

**BCPREVI - Ata de Reunião Extraordinária - 009/2024 - Comitê de Investimentos:  
14 de maio de 2024.**

**ASSUNTOS A SEREM DELIBERADOS E ABORDADOS NA REUNIÃO:**

1. Apresentação Kinea, reabertura do FIP;
2. Apresentação FIP Vinci.

**DAS DELIBERAÇÕES:**

Iniciou-se a reunião às 10h do dia 14 de maio de 2024, através da plataforma *on-line Microsoft Teams*, com a presença dos membros: Denise, Sidnei, Guilherme, Maria Carolina, Gustavo, Kalinka, Nilto, Karine e Wanrley e representando o Kinea do Banco Itaú os srs. Ricardo Lima Huber, Kesley Romaneli Crispim e Carlos Martins. O sr. Sidnei, de posse da palavra, saudou a todos e deu por iniciada a reunião e em seguida, passou a palavra ao Sr. Carlos, gestor do fundo, para dar início a apresentação do item 1 a este comitê. O sr. Carlos cumprimentou a todos e apresentou a Kinea, que é uma subsidiária do Itaú, administra R\$ 133 bilhões em patrimônio. Dentre esses, R\$ 30 bilhões são destinados à gestão imobiliária, R\$ 6 bilhões ao Private Equity e R\$ 9 bilhões à infraestrutura. O gestor do fundo de área imobiliária da Kinea é o sr. Carlos Martins, que possui uma sólida experiência de 17 anos no Boston Bank. No segmento de infraestrutura, o Kinea FIP Infraestrutura teve uma reavaliação significativa da Corsan, uma das empresas do fundo, que triplicou seu valor de mercado. No entanto, a CVM impediu a reabertura do fundo para novas captações, visando proteger os investidores iniciais. No ramo imobiliário, o Kinea destaca o fundo KRES11. Este fundo almeja um retorno anual líquido de impostos de 20% e o prazo para desinvestimentos é de quatro anos. Recentemente, surgiram oportunidades de compra de quatro prédios residenciais em São Paulo, localizados nos bairros de Pinheiros, Moema, Paraíso e Congonhas, com um deságio médio de 40%. Esses projetos começam a gerar rendimentos desde o início, minimizando a curva J, com uma expectativa de *yields* de 9,4% ao final, em comparação com a média de mercado de 7,4%. Em um teste de estresse, considerando 65% de ocupação, mesmo nos edifícios que já têm 80% de locação, o retorno projetado é de IPCA + 5,5% ao ano. O fundo planeja captar R\$ 300 milhões, com uma taxa de administração de 1,25% e uma taxa de performance de 20% sobre o que exceder IPCA + 6%. Os custos das reformas e construções serão arcados pelo fundo e já estão previstos no custo de aquisição. Dois dos imóveis já estão prontos, enquanto os outros dois necessitam apenas de pequenas reformas e melhorias estéticas. O fundo KRES11 será listado na bolsa, mas terá uma restrição de negociação por três anos, diferenciando-se dos fundos imobiliários (FIIs) tradicionais. O sr. Sidnei

questionou aos membros se alguém possuía alguma dúvida e após estas serem sanadas pelo gestor agradeceu a apresentação e disponibilidade dos representantes do Itaú e Kinea e em seguida encerrou a participação do Kinea. Dando continuidade com o item 2, a apresentação do FIP Vinci, participando através da plataforma *on-line Microsoft Teams* os srs. Eduardo e Gabriel em nova reunião on-line com os mesmos membros do Comitê que iniciou a reunião anterior. O Sr. Sidnei saudou aos Srs representantes da Vinci e abriu a palavra para sua exposição. O sr. Gabriel de posse palavra, cumprimentou a todos e iniciou com a apresentação da Vinci Partners com a incorporação da *Ares Management Corporation*, ampliando seu alcance para R\$ 250 bilhões em toda a América Latina. No Brasil, a empresa possui R\$ 62 bilhões em ativos de *Private Equity* e conta com uma equipe de 300 profissionais experientes, com sócios que trabalham juntos há mais de 20 anos. O fundo Vinci Capital Partners IV Feeder B é gerido pela Vinci Partners juntamente com BTGP como administrador, tendo o Sr. Gabriel Anastácio como gestor principal. A estratégia do fundo apresenta um histórico de retorno líquido anual de 46% desde 2004, com quatro fundos estabelecidos. Atualmente, o fundo possui R\$ 3,5 bilhões em ativos e busca atingir R\$ 5 bilhões. No atual cenário de juros altos, surgem oportunidades de aquisição de empresas que enfrentam dificuldades para se capitalizar. O FIP entra como sócio dessas empresas, fornecendo o capital necessário para destravar e alavancar suas operações, fazendo sentido o investimento. Os investimentos anteriores foram os VCP1: Equatorial, Satipel, Losgrobo; VCP2: Burger King, Vitru, Uniasselvi, Unicesumar; VCP3: Domino's, Agi, Cura Grupo, Vero, Viv, Farmax, Víssimo (com um retorno anual de 31% até o momento) e VCP4: Arklok (locação de serviços de TI e equipamentos), com um investimento de R\$ 300 milhões. Como estratégia de investimento, as aquisições são feitas de forma parcelada, permitindo que os fundos apresentem desempenho positivo antes do desembolso total, minimizando os efeitos da curva J. A estratégia permite uma baixa taxa de oportunidade, exemplificada pela compra da Arklok um ano e meio após estar na carteira, o que ajuda a minimizar os impactos da curva J. O sr. Sidnei questionou aos membros se alguém possuía alguma dúvida e após estas serem sanadas, agradeceu a disponibilidade da Vinci Partners na figura de seus representantes aqui citados e encerrou suas participações. Sem mais nada a tratar, a Sr. Sidnei agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião. Eu, Maria Carolina Michels Franco, lavro a presente ata que segue assinada por mim e pelos demais membros participantes.

**Assinaturas – membros integrantes do Comitê:** - Karine Almeida Gomes; - Denise Ronchi Francez; - Sidnei Luiz Riquetta; - Guilherme Maciel Mafra; - Maria Carolina Michels Franco; - Wanrley Correa Costa; - Kalinka Floriano Peters; - Gustavo Manoel Espíndola; - Nilto Assis Coppi Júnior



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C7F3-4382-2445-2D82

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ SIDNEI LUIZ RIQUETTA (CPF 043.XXX.XXX-52) em 03/07/2024 18:24:22 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GUSTAVO MANOEL ESPINDOLA (CPF 063.XXX.XXX-82) em 04/07/2024 11:54:16 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GUILHERME MACIEL MAFRA (CPF 048.XXX.XXX-63) em 04/07/2024 11:56:01 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ MARIA CAROLINA MICHELS FRANCO (CPF 095.XXX.XXX-02) em 04/07/2024 12:48:12 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ KALINKA FLORIANO PÊTERES (CPF 939.XXX.XXX-68) em 04/07/2024 13:07:32 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ NILTO ASSIS COPPI JUNIOR (CPF 833.XXX.XXX-34) em 04/07/2024 13:42:24 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ KARINE ALMEIDA GOMES (CPF 004.XXX.XXX-37) em 04/07/2024 17:34:40 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ WANRLEY CORRÊA COSTA (CPF 010.XXX.XXX-57) em 04/07/2024 17:37:01 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



DENISE RONCHI FRANCEZ (CPF 053.XXX.XXX-99) em 05/07/2024 10:44:44 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/C7F3-4382-2445-2D82>