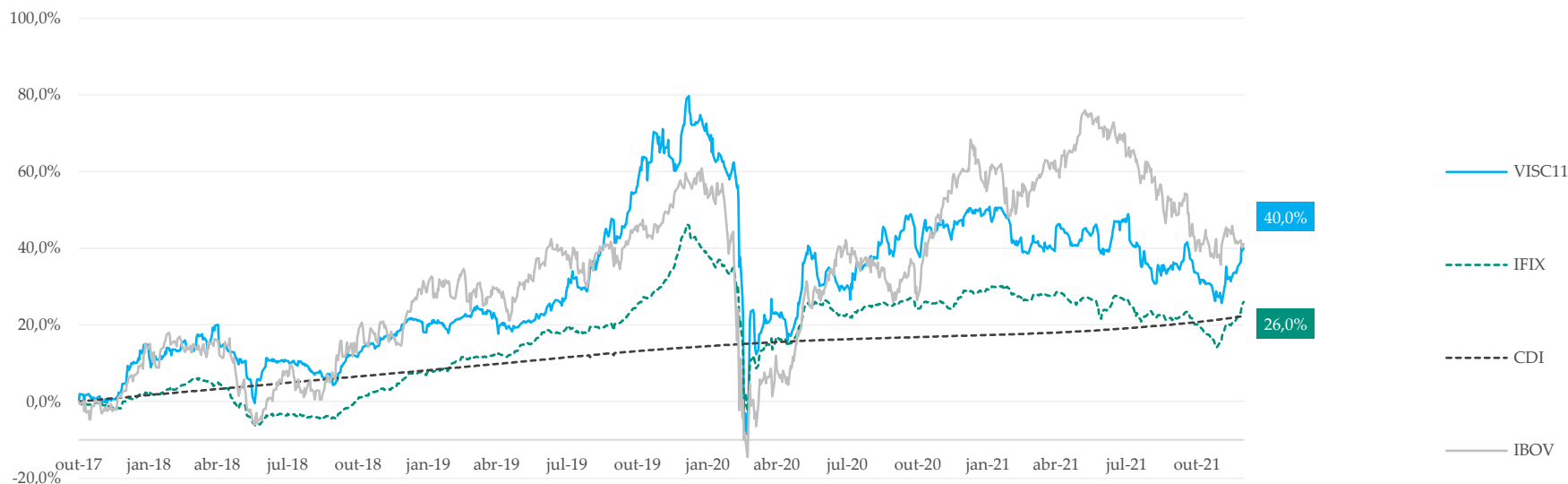
- Prudenshopping
- Praia da Costa
- Iguatemi Fortaleza
- RibeirãoShopping
- Porto Velho Shopping
- Pantanal Shopping
- Minas Shopping
- North Shopping Maracanaú
- Granja Vianna
- Villa Romana
- Shopping Boulevard
- Ilha Plaza



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade acumulada total bruta¹ do Fundo desde o seu IPO¹ é de 40,0%, o equivalente a 207,9% do CDI líquido no mesmo período. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 26,0%.



¹Rentabilidade bruta total incluindo variação da cota e rendimentos distribuídos em novembro de 2017 até 30 de dezembro de 2021.

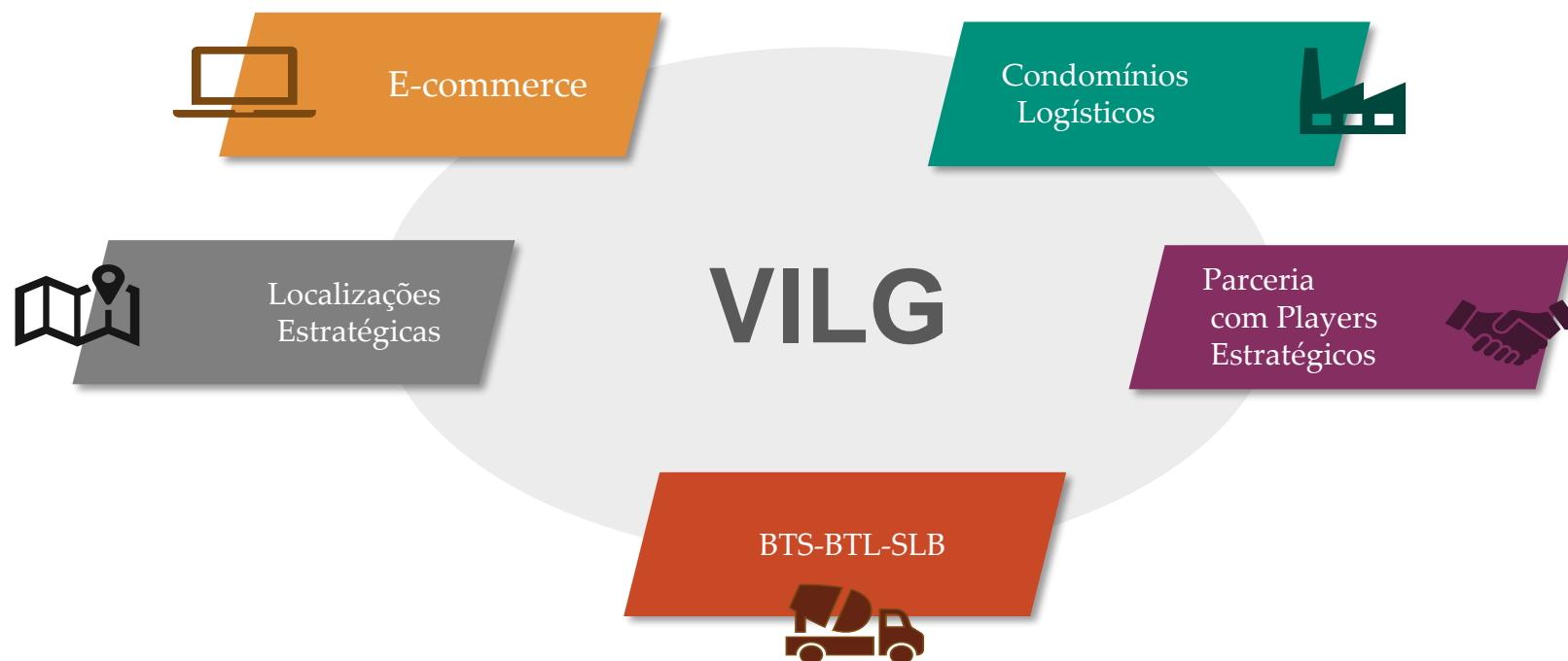
Fonte: Gestor

Vinci Logística FI VILG11

Vinci Logística FII – VILG11

Estratégia do Fundo

O Fundo irá focar, preferencialmente, na aquisição de ativos prontos, majoritariamente locados e que tenham pelo menos um dos atributos geradores de valor abaixo:



Vinci Logística FII – VILG11

Portfólio Atual do Fundo: 560 mil m² de ABL Próprio distribuídos em 16 ativos, 7 estados e 71 locatários diversos



Ativo	ABL	Localização	Ativo	ABL	Localização
CD Privalia	26.774 m ²	Extrema, MG	Extrema BP I	66.940 m ²	Extrema, MG
Fernão Dias BP	57.508 m ²	Extrema, MG	Pq. Logístico Osasco	25.788 m ²	Osasco, SP
Jundiaí BP	12.270 m ²	Jundiaí, SP	Caxias Park	76.601 m ²	Duque de Caxias, RJ
BTS Cremer	13.899 m ²	Pouso Alegre, MG	Castelo 57 BP	48.471 m ²	São Roque, SP
ATown Ayrton Senna	18.923 m ²	Guarulhos, SP	P.L. Pernambuco	35.111 m ²	Ipojuca, PE
CD Cachoeirinha	36.722 m ²	Cachoeirinha, RS	Porto Canoa LOG	93.690 m ²	Serra, ES
CD Eldorado do Sul	15.211 m ²	Eldorado do Sul, RS	Atown Guarulhos III	16.219 m ²	Guarulhos, SP
CD Cariacica	16.502 m ²	Cariacica, ES	Alianza Park	48.860 m ²	Benevides, PA

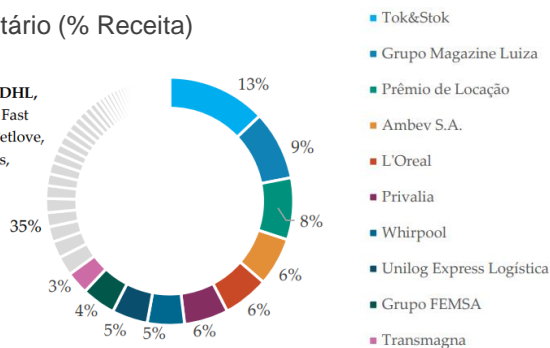
Diversificação da Receita Por

WAULT¹
3,7
anos

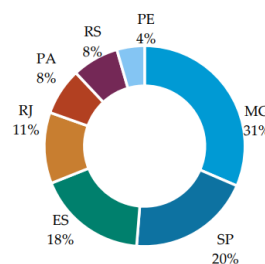
Ocupação
100%

61 outros locatários:
Mercado Livre, B2W, DHL, Extrafarma, Boticário, Fast Shop, Track & Field, Petlove, Foxconn, General Mills, entre outros

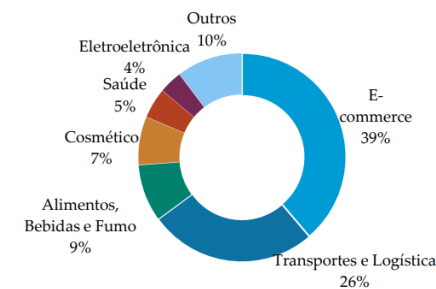
Locatário (% Receita)



Estado (% Receita)



Setor (% Receita)

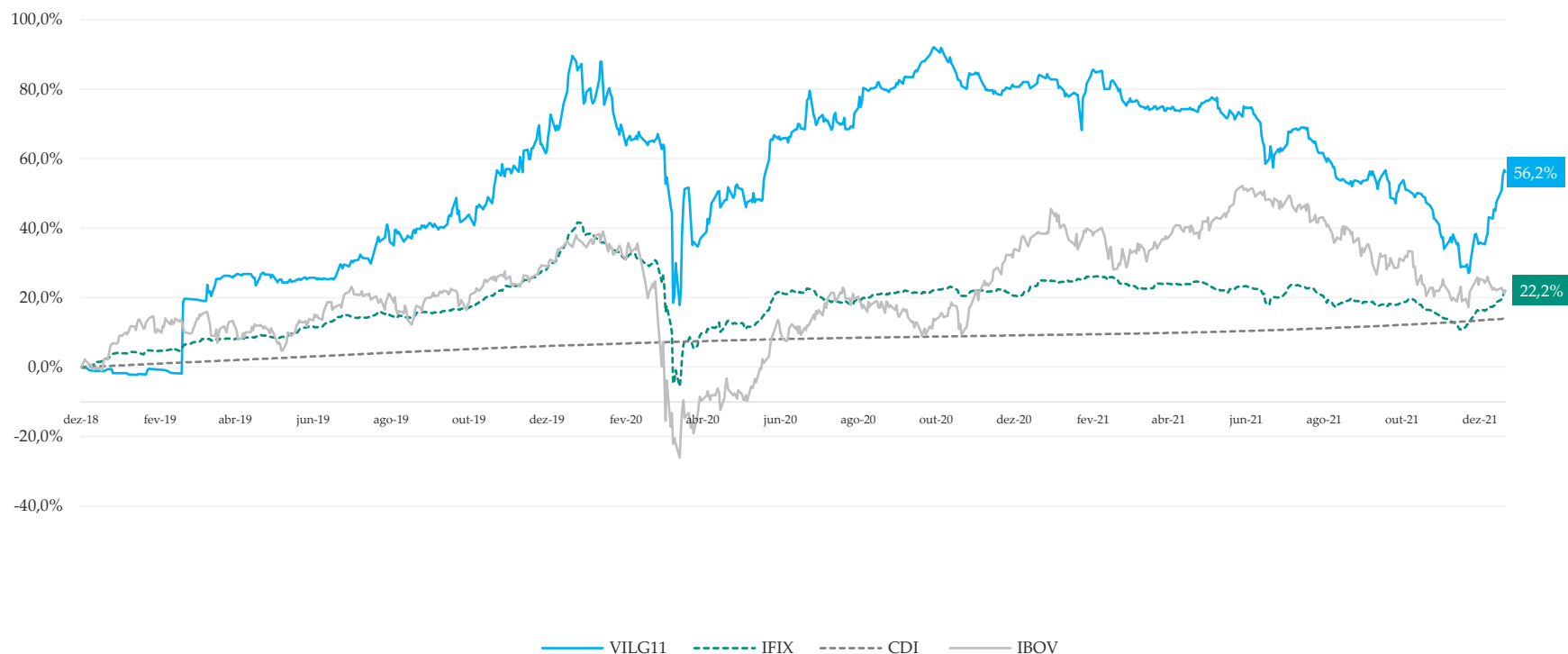


¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio após aquisição do Alianza Park.

Vinci Logística FII – VILG11

Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade bruta acumulada total¹ do Fundo desde o início² é de 56,2%, o equivalente a 445,2% do CDI líquido no mesmo período. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 22,2%.



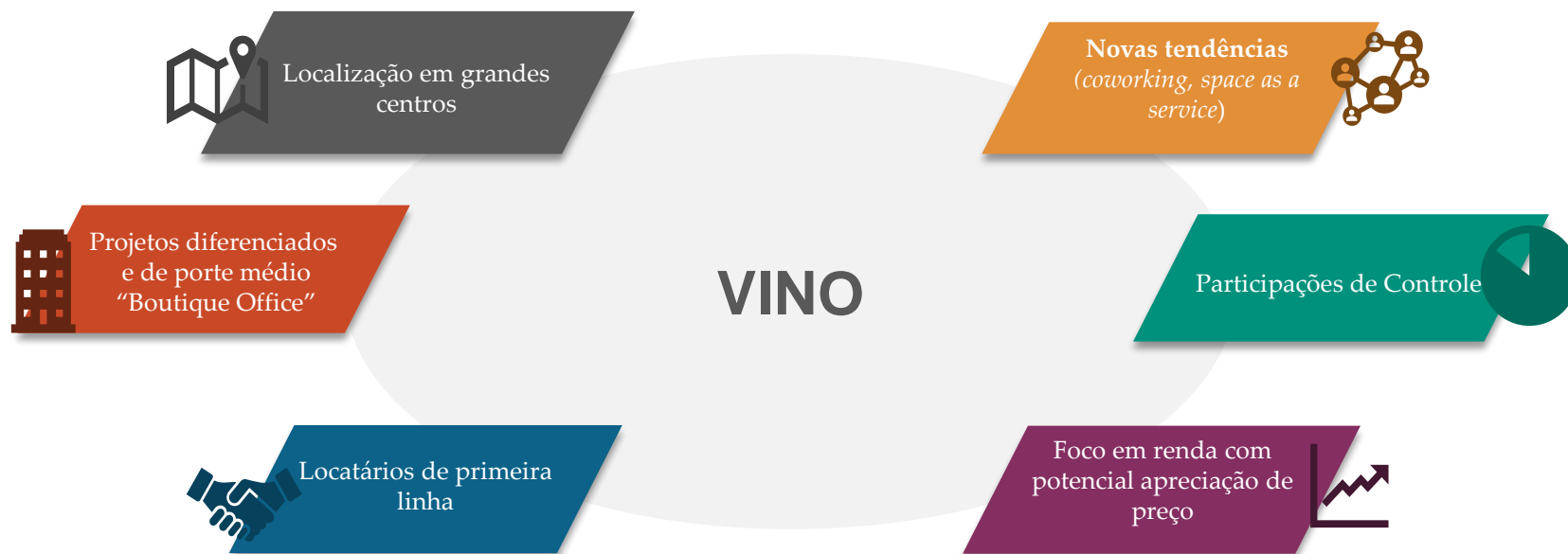


Vinci Offices FII
VINO11

Vinci Offices FII – VINO11

Estratégia do Fundo

O Vinci Offices FII (VINO11) irá investir, preferencialmente, em participações de controle em edifícios corporativos, majoritariamente locados e que apresentem pelo menos um dos atributos abaixo:



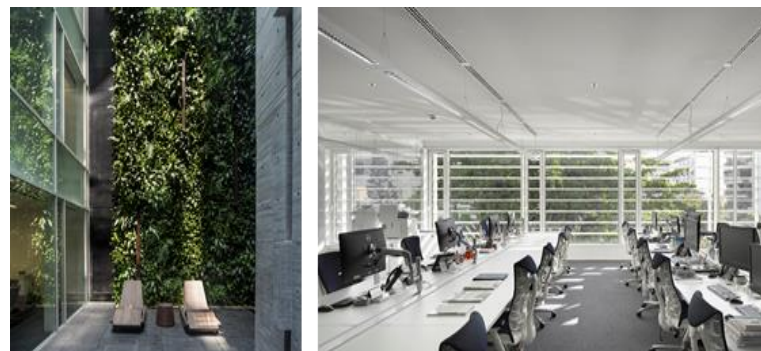
Vinci Offices FII – VINO11

Ativos preparados, na opinião do Gestor, para absorver as novas tendências do mercado de escritórios que foram aceleradas pela crise do COVID-19



Novas tendências (coworking, space as a service)

- Busca por flexibilidade
- Foco no bem-estar dos funcionários
- “Customização” dos espaços corporativos, buscando refletir as características e lemas das empresas, assim como as residências refletem as nossas personalidades
- Escritório como ambiente de encontro



BM 336 – Sede da Vinci Partners. Arquitetura diferenciada que proporciona iluminação natural e espaços de convivência compartilhados com jardins verticais.



Oscar Freire 585 (WeWork) e BMA Corporate (Sede do BMA Advogados). Áreas de convivência tanto em ambientes internos como no pátio externo, com vista para a natureza.

Vinci Offices FII – VINO11

Boutique Offices



Projetos diferenciados e de porte médio
“Boutique Office”

- Edifícios de médio porte, com até 10.000 m² de área
- Projetos com arquitetura diferenciada
- Valorização dos espaços abertos e áreas comuns
- Projetos em linha com modernos conceitos de sustentabilidade



LAB1404 – Projeto da Idea!Zarvos em parceria com o arquiteto Isay Weinfeld
BMA Corporate – Boutique office com certificação LEED Gold



BM 336 – Primeiro projeto do arquiteto Richard Meier na América Latina, com certificação LEED Silver
BBS – Boutique Office em São Paulo



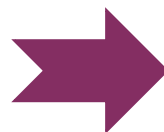
Vinci Offices FII – VINO11

Ativos majoritariamente locados com valor de aluguel defensivo em relação aos praticados no mercado

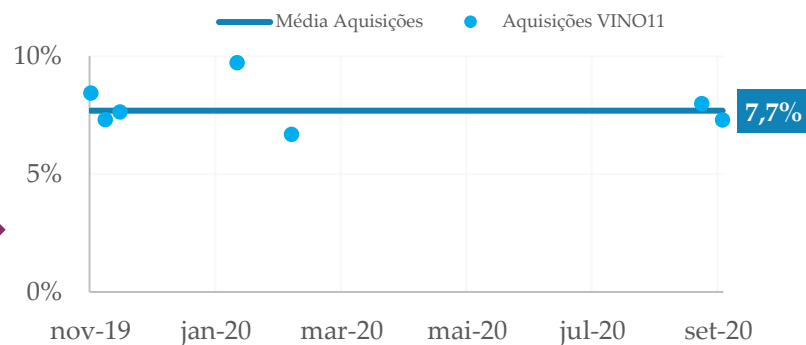


Foco em **renda** com potencial apreciação de preço

- Desde o IPO o Fundo realizou aquisições de ativos com mais de 99% de ocupação e com cap rates competitivos
- As aquisições não foram realizadas com base em premissas de redução de vacância ou crescimento real de aluguel não contratado.
- Os contratos são de longo prazo

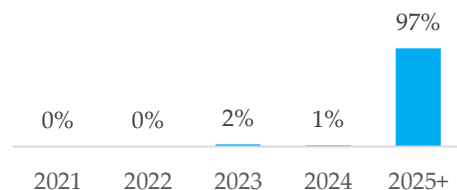


Histórico de Aquisições VINO11 (Cap Rate)



WAULT¹ do portfólio atual

9,6
anos

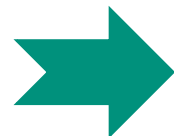


Vinci Offices FII – VINO11

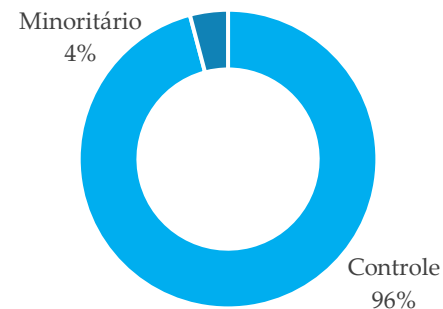
Preferência por participação majoritária nos ativos

Participações de Controle

- Maior controle de qualidade do ativo ao longo do tempo pela gestão
- Controle sobre a execução de CAPEX para eventuais renovações e atualizações necessárias
- Controle efetivo da oferta de espaços e negociação direta com locatários, possibilitando melhores condições



O Fundo possui participação de controle em 8 dos 10 ativos de seu portfólio



Vinci Offices FII – VINO11

Construção de um portfólio diversificado com locatários de qualidade

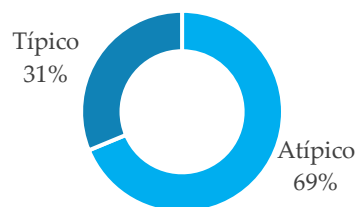


Locatários de primeira linha

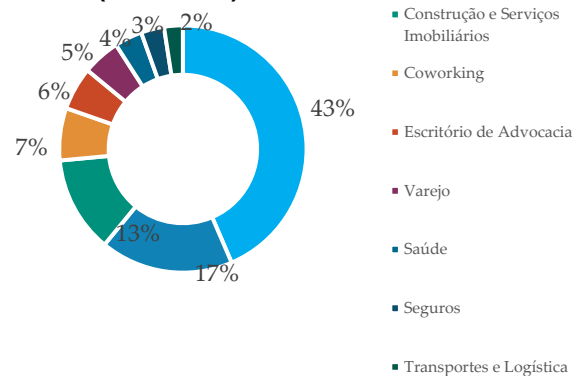
- Portfólio diversificado com locatários de qualidade, como Globo, Vinci, DHL, C&A e Vitacon
- Atualmente cerca de 69% das receitas imobiliárias são provenientes de contratos atípicos, que trazem maior segurança em potenciais negociações com locatários



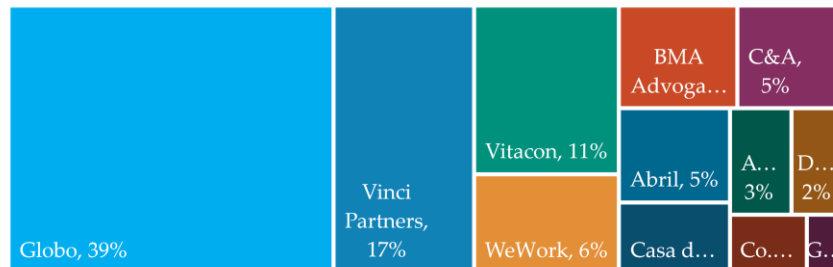
**Tipo de Contrato
(% Receita)**



**Segmento Locatário
(% Receita)**



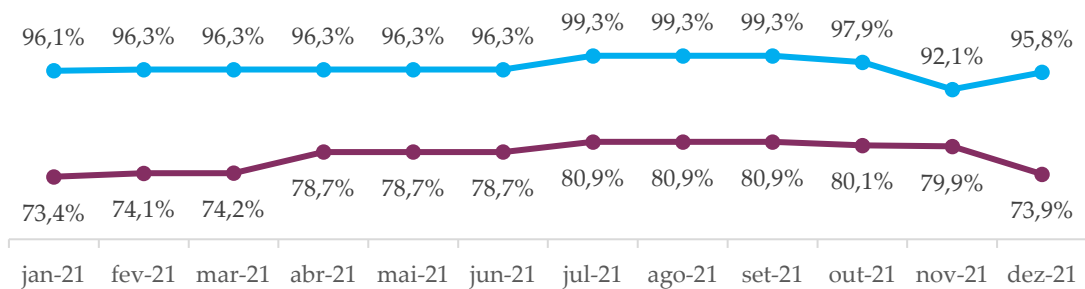
Locatário (% Receita)



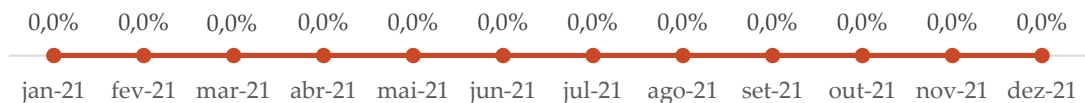
Vinci Offices FII – VINO11

O portfólio do fundo comprovou a sua resiliência durante a crise do COVID-19

Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Taxa de Ocupação

O portfólio possui 95,8% de ocupação em termos de ABL



**Vinci Imóveis
Urbanos FII**

VIUR11

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11





Estratégia do Fundo

O Fundo possui estratégia de investimento no segmento de imóveis urbanos adquirindo, prioritariamente, imóveis de segmentos de varejo, mercados em geral, saúde e educação localizados em grandes centros urbanos e que priorizem os pilares abaixo que, na visão do Gestor, geram valor de longo prazo para o Fundo:



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Foco dos Investimentos

Segmentos	Tese de Investimento	Foco
Varejo 	<ul style="list-style-type: none">▪ Crescimento do varejo com a retomada econômica e tendências de crescimento de operações integradas ao comércio eletrônico	<ul style="list-style-type: none">▪ Propriedades em áreas de grande fluxo, lojas de rua de grande porte, pequenos centros comerciais e operações adaptadas ao <i>ecommerce</i>
Mercados 	<ul style="list-style-type: none">▪ Segmento resiliente▪ Tendência de operações de varejo combinadas com atacado e conveniência para consumidores	<ul style="list-style-type: none">▪ Mercados em geral, “atacarejos” e lojas de bairro
Saúde 	<ul style="list-style-type: none">▪ Segmento resiliente▪ Aumento da faixa etária populacional▪ Demanda crescente por procedimentos clínicos e estéticos	<ul style="list-style-type: none">▪ Redes de laboratórios, farmácias, clínicas de baixa complexidade (1º atendimento, estética)
Educação 	<ul style="list-style-type: none">▪ Maior demanda da população por qualificação▪ Inovações tecnológicas (EAD - ensino à distância)	<ul style="list-style-type: none">▪ Universidades voltadas para ciências exatas e biomédicas (necessidade de presença física) e polos de ensino à distância

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Alocação de 100% dos Recursos em 30 dias



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio

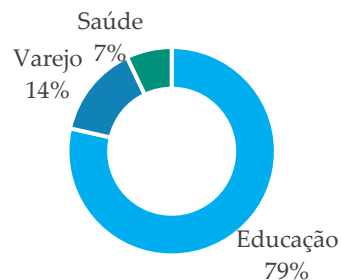


	Ativo	Localização	Segmento	Participação	Área (m ²)
📍	Ânima Porto Alegre	Porto Alegre, RS	Educação	100%	47.200
📍	Ânima Canoas	Canoas, RS	Educação	100%	12.797
📍	Anhanguera Campinas	Campinas, SP	Educação	100%	15.770
📍	FACAMP	Campinas, SP	Educação	100%	12.088
📍	Laboratório Alta Vila Olímpia	São Paulo, SP	Saúde	100%	1.091
📍	Grande Center	São Luís, MA	Varejo	100%	7.500

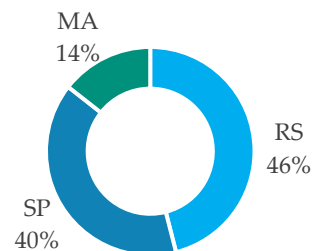


Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio por

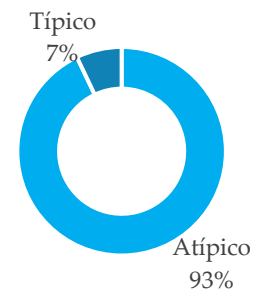
Segmento de Atuação



Estado



Tipo de Contrato



Vinci Instrumentos Financeiros FII

VIFI11

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Estratégia do Fundo

O Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11) tem como objetivo a geração de valor com distribuição consistente de rendimentos, e na construção da sua carteira apresenta os pilares abaixo:



Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Comitês de Investimento

Comitê de Gestão

Membros: Leandro Bousquet / Rodrigo Coelho / Luiz Filipe Araujo / Marcello Almeida / Gustavo Côrtes

Principais atribuições

Fórum semanal para monitoramento e discussão da carteira do Fundo e alocações.

- Análise de performance do fundo e ativos investidos absoluta e em comparação a parâmetros de mercado
- Avaliação de oportunidades táticas de investimento;
- Definição da estratégia de alocação do fundo;
- Apresentação e discussão de *cases* de investimento em FIIs ou CRIs;
- Acompanhamento de novas emissões de cotas de fundos (ofertas 400 e 476).

Comitê de Investimento

Membros: Comitê de Gestão + Alessandro Horta / Gilberto Sayão

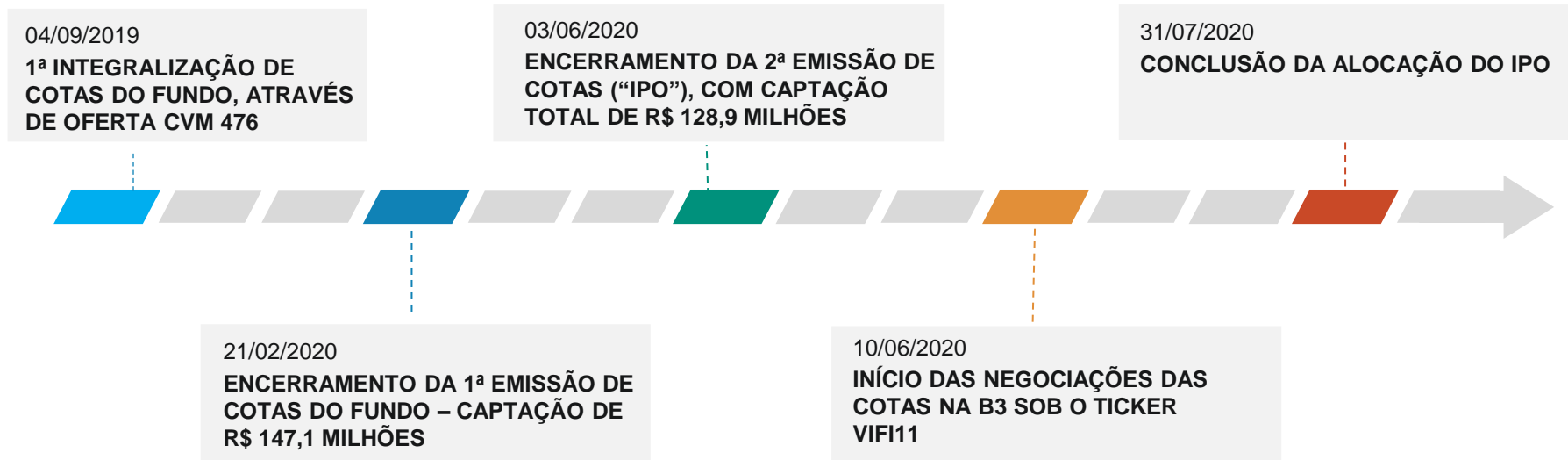
Principais atribuições

Comitê periódico com foco estratégico e investimentos ilíquidos.

- Apresentação e discussão de *cases* de investimento em ativos ilíquidos, como por exemplo ofertas 476 de ativos não listados ou posições relevantes em ativos com liquidez reduzida;
- Acompanhamento e análise periódica da *performance* do fundo;
- Definição de estratégia de longo prazo.

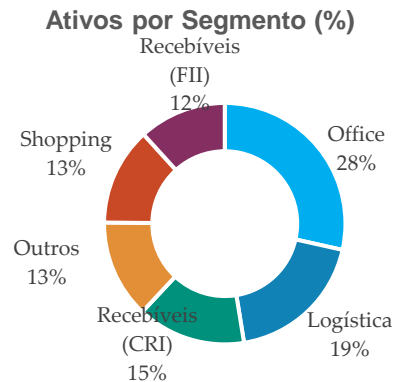
Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Linha do Tempo

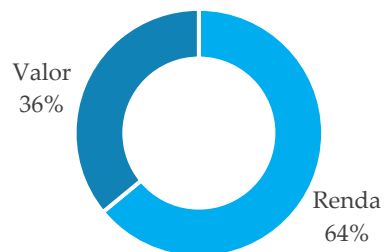


Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

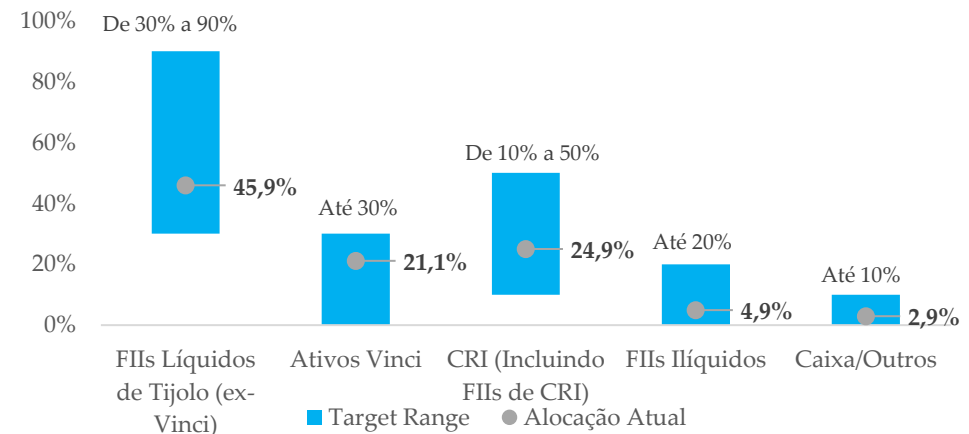
Portfólio do Fundo



Ativo por Estratégia (%)



Target de Alocação por Tipo de Ativo (% do PL)



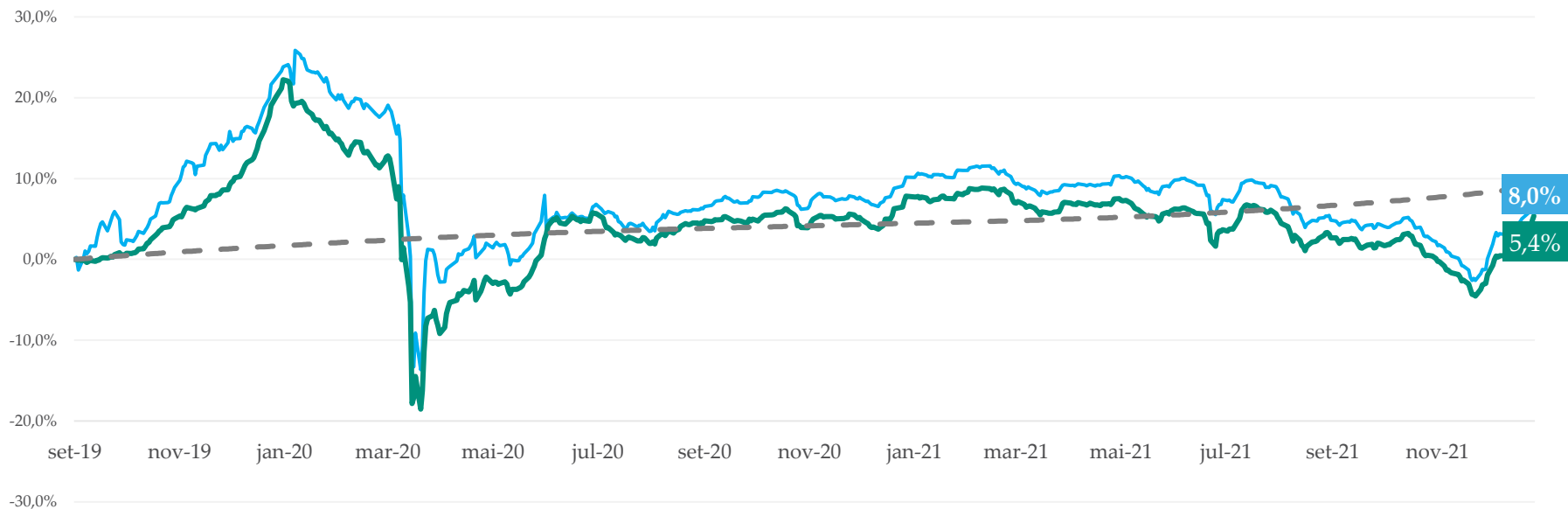
NÃO É COBRADA A PARCELA DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO QUE CABE AOS GESTORES SOBRE O VALOR INVESTIDO EM FUNDOS GERIDOS PELA VINCI

¹ Data base: 30 de novembro de 2021

Vinci Instrumentos Financeiros FII – VIFI11

Rentabilidade Acumulada da Cota Patrimonial

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 8,0%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 5,4%.





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