

Vinci Real Estate

Vinci Instrumentos Financeiros FII

Apresentação Institucional – Setembro 2021



Vinci Partners

Visão Geral

Gestora independente de investimentos com R\$ 57 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\$ 57 BILHÕES SOB GESTÃO

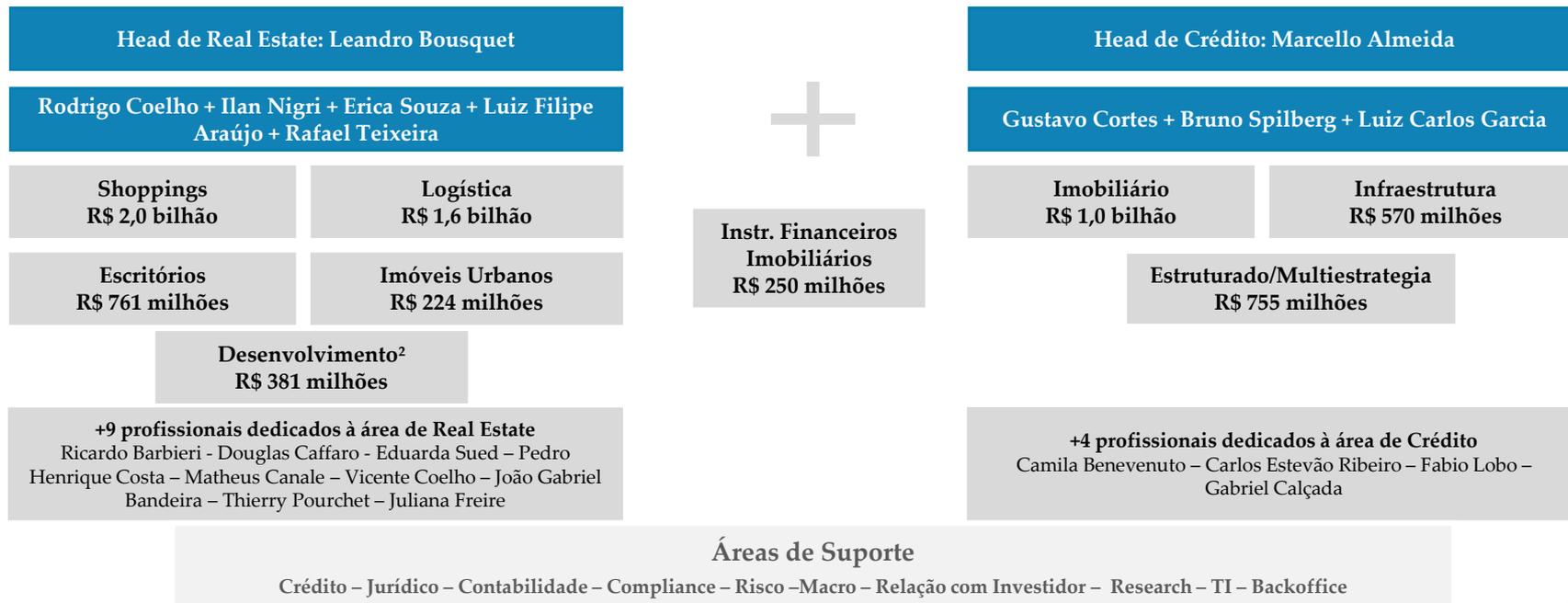
297 FUNDOS/VEÍCULOS

34 SÓCIOS



Times de Real Estate e Crédito da Vinci Partners

+8,0 bilhões¹ de ativos sob gestão



¹ Considera o valor de mercado dos fundos listados em 30/07/2021 e o valor patrimonial dos fundos não listados em 30/06/2021

² Valo total comprometido

Track Record



+950 mil m²

de ABL própria em seus 50 ativos imobiliários sob gestão



+340 mil

investidores nos quatro fundos imobiliários listados na B3



Relação com Investidores

plataforma pioneira e referência no mercado de fundos imobiliários



Fundos Premiados

VCI – Fundo Excelente pela Investidor Institucional em 2019

VISC – Vencedor da categoria prata de melhor fundo imobiliário da indústria em 2020 pela Infomoney-Ibmecc



Originação Ativa em CRI

Captação de R\$ 667mm em 2019, com a mesma estratégia de crédito imobiliário de longo-prazo.

Em conjunto com VIFL, R\$ 190mm investidos em 4 operações, com spread médio de 208bps



Track record

VCI com performance de 136% do CDI desde o início, equivalente a 6,56% acima do IPCA (a.a.). O fundo já amortizou 82% para os clientes desde o início

VISC, VILG, VINO e VIFI apresentam retorno total acumulado superior ao IFIX desde seus respectivos IPOs

Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11)

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:



Processo de Investimento

Inteligência de Mercado

DNA imobiliário com presença relevante nos principais segmentos de atuação – Relacionamento diferenciado com os principais gestores e agentes de mercado – Relevante plataforma independente de investimentos alternativos – Acesso as principais bases de dados (plataformas de BI)



ANÁLISE

Análise fundamentalista com foco no “tijolo”

- Avaliação individual dos imóveis
- Análise comparativa e de preço relativa dos ativos
- Potencial de *upsides/downsides*
- Tese de investimento
- Alinhamento e qualidade da gestão
- Análise setorial e da dinâmica de cada subsegmento



ALOCÇÃO

Combinação de renda com ganho de capital

- Alocações estratégicas baseadas na análise fundamentalista
- Alocações táticas e investimentos oportunistas ajustados pela liquidez dos ativos
- Acesso a ofertas restritas (ICVM 476), ofertas públicas (ICVM 400) e *block trades*



MONITORAMENTO

Acompanhamento permanente buscando antecipar mudanças nos preços dos ativos

- Monitoramento constante dos FIIs listados e do mercado de crédito
- Controle da exposição aos segmentos, regiões e gestores
- Conjuntura macroeconômica e setorial que impacte preços dos ativos

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

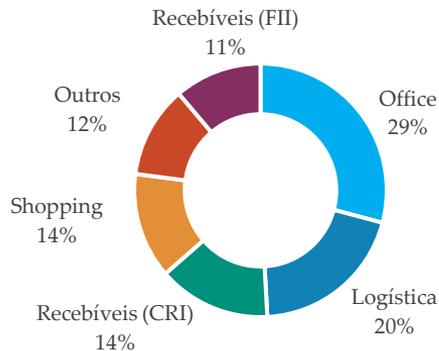
Comitê periódico com foco estratégico e investimentos ilíquidos.

- 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.

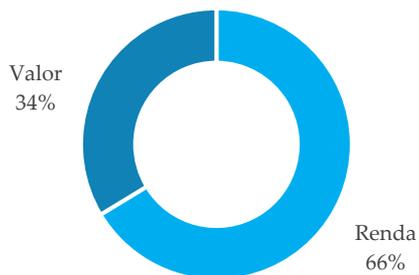


Diversificação e Alocação por tipo de ativo

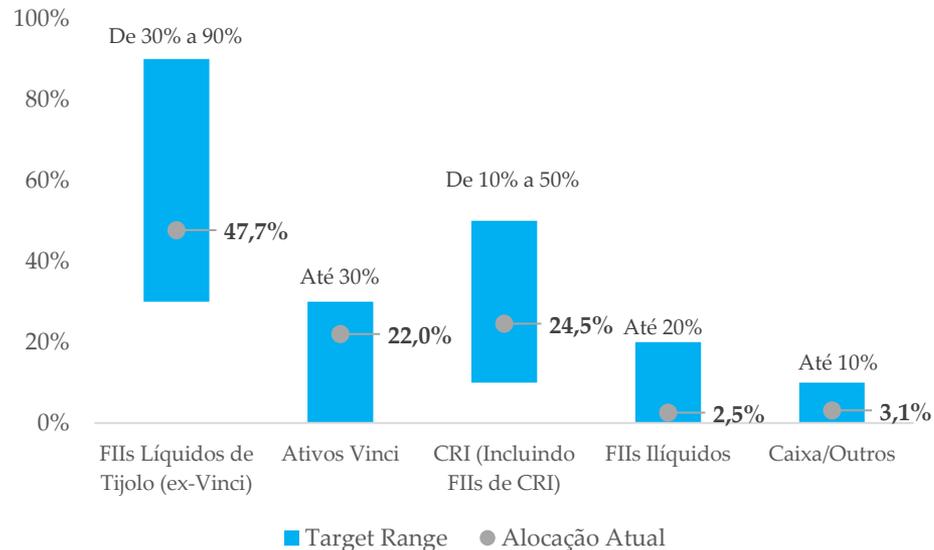
Ativos por Segmento (%)



Ativo por Estratégia (%)



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

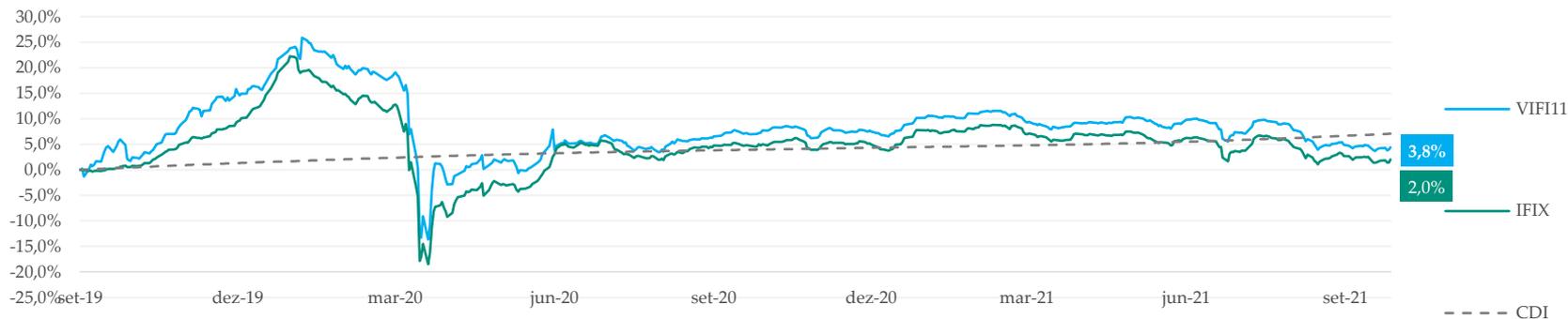


NÃO É COBRADA A PARCELA DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO QUE CABE AOS GESTORES SOBRE O VALOR INVESTIDO EM FUNDOS GERIDOS PELA VINCI

Rentabilidade Acumulada da Cota Patrimonial¹

A rentabilidade acumulada total da cota patrimonial do Fundo desde o seu início é de 3,8%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 2,0%.

Rentabilidade Bruta do Fundo⁶



¹Rentabilidade bruta total incluindo variação da cota e rendimentos distribuídos
Data base: 31/09/2021

Apêndice - Currículos



Membros dos Comitês

Comitê de Gestão

Leandro Bousquet

Leandro Bousquet é sócio da Vinci Partners, head da equipe imobiliária e membro do comitê estratégico da Vinci. Anteriormente, foi CFO (Chief Financial Officer) e Diretor de Relação com Investidores da BRMalls Participações S.A. (“BR Malls”) onde era responsável pelas relações com investidores, estratégia de financiamento, aquisições e monitoramento do desempenho das operações financeiras de desenvolvimentos greenfield e brownfield. Foi também membro do comitê de investimento da BR Malls, responsável por decisões de investimento em aquisições e aprovações de desenvolvimento e responsável pelas aquisições da BR Malls em 2010 e em 2011. Antes, Leandro Bousquet trabalhou no Banco Pactual de 2004 a 2006 na divisão de Investment Banking cobrindo o setor imobiliário. De 1999 a 2004, ele foi sócio e head da equipe imobiliária do Banco CR2 liderando investimentos em desenvolvimento residencial. De 1994 a 1999, foi co-head do time imobiliário do Banco BBM liderando desenvolvimentos imobiliários nos segmentos comercial e residencial. Leandro é formado em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e possui um programa executivo pela Stanford University.

Rodrigo Coelho

Rodrigo Coelho é sócio da Vinci Partners e membro do time de Real Estate desde 2012 onde lidera a estratégia de investimentos no segmento de shopping centers e é corresponsável pela gestão de ativos financeiros imobiliários. Comandou diversas transações que envolveram a aquisição e venda de 15 ativos imobiliários que somaram R\$ 1, bilhão e mais de R\$ 400 milhões em operações estruturadas de financiamento. Entre 2010 e 2012, fez parte do time imobiliário da Plural Capital (atual Banco Brasil Plural) e entre 2002 e 2010, atuou nas áreas de produtos estruturados e análise de crédito do Banco BBM. Rodrigo é formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, possui MBA em Finanças e Mercado de Capitais pela Fundação Getúlio Vargas e realizou cursos de extensão de liderança e negociação em Harvard Business School.

Luiz Filipe Araújo, CFA

Luiz Filipe é atualmente responsável pela estratégia de ativos financeiros. Enquanto membro da Vinci Real Estate, desde 2014, trabalhou na aquisição de imóveis compreendendo mais de R\$ 1 bilhão em investimento total e R\$ 300 milhões em operações de alavancagem. Atuou também na gestão e monitoramento dos investimentos imobiliários da gestora nos segmentos de shopping, logística e escritório. Anteriormente, foi responsável pelas atividades de controle das carteiras da área de Real Estate e de Gestão de Patrimônio na Vinci Partners. Luiz Filipe possui graduação em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ.

Membros dos Comitês

Comitê de Gestão (cont.)

Marcello Almeida

Sócio e responsável pela área de Crédito da Vinci Partners. Foi diretor da área de renda fixa do Banco UBS Pactual entre 2006 e 2009, sendo responsável por crédito na América Latina e chefiando a área de Leverage Finance da instituição. Por 15 anos, foi o head de Crédito do Banco Pactual, de onde era sócio desde 1999. Na instituição chefiou a divisão de Research de Crédito dedicada a ativos de renda fixa nos mercados doméstico e internacional, desenvolveu uma unidade de Special Situations focada em investimentos em ativos high yield e distressed, e liderou uma plataforma de crédito especializada em créditos estruturados para o segmento de pequenas e médias empresas. É formado em Economia pela Universidade Candido Mendes e possui MBA em Finanças pelo IBMEC-RJ.

Gustavo Cortes

Sócio do time de Crédito da Vinci Partners, onde ingressou em 2012. Anteriormente integrou as áreas Internacional, Research e Risco de Crédito no Banco Pactual, onde ingressou em 2001. De 2006 a 2009 foi portfolio manager do grupo de investimentos proprietários em Special Situations do UBS Pactual. Entre 2009 e 2011, foi head de Crédito Estruturado da BTG Pactual Asset Management. Iniciou sua carreira em 1999 como analista de crédito no Grupo BBM. É formado em Economia pela PUC-Rio.

Comitê de Investimento

Gilberto Sayão

Sócio Fundador e Presidente do Conselho de Administração da Vinci Partners. Foi sócio do Banco Pactual e responsável pelas áreas de investimentos, finanças corporativas e hedge funds. De 2006 a 2009, foi o principal diretor da UBS Pactual Gestora de Investimentos Alternativos. Entre 1998 e 2009, fez parte do Comitê Executivo do Banco Pactual e do UBS Pactual, participando das decisões estratégicas e corporativas da instituição. cursou Engenharia Elétrica na PUC-Rio.

Alessandro Horta

Sócio Fundador, CEO, membro do Conselho de Administração e do Comitê Estratégico da Vinci Partners. Foi Vice-Presidente do Banco UBS Pactual e diretor da UBS Pactual Gestora de Investimentos Alternativos, entre 2006 e 2009. No Banco Pactual, foi sócio-diretor e COO, e chefiou também a área de Investimentos de Longo Prazo entre 2001 e 2006. Foi sócio do Banco Icatu, entre 1998 e 2001. É formado em Engenharia Elétrica pela PUC-Rio.



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, 25th Floor
10017