

Vinci capta fundo de crédito de R\$ 650 milhões

Carteira investirá no setor imobiliário, com prazo de 10 anos

Por **Ana Paula Ragazzi** — De São Paulo

12/11/2019 05h01 · Atualizado há uma hora



Rabbat e Almeida, sócios da Vinci, que aposta no crédito estruturado — Foto: Ana Paula Paiva/Valor

A Vinci Partners captou R\$ 650 milhões para seu segundo fundo de crédito imobiliário. O produto é destinado a investidores institucionais, como fundos de pensão, de previdência e seguradoras. Possui "lock up" (período de restrição a saques) de 10 anos e prazo de três anos e meio para fazer os investimentos - o capital será chamado à medida que os investimentos sejam encontrados.

Apesar de seguir as regras dos fundos da instrução nº 555 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o produto está mais para a lógica de um private equity, diz Marcello Almeida, sócio responsável pela área de crédito na Vinci.

"O investimento em crédito privado precisa ter cabeça de longo prazo e sem pressa para ser realizado", diz Almeida. Quando se lida com ativos da economia real, afirma, os negócios demoram meses para ser estruturados. "A pressa pode levar à deterioração das métricas. Por isso, é fundamental ter o passivo certo, adequado para cada classe de crédito", diz.

O produto encontrou forte demanda nesse cenário atual, em que a queda dos juros brasileiros levou à necessidade de migração para os chamados ativos alternativos, que oferecem mais retorno e, também mais risco.

Esse é um dilema para os fundos de pensão, que convivem hoje com um juro real ao redor de 1% e um ciclo de avaliação de investimento anual, no qual precisam entregar retorno de 5%. Como agora isso não é mais possível comprando as NTN-Bs, eles precisam buscar outras classes de ativos, que necessariamente vão ter mais risco.

"O fundo vai ter ativos de crédito 'high grade', o que deixa esse investidor confortável. Ele vai deixar na mesa aquilo que ele pode, que é prazo, em troca do retorno", afirma Marcelo Rabbat, sócio e responsável pela área de investidores institucionais da Vinci. "Esse tipo de investidor consegue fazer essa arbitragem de liquidez", avalia.

Para entregar o retorno, a Vinci conta com o relacionamento com empresas e diversas áreas de atuação, apresentando-se como uma casa que estrutura do começo ao fim operações de crédito mais complexas, que possam atender tanto a demanda do tomador, quanto os objetivos que precisam ser entregues pelo fundo. Serão operações exclusivas, mais próximas àquelas que costumam ser

encarteiradas pelos bancos - em vez das que chegam às plataformas ou buscam a pessoa física, com o atrativo da isenção fiscal.

Após o período de investimento, o fundo vai se auto-liquidar - à medida que os ativos forem vencendo, vai gerando o fluxo de caixa. Não haverá, portanto, discussão de saída dos investimentos. A estratégia é multissetorial, a gestão poderá fechar diferentes tipos de negócios envolvendo o setor imobiliário ou de infraestrutura. Pode, por exemplo, financiar a expansão de um shopping, tomando como garantia uma parcela ou o shopping todo, maduro. Ou ainda adquirir um certificado de recebível imobiliário (CRI) lastreado em uma carteira hipotecária - residencial ou comercial - na qual a Vinci aplicará seus filtros de avaliação. Também pode oferecer recursos para uma grande varejista que possa dar como garantia um centro de distribuição. A análise de crédito é voltada para a capacidade de pagamento e o monitoramento das operações, mas sem perder de vista a garantia real.

“Só assim é possível trabalhar com um perfil de crédito de 10 anos. Mesmo com todas as nossas simulações de cenários de estresse, é fundamental ter como plano B uma boa garantia atrelada, seja ela num bem imóvel ou carteira de recebíveis”, diz Almeida.

Esse é o quarto fundo de crédito de longo prazo da Vinci. O primeiro, de 2011, captou R\$ 1,2 bilhão para investimentos em infraestrutura, com prazo de oito anos e já devolveu 80% do capital. O segundo foi de crédito imobiliário, em 2013, com total de R\$ 550 milhões e prazo de 10 anos. O terceiro, um fundo de energia renovável, em 2016, atendendo chamada pública do BNDES, captou R\$ 500 milhões com prazo de 15 anos.
