



# **Formulário de Referência** **Pessoa Jurídica**

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

**CNPJ: 13.838.015/0001-75**

(Informações prestadas com base nas posições de 31 de dezembro de 2021)





## 1. Identificação das pessoa responsáveis pelo conteúdo do formulário

Nome dos responsáveis pelo conteúdo do formulário

- i. Leandro Bousquet Viana
- ii. Julya Sotto Mayor Wellisch

Cargo dos Responsáveis

- i. Diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários;
- ii. Diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos e desta Resolução.

**1.1 Os diretores acima identificados responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários e pela implementação e cumprimento de regras, procedimentos e controles internos e desta Resolução, atestam que:**

- a. Reviram o formulário de referência;
- b. O conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa.

  
\_\_\_\_\_  
Leandro Bousquet Viana

  
\_\_\_\_\_  
Julya Sotto Mayor Wellisch

## 2. Histórico da empresa

### 2.1 Breve histórico sobre a constituição da empresa

A Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci Real Estate”) foi constituída em 2011 e é a subsidiária da Vinci Partners Investimentos Ltda. focada preponderantemente na gestão de fundos de investimento em ativos imobiliários. A Vinci Real Estate procura identificar imóveis comerciais para renda em seus principais segmentos, tais como torres de escritório, shopping centers e outras propriedades de varejo, centros logísticos e hotéis. A sua estratégia de investimentos imobiliários tem como alvo a diversificação por classe de ativos, com atuação em todo o território nacional.

### 2.2 Descrição das mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos:

Em 15 de janeiro de 2021, foi celebrada a 32ª Alteração do Contrato Social da Sociedade Vinci Partners Investimentos Ltda. (“VPI”), controladora direta do Grupo Vinci, tendo por objeto a cessão da totalidade das cotas representativas do capital social da VPI à Vinci Partners Investments Ltd. (“Vinci Investments”) para integralização de ações de emissão da Vinci Investments (“32ª Alteração Contratual”).

Em virtude das referidas cessões, a Vinci Investments se tornou a única cotista da VPI, controladora direta das sociedades gestoras de recursos de terceiros.

Nesse contexto, cumpre esclarecer que: (i) a reorganização societária acima referida foi realizada no sentido de viabilizar Oferta Pública Inicial de Ações (“IPO”), que visou à abertura de capital e a listagem das ações da Vinci Investments na Nasdaq, em 28/01/2021; (ii) não ocorreu alteração na estrutura de controle acionário direto ou indireto do Grupo Vinci; (iii) o IPO consistiu em uma oferta apenas primária, sendo certo que, mesmo com a diluição acionária decorrente do IPO, os antigos sócios da VPI mantiveram a maioria do capital social e dos direitos de voto; e (iv) a composição da diretoria das sociedades gestoras de recursos do Grupo Vinci, assim como as posições-chave de seus profissionais permanecem as mesmas.

## 3. Recursos humanos

Recursos humanos - Vinci Real Estate	Quantidade
1) Sócios	1
2) Funcionários/Colaboradores	16
3) Terceirizados	0
4) Administradores de Carteiras	4

Administrador de Carteiras	CPF
Leandro Bousquet Viana	007.190.737-82
Alessandro Monteiro Morgado Horta	005.153.267-04
Luiz Filipe Rocha de Araujo	135.053.747-09

## 4. Auditores

A Vinci Real Estate é avaliada por auditores externos independentes através da avaliação anual da sociedade holding do Grupo Vinci, a Vinci Partners Investments Ltd., pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, CNPJ/MF: 61.562.112/0002-01 com a descrição do serviço de Emissão de relatório de Auditoria sobre as Demonstrações Financeiras.

## 5. Com base nas demonstrações financeiras

### 5.1 Com base nas demonstrações financeiras:

A Vinci Real Estate atesta:

a. que a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários.

b. que o patrimônio líquido da empresa não representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c, mas é maior do que R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

**5.2 Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Resolução (a apresentação destas demonstrações financeiras e deste relatório é obrigatória apenas para o administrador registrado na categoria administrador fiduciário de acordo com o inciso II do § 2º do art. 1º).**

Não aplicável.

## 6. Escopo das atividades

**6.1 Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo:**

a. tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria, etc.)	A Vinci Real Estate presta majoritariamente o serviço de gestão discricionária.
--	---

b. tipos e características dos produtos administrados ou geridos (fundos de investimento, fundos de investimento em participação, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de índice, clubes de investimento, carteiras administradas, etc.)	Os tipos de produtos geridos são fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em participação.
c. tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão	Os tipos de valores mobiliários são preponderantemente ativos imobiliários.
d. se atua na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor	A Vinci Real Estate atua na distribuição de quotas dos fundos sob sua gestão.

## 6.2 Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários:

A Vinci Real Estate não presta atividade além das descritas nos itens 6.1.a e 6.1.d. No entanto, o Grupo Vinci atua na prestação de serviços de assessoria em operações de fusão, aquisição, e mercado de capitais, através da Vinci Assessoria Financeira Ltda., e na gestão de ativos de outros setores, por meio de outras sociedades gestoras integrantes do Grupo Vinci.

Para administrar, monitorar e mitigar o risco de eventuais conflitos de interesses, o Grupo Vinci adota normas rígidas de Prevenção e Monitoramento de Compliance e de investimentos pessoais, através da adoção de premissas e regras detalhadas no Manual de Compliance do Grupo Vinci.

## 6.3 Descrever o perfil dos investidores de fundos e carteiras administradas geridos pela empresa, fornecendo as seguintes informações:

<b>a. número de investidores (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados)</b>		
Obs: O Total de clientes "Qualificado" e "Não Qualificado" pode considerar o mesmo cliente em cada condição de acordo com o público alvo do fundo investido. Dessa forma, o somatório das duas categorias não é igual ao total de clientes, que considera apenas uma vez cada cliente.		
Total	458.988	
Qualificado	175	
Não Qualificado	458.813	
<b>b. número de investidores, dividido por:</b>	<b>Qualificado</b>	<b>Não Qualificado</b>
i. pessoas naturais	103	22
ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	1	3
iii. instituições financeiras		
iv. entidades abertas de previdência complementar		
v. entidades fechadas de previdência complementar	4	
vi. regimes próprios de previdência social		
vii. Seguradoras		

viii. sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil		
ix. clubes de investimento		
x. fundos de investimento	63	
xi. investidores não residentes	3	
xii. outros (Offshore)		
xii. outros (Conta e Ordem)* * Inclui os cotistas do Vinci Shopping Centers FII, do Vinci Logística FII, do Vinci Offices FII, Vinci Imóveis Urbanos FII e do Vinci Instrumentos Financeiros FII conforme informação prestada pelo escriturador.	1	458.788
<b>c. recursos financeiros sob administração (total e dividido entre fundos e carteiras destinados a investidores qualificados e não qualificados):</b> Obs1: valores expressos em milhares de reais		
TOTAL	5.020.093	
Qualificado	243.337	
Não Qualificado	4.776.755	
Obs2: Valor total a integralizar de R\$ 353.715.054,28		
<b>d. recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior</b>	N/A	
<b>e. recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes:</b> Obs: valores expressos em milhares de reais		
1	234.336	
2	97.445	
3	27.778	
4	22.509	
5	7.391	
6	4.545	
7	3.673	
8	3.673	
9	2.835	
10	2.835	
<b>f. recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:</b> Obs1: valores expressos em milhares de reais	<b>Qualificado</b>	<b>Não Qualificado</b>
i. pessoas naturais	29.322	9.074
ii. pessoas jurídicas (não financeiras ou institucionais)	176	234.336
iii. instituições financeiras		
iv. entidades abertas de previdência complementar		
v. entidades fechadas de previdência complementar	106.061	
vi. regimes próprios de previdência social		
vii. Seguradoras		
viii. sociedades de capitalização e de arrendamento mercantil		
ix. clubes de investimento		
x. fundos de investimento	88.899	
xi. investidores não residentes	1.039	
xii. outros (Conta e Ordem)*	17.840	4.533.345

* Inclui os cotistas do Vinci Shopping Centers FII, do Vinci Logística FII, do Vinci Offices FII, e do Vinci Instrumentos Financeiros FII conforme informação prestada pelo escriturador.		
Obs2: Valor total a integralizar de R\$ 353.715.054,28		

## 6.4 Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:

Obs: valores expressos em milhares de reais

a. ações	515.113
b. debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeiras	-421.469
c. títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	
d. cotas de fundos de investimento em ações	
e. cotas de fundos de investimento em participações	
f. cotas de fundos de investimento imobiliário	550.997
g. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	
h. cotas de fundos de investimento em renda fixa	179.329
i. cotas de outros fundos de investimento	1.841
j. derivativos (valor de mercado)	
k. outros valores mobiliários	
l. títulos públicos	
m. outros Ativos	4.194.282

## 6.5 Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária

Não aplicável.

## 6.6 Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes

Não há outras informações que a Vinci Real Estate julgue relevante.

## 7. Grupo Econômico

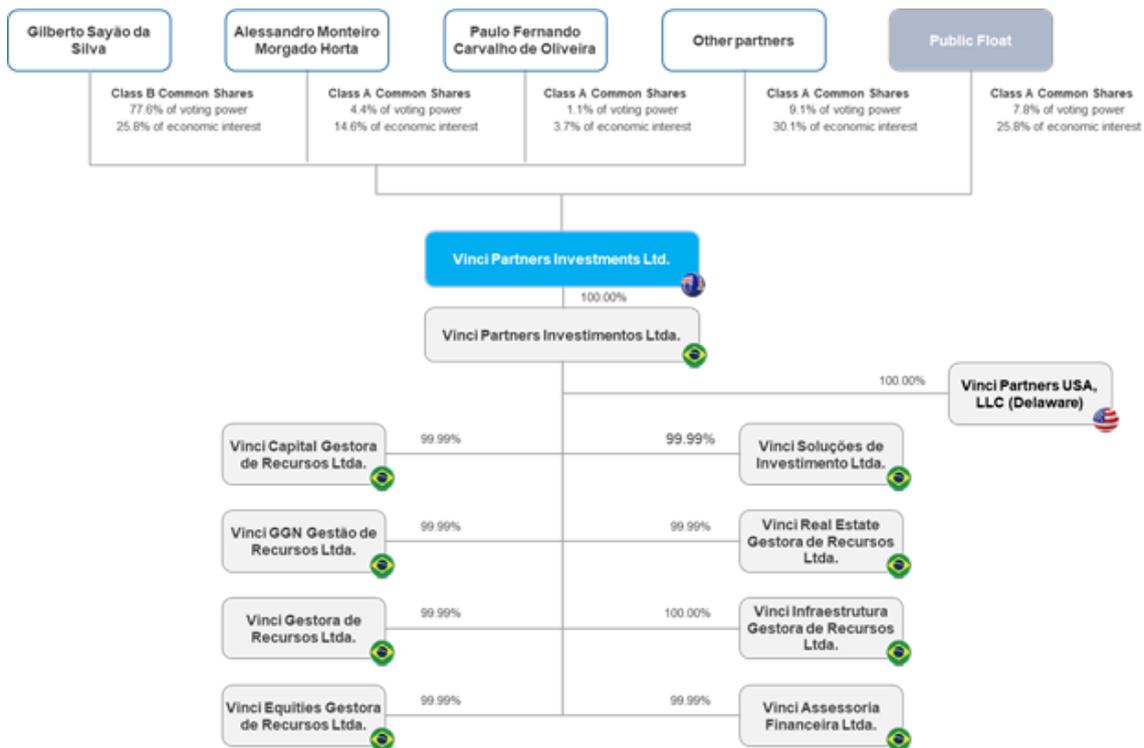
### 7.1 Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando:

Item	Nome	CNPJ / CPF
------	------	------------

a. controladores diretos e indiretos	Vinci Partners Investimentos Ltda. Vinci Partners Investments Ltd.	11.073.015/0001-04 40.080.454/0001-34
b. controladas e coligadas	Vinci Infraestrutura Gestora de Recursos Ltda. (coligada) Vinci GGN Gestão de Recursos Ltda. (coligada) Vinci Equities Gestora de Recursos Ltda. (coligada) Vinci Capital Gestora de Recursos Ltda. (coligada) Vinci Gestora de Recursos Ltda. (coligada) Vinci Soluções de Investimentos Ltda. (coligada) Vinci Asset Allocation Ltda. (coligada) Vinci Assessoria Financeira Ltda. (coligada)	20.859.417/0001-11 20.052.540/0001-26 10.917.835-0001-64 11.079.478/0001-75 11.077.576/0001-73 13.421.810/0001-63 43.573.693/0001-14 10.904.022/0001-30
c. participações da empresa em sociedades do grupo	Nenhuma	N/A
d. participações de sociedades do grupo na empresa	Vinci Partners Investimentos Ltda. Vinci Partners Investments Ltd.	11.073.015/0001-04 40.080.454/0001-34
e. sociedades sob controle comum	Vinci Infraestrutura Gestora de Recursos Ltda. Vinci GGN Gestão de Recursos Ltda. Vinci Equities Gestora de Recursos Ltda. Vinci Capital Gestora de Recursos Ltda. Vinci Gestora de Recursos Ltda. Vinci Soluções de Investimentos Ltda. Vinci Asset Allocation Ltda. Vinci Assessoria Financeira Ltda.	20.859.417/0001-11 20.052.540/0001-26 10.917.835/0001-64 11.079.478/0001-75 11.077.576/0001-73 13.421.810/0001-63 43.573.693/0001-14 10.904.022/0001-30

Data base: março de 2022.

**7.2 Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 7.1.**



Data base do organograma: dezembro de 2021.

## 8. Estrutura operacional e administrativa

### 8.1 Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:

a) Atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico:

**Time de Investimento** - A equipe da Vinci Real Estate é chefiada pelo Sr. Leandro Bousquet, sócio e diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliário junto à CVM. A equipe é responsável pela elaboração de estudos e análises de ativos imobiliários, e conta com profissionais dedicados exclusivamente ao trabalho de análise dos projetos do *pipeline*.

b) Em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões:

**Comitê de Investimentos** – O processo decisório do Comitê de Investimentos se dá através de reuniões específicas para apresentação e deliberação dos alvos de investimento, cujas análises e informações são registradas em sistema de gestão e em apresentações.

c) Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais:

Os diretores têm poderes para, observados os termos do contrato social da Vinci Real Estate, praticar todos os atos necessários ou convenientes à administração da sociedade, inclusive:

- 
- a. Administrar, orientar e dirigir os negócios sociais;
  - b. Contratar e dispensar empregados da sociedade;
  - c. Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, bem como emitir, endossar, aceitar e descontar cheques e títulos de crédito, em operações ligadas às finalidades sociais;
  - d. Negociar e celebrar contratos, bem como assinar quaisquer outros documentos em nome da sociedade, tudo em operações relacionadas às finalidades sociais;
  - e. Representar a sociedade, em Juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas, naturais ou jurídicas, de direito público ou privado, inclusive perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, suas autarquias e empresas públicas;
  - f. Adquirir, alienar ou onerar bens móveis e imóveis em operações relacionadas às finalidades sociais; e
  - g. Representar a sociedade nas assembleias gerais, reuniões ou assembleias de sócios e/ou qualquer outro tipo de reunião ou ato inerentes a sociedades em cujo capital social a Sociedade detenha participação, inclusive no que diz respeito ao exercício do direito de voto pela sociedade.

Não há atribuições específicas descritas no contrato social da Vinci Real Estate em relação aos membros da diretoria, além das atribuições pelas responsabilidades de (i) administração de carteiras; (ii) implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos; (iii) e gestão de risco; e (iv) distribuição; nos termos da Resolução CVM 21/2021 e conforme descrito no item 8.3 abaixo. No mais, as atribuições são as acima referidas, pelas quais os diretores terão poderes e exercerão os deveres na administração, nos negócios e assuntos da Vinci Real Estate, e conforme possam ser delegados a eles, periodicamente, pelos cotistas da sociedade.

## **8.2 Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1.**

Não aplicável.

## **8.3 Em relação a cada um dos diretores de que tratam os itens 8.4, 8.5, 8.6 e 8.7 e dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar, em forma de tabela:**

Dados Diretores	Diretores			
	Administração de Carteiras	Implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e desta Resolução	Gestão de Risco	Distribuição

<b>Nome</b>	Leandro Bousquet Viana	Julya Sotto Mayor Wellisch	Michel Cukierman	Alexandre Teixeira Damasceno
<b>Idade</b>	49 anos	42 anos	48 anos	47 anos
<b>Profissão</b>	Economista	Advogada	Engenheiro de Produção	Estatístico
<b>CPF</b>	007.190.737-82	082.578.897-84	016.377.457-96	191.080.458-44
<b>Cargo Ocupado</b>	Diretor responsável pela Administração de Carteiras de Valores Mobiliários	Diretor responsável por Compliance & Controles Internos	Diretor responsável pela Gestão de Risco	Diretor responsável pela Distribuição
<b>Data da posse</b>	05/12/2012	11/12/2018	13/09/2016	30/01/2018
<b>Prazo do mandato</b>	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado	Indeterminado
<b>Outros cargos ou funções exercidos na empresa</b>	N/A	N/A	N/A	N/A

Data base do quadro de Diretores: março de 2022.

## 8.4 Em relação aos diretores responsáveis pela administração de carteiras de valores mobiliários, fornecer:

a) Currículo, contendo as seguintes informações:

Leandro Bousquet Viana – Curriculum Vitae:

- i. Cursos concluídos:
  - Graduação em Economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.
- ii. Aprovação em exame de certificação profissional – Isenção do CGA da Anbima desde 2012.
- iii. Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:
  - Nome da empresa – Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – Sócio e diretor responsável pela gestão das carteiras de ativos imobiliários do Grupo Vinci.
  - Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram – Gestão de recursos, focada preponderantemente em ativos imobiliários.
  - Datas de entrada e saída do cargo – Está na empresa desde agosto de 2012.
  - Nome da empresa – BRMalls Participações S.A.
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – Diretor Financeiro e Diretor de Relação com Investidores

- Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram – Atuação no mercado imobiliário, com foco em shopping centers.
- Datas de entrada e saída do cargo – Entrou na empresa em 2006 e saiu em 2012.

## **8.5 Em relação ao diretor responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e desta Resolução, fornecer:**

b) Currículo, contendo as seguintes informações:

Julya Sotto Mayor Wellisch – Curriculum Vitae:

- i. Cursos concluídos:
  - Graduação em Direito pela Universidade Candido Mendes.
  - Mestre em Direito Comercial pela Universidade de São Paulo – USP.
  - MBA em Regulação de Mercados de Capitais pela Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ.
- ii. Aprovação em exame de certificação profissional (opcional): Certificada em Investimento ESG pelo CFA Institute.
- iii. Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:
  - Nome da empresa – Vinci Partners Investimentos Ltda.
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – Sócia, Chief Legal and Compliance Officer do Grupo Vinci e Diretora responsável pela implementação e cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da Resolução CVM 21/2021 das sociedades gestoras integrantes do Grupo Vinci.
  - Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram – Holding de empresas que atuam em serviços de gestão de investimentos alternativos e assessoria financeira.
  - Datas de entrada e saída do cargo – Está no Grupo Vinci desde 2017.
  
  - Nome da empresa – Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – Procuradora-chefe
  - Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Autarquia reguladora do mercado de valores mobiliários.
  - Datas de entrada e saída do cargo – entre março de 2015 e março de 2017.
  
  - Nome da empresa – Comissão de Valores Mobiliários (CVM).
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – Subprocuradora-chefe 4
  - Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Autarquia reguladora do mercado de valores mobiliários.
  - Datas de entrada e saída do cargo – entre março de 2008 e março de 2015.

## **8.6 Em relação ao diretor responsável pela gestão de risco, caso**

## **não seja a mesma pessoa indicada no item anterior, fornecer:**

c) Currículo, contendo as seguintes informações:

Michel Cukierman – Curriculum Vitae:

- i. Cursos concluídos:
  - Graduação em Engenharia de Produção pela UFRJ;
  - Pós-graduação em Economia pela UFRJ;
  - Master of Science in Risk Management pela New York University.
- ii. Aprovação em exame de certificação profissional – Não aplicável.
- iii. Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:
  - Nome da empresa – Vinci Partners Investimentos Ltda.
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – Sócio e Diretor responsável por Risco
  - Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Holding de empresas que atuam em serviços de gestão de investimentos alternativos e assessoria financeira.
  - Datas de entrada e saída do cargo – Está no Grupo Vinci desde sua constituição em 2009.
  
  - Nome da empresa – Austral Seguradora e Resseguradora, empresa do portfólio de Private Equity do Grupo Vinci
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – CFO
  - Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram: Seguradora e Resseguradora
  - Datas de entrada e saída do cargo – entre julho de 2010 e maio de 2015.

### **8.7 Em relação ao diretor responsável pela atividade de distribuição de cotas de fundos de investimento, caso não seja a mesma pessoa indicada no item 8.4.**

d) Currículo, contendo as seguintes informações:

Alexandre Teixeira Damasceno – Curriculum Vitae:

- i. Cursos concluídos:
  - Graduação em Estatística pelo IME-USP.
  - Pós-graduação Master Financial Economics pela EESP-FGV.
- ii. Aprovação em exame de certificação profissional – Certificado CPA-20 pela Anbima.
- iii. Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos, indicando:
  - Nome da empresa – Vinci Partners Investimentos Ltda.
  - Cargo e funções inerentes ao cargo – Sócio e Diretor responsável por Distribuição.

- Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram – Holding de empresas que atuam em serviços de gestão de investimentos alternativos e assessoria financeira.
- Datas de entrada e saída do cargo – Está no Grupo Vinci desde outubro de 2010.

## 8.8 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos:

a. quantidade de profissionais	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quatorze</li> </ul>
b. natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avaliação aprofundada dos projetos antes das decisões de investimento, incluindo avaliação financeira, visitas, discussão de produto, discussão de projeto, estudo de massa preliminar.</li> <li>• Acompanhamento dos ativos dos fundos, indicadores e análises dos resultados dos ativos que compõem o fundo, participação nos comitês internos e na condução do processo de investimento, de forma colegiada.</li> </ul>
c. os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Os principais sistemas de informação utilizados são Bloomberg, Economática, Broadcast, sistema de inteligência de mercado imobiliário (SILLA), além do sistema proprietário de registro de operações.</li> </ul>

## 8.9 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados:

### a) Quantidade de profissionais

A área é integrada pelos Departamentos Jurídico e de Compliance, composta atualmente por cinco advogadas, uma assistente administrativa, um compliance officer e três analistas de compliance, totalizando dez colaboradores, além da Diretora responsável.

### b) Natureza das atividades desenvolvidas

Considerando principalmente o exercício das atividades de gestão de recursos de terceiros, o Programa de Compliance do Grupo Vinci foca nos seguintes principais aspectos: (i) confidencialidade; (ii) segregação de atividades; (iii) política de investimentos pessoais; (iv) restrição à negociação com valores mobiliários; (v) deveres fiduciários e administração de



conflitos de interesse; (vi) prevenção à lavagem de dinheiro e combate ao financiamento do terrorismo; (vii) anticorrupção; (viii) privacidade e proteção de dados; e (ix) canal de denúncia.

As regras que pautam a atuação do Departamento de Compliance do Grupo Vinci estão consubstanciadas em manuais e políticas internas que devem ser observadas por todos os colaboradores, das quais destacamos: (i) Código de Ética; (ii) Manual de Compliance; (iii) Política de Investimentos Pessoais; (iv) Política de Conheça seu Cliente, Cadastro e Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo (KYC/AML); (v) Política de Alocação e Rateio de Ordens; e (vi) Manual de Práticas de Prevenção e Combate à Corrupção.

Em relação à privacidade, nos termos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), priorizamos a proteção dos dados pessoais de nossos clientes e parceiros, com empenho na constante implementação de medidas técnicas e organizacionais, visando a assegurar o acesso às informações exclusivamente aos colaboradores que delas precisem ter conhecimento, além dos constantes investimentos tecnológicos para preservação de nossas bases de dados, com o objetivo de evitar ataques cibernéticos e vazamentos.

Por meio das políticas e dos controles internos estabelecidos, acreditamos que nosso sistema de governança evita conflitos de interesse entre produtos e iniciativas diferentes dentro do próprio Grupo Vinci, através de uma definição clara de responsabilidades e limites de atuação.

No que se refere à PLDFT, o Departamento de Compliance atua em procedimentos de *background checking*, “Conheça Seu Cliente” e no monitoramento de eventuais transações suspeitas, nos termos da regulamentação aplicável.

A edição da nova norma de PLDFT da CVM, a Resolução nº 50, trouxe a necessidade da implementação de uma abordagem baseada em risco para clientes, produtos e serviços, bem como a criação do Comitê de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo (CPLDFT), o qual será detalhado abaixo.

Quanto à Lei Anticorrupção, as regras internas exigem que os colaboradores reportem ao Departamento de Compliance eventuais reuniões com agentes públicos que venham a participar. Adicionalmente, a intranet do Grupo Vinci, disponível a todos os colaboradores, conta com um canal de denúncia anônima e política de presentes. Também está disponível para o público em geral um canal externo de denúncia anônima, o qual é inclusive monitorado pelo Comitê de Auditoria do Grupo Vinci.

E, por fim, o Departamento de Compliance mantém programa de treinamento minimamente anual para todos os colaboradores e para os novos colaboradores com periodicidade trimestral, com o objetivo de reciclar os conceitos do Programa de Compliance e enfatizar novas normas legais e regulamentares relevantes, publicadas no período. Para maiores informações a respeito das atividades desenvolvidas pelo Departamento de Compliance, consulte os manuais de Compliance, Práticas de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo e Anticorrupção disponíveis no website.

c) Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Os sistemas de informação utilizados são sistemas proprietários de registro de operações de ativo e sistemas terceirizados de monitoramento de *compliance*, garantindo total independência do setor em relação à equipe de gestão de fundos.

As rotinas e procedimentos estão descritos no item b acima.

d) A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

O Departamento de Compliance reporta diretamente à Administração do Grupo Vinci, e tem plena autoridade e independência para implementação do Programa de Compliance do Grupo Vinci, o que lhe garante total independência para atuação, especialmente em relação à equipe de gestão de fundos.

O Grupo Vinci também conta com o Comitê de Risco e Compliance (CRC), que tem como objetivo a aplicação efetiva do Programa de Compliance e a supervisão das atividades do departamento, sendo responsável pelo monitoramento e supervisão da exposição a riscos desde 2019.

As reuniões ocorrem, no mínimo, semestralmente ou em intervalos menores, sempre que necessário, por convocação de quaisquer de seus membros. As reuniões do Comitê são registradas em ata e as deliberações são sempre tomadas mediante voto afirmativo da maioria de seus membros.

Além disso, em adaptação à nova norma de PLDFT da CVM, a Resolução nº 50, o Grupo Vinci estruturou o Comitê de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo (CPLDFT) é composto pelos Chief Executive Officer (CEO), Chief Risk Officer (CRO), Chief Compliance Officer (CCO), Chief Financial Officer (CFO) e o CHRO (Chief Human Resources Officer), e tem como objetivo regular e estabelecer os procedimentos e controles internos que serão utilizados pelo Grupo Vinci para operacionalizar as diretrizes previstas na Política de PLDFT, servindo de referência para as rotinas do Departamento de Compliance, Departamentos de Cadastro e demais áreas envolvidas neste processo de prevenção e combate.

O Comitê também deve aprovar as novas Políticas e Manuais relacionados ao tema, além de definir se deve ou não relatar uma transação ou situação suspeita ao COAF (UIF). No caso de uma decisão final de não relatar, pode determinar a adoção de medidas de mitigação de risco LD / FT que considere adequadas.

## **8.10 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos:**

a) Quantidade de profissionais

A área de gestão de risco de mercado é composta atualmente por 4 (quatro) profissionais, além do Diretor Responsável (Chief Risk Officer – CRO).

b) Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

- Monitoramento do risco dos fundos da empresa e gerenciamento do desenvolvimento/manutenção dos recursos e modelos disponíveis na plataforma de risco da empresa.
- Processamento e monitoramento do risco dos fundos da empresa.

c) Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

O Grupo Vinci possui uma plataforma proprietária de risco (VRA – Vinci Risk Allocation) e realiza



monitoramento dos fundos através de rotinas de aferição dos riscos de mercado e liquidez, e a geração de relatórios relacionados em diversas periodicidades.

d) A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor

A equipe de risco se reporta diretamente à Administração do Grupo Vinci, e tem plena autoridade e independência para implementação das medidas necessárias, o que lhe garante total independência, notadamente em relação à equipe de gestão de fundos.

### **8.11 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e da escrituração de cotas.**

Não aplicável.

### **8.12 Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento.**

a) Quantidade de profissionais

A área de distribuição é composta unicamente pelo diretor de distribuição.

b) Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

- prospecção e captação de clientes;
- identificação do perfil de investidor (suitability);
- recepção das solicitações de aplicação e resgate de clientes; e
- prestação de informações sobre os produtos oferecidos aos clientes.

c) Programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas

O Departamento de Compliance mantém programa de treinamento minimamente anual para todos os colaboradores e para os novos colaboradores com periodicidade trimestral, com o objetivo de reciclar os conceitos do Programa de Compliance e enfatizar novas normas legais e regulamentares relevantes publicadas no período, em especial aquelas relacionadas à distribuição de cotas de fundos de investimento.

d) Infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos e serviços utilizados na distribuição

O Grupo Vinci possui plataforma de tecnologia proprietária que auxilia os controles da distribuição, em que é possível realizar a movimentação e controle de passivo, além da infraestrutura para o arquivamento dos registros originados dessa atividade.

e) Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Os sistemas de informação utilizados são sistemas proprietários de cadastro e registro de operações, e as rotinas e procedimentos estão descritos no item b acima.

### **8.13 Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes.**

Não há outras informações que a Vinci Real Estate julgue relevante.

## **9. Remuneração da empresa**

### **9.1 Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 6.1, indicar as principais formas de remuneração que pratica.**

A Vinci Real Estate realiza a gestão de fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em participação, e é remunerada majoritariamente através da taxa de administração e taxa de performance.

<b>9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total auferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente, durante o mesmo período, dos clientes em decorrência de:</b>	
a. taxas com bases fixas	90,50%
b. taxas de performance	2,00%
c. taxas de ingresso	0%
d. taxas de saída	0%
e. outras taxas	7,50%

### **9.3 Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes.**

Não aplicável.

## **10. Regras, procedimentos e controles internos**

### **10.1 Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços.**

Não aplicável.

### **10.2 Descrever como os custos de transação com valores mobiliários são monitorados e minimizados.**



Considerando as espécies de ativos investidos e os tipos de transações realizadas, os custos de transação são administrados no âmbito de cada processo de investimento, de acordo com as suas características e peculiaridades. No caso dos ativos negociados em bolsa de valores, os custos de transação são os relativos à corretagem e emolumentos. Estes custos são monitorados na avaliação do serviço prestado pelas corretoras.

### **10.3 Descrever as regras para tratamento de soft dólar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens etc.**

Nos termos do Manual de Compliance do Grupo Vinci, caso um benefício de soft dollar (soft commissions) seja incluído em uma negociação de serviço prestado por corretora de valores mobiliários, o Departamento de Compliance deverá ser informado, a fim de checar a existência de eventuais conflitos de interesses, inclusive para assegurar que os benefícios eventualmente concedidos se revertam para a atividade de gestão e que não impactem a tomada de decisão de investimento das gestoras do Grupo Vinci, sempre em observância às melhores práticas de mercado. Uma vez que o benefício concedido satisfaça os critérios acima, o Departamento de Compliance aprovará o acordo proposto.

### **10.4 Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados.**

#### 10.4.1) Escritórios

A Vinci tem dois escritórios, um no Rio de Janeiro e outro em São Paulo. O plano de continuidade de negócios e recuperação de desastre adotado pelo Grupo Vinci está baseado nos seus processos de negócio e o local em que as pessoas se encontram, além do fato de os escritórios estarem operacionais ou não, ou com ou sem acesso físico.

No caso de um incidente em nossas instalações:

- Os usuários podem usar outro escritório, nos casos em que seja imprescindível a presença física.
- Acessar informações e sistemas utilizando um computador pessoal fora de nossos escritórios, por meio de uma conexão com a internet, conforme segue:
  - Acessar ao ambiente Vinci Microsoft cloud 365 (arquivos Sharepoint, e-mails Exchange e Teams).
  - Acessar o Salesforce CRM.
  - Estabelecer uma conexão VPN com a rede Vinci Partners para:
    - Recuperar operações via acesso remoto utilizando seu próprio computador.
    - Recuperar operações via acesso remoto usando uma máquina desktop virtual disponível no Vinci Partners Datacenter terceirizado.
    - Utilizar os sistemas proprietários da Vinci Partners.

A realização da prática do acesso remoto ao computador corporativo é contínua e diária. Assim a área de TI do Grupo Vinci monitora o ambiente de produção, implementando melhorias ou

corrigindo eventuais falhas diariamente. Além disso, o *backup* de informações também é uma rotina diária nos escritórios.

#### 10.4.2) Datacenter

No caso dos servidores que se encontram em Datacenter externo, o *backup* é feito através de cópia em disco. Adicionalmente, os servidores são replicados em outro Datacenter para serem ativados e utilizados em caso de desastre no Datacenter principal. Consideramos:

- RPO: um dia
- RTO: cinco horas

### **10.5 Descrever as políticas, práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários.**

Não aplicável.

### **10.6 Descrever as políticas, as práticas e os controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 33, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor.**

O Grupo Vinci adota as seguintes políticas, manuais e procedimentos: Manual de Cadastro, “Conheça Seu Cliente”, validação de informações cadastrais e de Práticas de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo, Política de Suitability, além de procedimentos de troca de informações com o administrador fiduciário dos fundos de investimento.

### **10.7 Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 16 desta Resolução.**

Os documentos exigidos pelo artigo 16 da Resolução CVM 21/2021 podem ser encontrados no endereço do Grupo Vinci na rede mundial de computadores <http://www.vincipartners.com/>.

## **11. Contingências**

**11.1 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, que sejam relevantes para os negócios da empresa, indicando:**

a. principais fatos

b. valores, bens ou direitos envolvidos

Não existem processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, e que sejam relevantes para os negócios ou da empresa.

**11.2 Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional, indicando:**

a. principais fatos

b. valores, bens ou direitos envolvidos

Não existem processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem sua reputação profissional.

**11.3 Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores**

Não existem outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores.

**11.4 Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a empresa tenha figurado no polo passivo, indicando:**

a. principais fatos

b. valores, bens ou direitos envolvidos

Não existem condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que a empresa tenha figurado no polo passivo.

**11.5 Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores**



**mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando:**

**a. principais fatos**

**b. valores, bens ou direitos envolvidos**

Não existem condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional.



## 12. Declarações adicionais do diretor responsável pela administração, informando sobre:

Nome: Leandro Bousquet Viana

CPF: 007.190.737-82

### Declara:

- a. Que não sofreu acusações decorrentes de processos administrativos, bem como quaisquer punições, nos últimos 5 (cinco) anos, em decorrência de atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, Banco Central do Brasil, Superintendência de Seguros Privados – SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar – PREVIC;
- b. Que não está inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos órgãos citados na letra “a” acima;
- c. Que não foi condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, “lavagem” de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação;
- d. Que não está impedido de administrar seus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa;
- e. Que não está incluído em cadastro de serviços de proteção ao crédito;
- f. Que não está incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado;
- g. Que não tem contra si títulos levados a protesto.

  
\_\_\_\_\_  
Leandro Bousquet Viana



**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