

VBI
REAL ESTATE

PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO

FL 4440 II

Abril de 2024



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440

Anunciamos a **aquisição da totalidade** das cotas do **VBI TR FARIA LIMA 4440 FII**, que detinha 49,5% da fração ideal do edifício, passando o PVBI a ser proprietário de maneira direta e indireta de 100% do ativo **FL 4440**.

»»» POR QUE O AUMENTO NA EXPOSIÇÃO DO ATIVO SE ENCAIXA NA ESTRATÉGIA DO FUNDO?

PROPOSTA DE VALOR

Aquisição de edifício AAA localizado na Av. Faria Lima, 87% locado, região altamente demandada no mercado. A transação conta com uma RMG no valor de R\$ 9,6 milhões. Com esta aquisição o PVBI passa a ser um dos únicos proprietários a deter 100% de um imóvel na Faria Lima

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Localizado em um ponto estratégico da região Faria Lima, entre a Av. Faria Lima e a Rua Elvira Ferraz

QUALIDADE TÉCNICA

O Ativo FL 4440 possui altas especificações técnicas e diferenciais sustentáveis, além de possuir certificações LEED Platinum O&M, LEED Gold Core&Shell e Triple A

QUALIDADE DE LOCATÁRIOS

A combinação de todos esses fatores resulta em imóveis mais líquidos, aumentando a demanda de bons inquilinos, além de proporcionar a preservação de valor dos ativos, com potencial de valorização no longo prazo



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440

Desenvolvido **pela VBI Real Estate**, o ativo de 22.112 m² de ABL faz parte do portfólio do Fundo desde o IPO e está localizado no coração da região da Faria Lima, a Av. Brigadeiro Faria Lima

ADQUIRIDO EM

Agosto de 2020

ABL

22.112 m²

QUADRO DE ÁREAS

1.161 m²
a 2.213 m²

DIFERENCIAIS
SUSTENTÁVEIS

Iluminação Sustentável;
Reuso de água de chuva;
Reciclagem;
Projetos de Arborização;
Iluminação Natural;
Bicicletário no térreo.

CERTIFICAÇÃO

LEED Platinum O&M;
LEED Gold Core&Shell;
e Triple A.



RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440

O **FL 4.440** está localizado na **Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.440**

Segundo a Veja¹
“**Maior centro financeiro do país**”

A região se manteve protagonista mesmo depois da pandemia.
Na época, a taxa de vacância era a mais baixa da capital, de acordo com a SiiLa²

IMAGENS DO ATIVO



LOCALIZAÇÃO DO ATIVO

Construções **super modernas e equipadas³**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek

Av. Brig. Faria Lima

FL 4.440

¹Materia Veja: [A impressionante recuperação da Faria Lima após a pandemia | VEJA \(abril.com.br\)](#)

²Materia SiiLa: [Prédios corporativos de alto padrão da Faria Lima estão perto de atingir ocupação total \(silla.com.br\)](#)

³Materia Exame: [Faria Lima: conheça os 5 prédios com m² mais caro do “condado” | Exame](#)

Fonte: VBI Real Estate

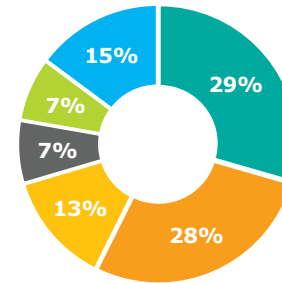
RACIONAL DA AQUISIÇÃO – FL 4440



O empreendimento possui uma **vacância histórica de 2%**

INQUILINOS¹

(% Receita)



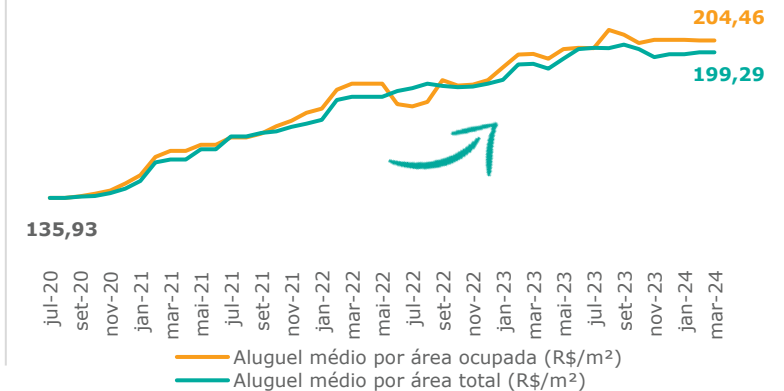
- UBS
- China Construction Bank
- Brasil Warrant
- Munich Re
- Cascione, Pulino, Boulos & Santos Advogados
- Outros

Potencial de incremento no **valor de locação de aproximadamente de 30% a 50% sobre o valor de locação atual**

INDICATIVO DE LOCAÇÃO²

R\$ 260/m² a 300/m²

EVOLUÇÃO DO ALUGUEL MÉDIO



¹Considera a saída do locatário Credit Agricole; ²Considerando a RMG e os valores de locação da região da Faria Lima; ³Valor de locação médio com base nas transações de venda dos edifícios: Portfolio SYN, Infinity Tower, Platinum (HGPO11), Metropolitan (HGPO11), The One, Complexo JK - Bloco B e Malzoni - Torre Norte.

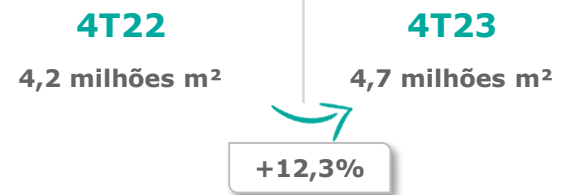
ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

SÃO PAULO - 4T23 vs. 4T22

Mercado de escritórios com **absorção líquida recorde**

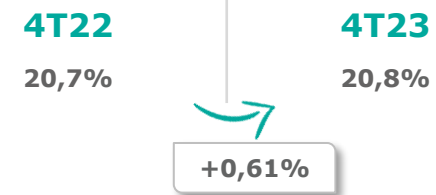
ESTOQUE TOTAL

Aproximadamente 500 mil m² foram entregues nos LTM



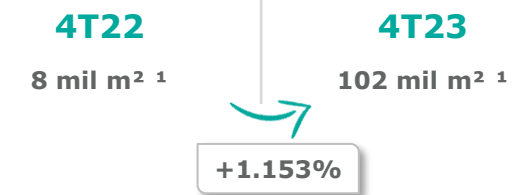
VACÂNCIA

Variação na vacância por conta de devoluções em áreas secundárias

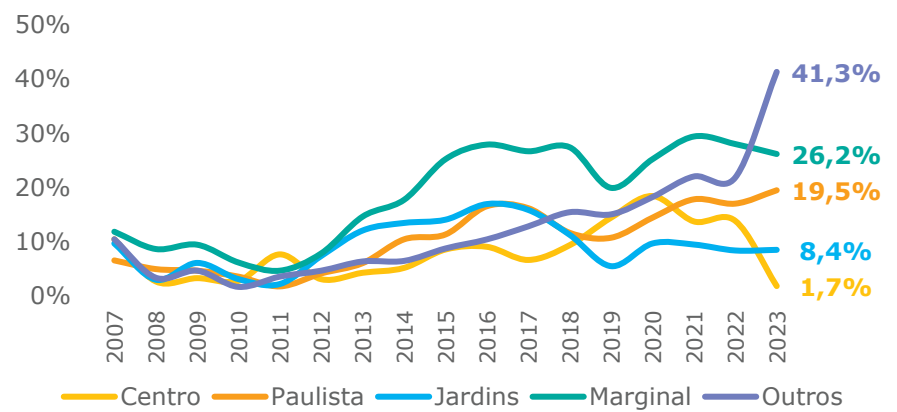


ABSORÇÃO LÍQUIDA

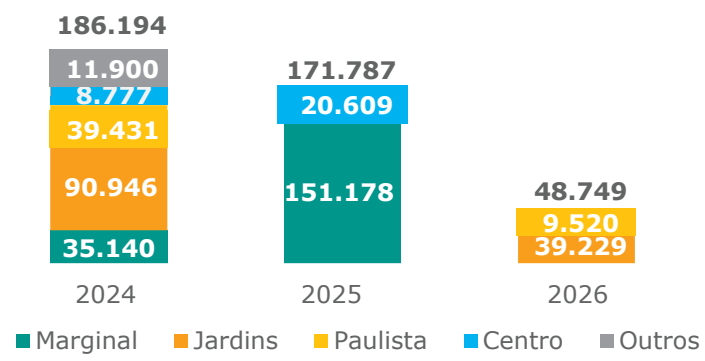
Maior absorção líquida desde 2018



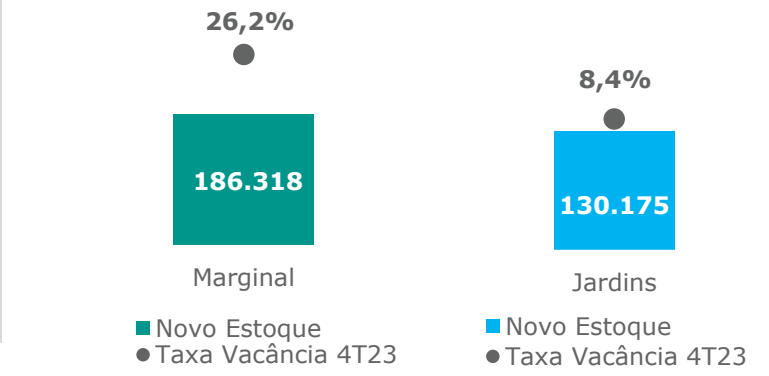
TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



NOVO ESTOQUE (m²) 2024 A 2026



NOVO ESTOQUE (m²) TAXA DE VACÂNCIA

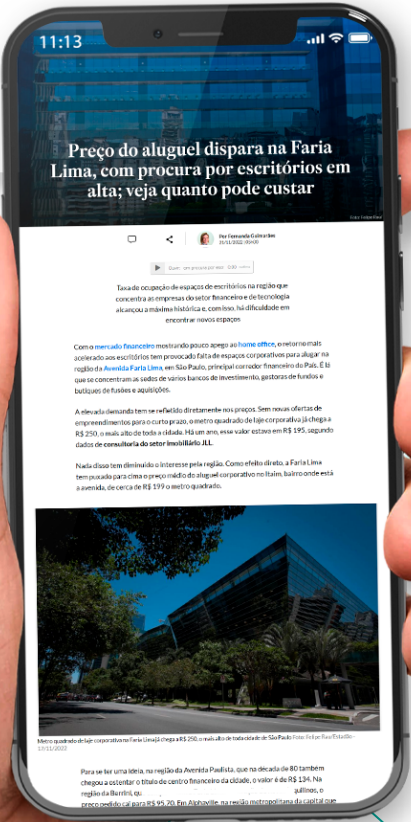


¹O cálculo foi realizado pela VBI, somando-se o Net Absorption das classes A, AA e AAA no 4T22 e 4T23. Fonte: VBI Real Estate e Buildings, 4T23, acessar no link: <https://revista.buildings.com.br/mercado-corporate-de-sao-paulo-surpreende-com-absorcao-liquida-recorde-de-136-mil-m%C2%B2-no-4t-2023/>

ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

Região da Faria Lima em **expansão** com **absorção líquida recorde**

1



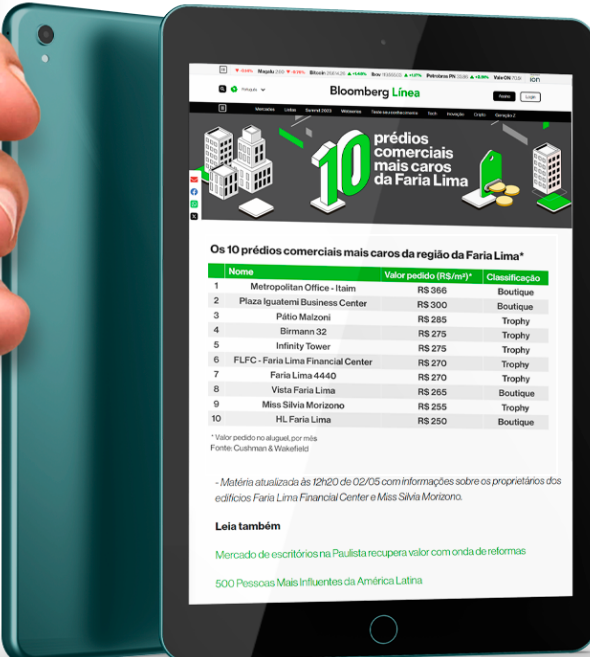
Mercado Corporate de São Paulo surpreende com absorção líquida recorde de 136 mil m² no 4T/2023

2

3

Aluguel na Faria Lima, em SP, bate recorde

4



Gestoras, bancos de investimento, escritórios de direito e techs estão entre os inquilinos mais comuns nos edifícios mais cobiçados do centro financeiro do país

5



Clique nas matérias para ler na íntegra

Fonte: ¹Estadão 21/11/2023; ²Buildings 16/01/2024; ³Exame 21/11/2022; ⁴Bloomberg Línea 02/05/2023; ⁵Siila 14/07/2023.

Região da Faria Lima apresenta a menor vacância 3,7% da cidade de São Paulo¹

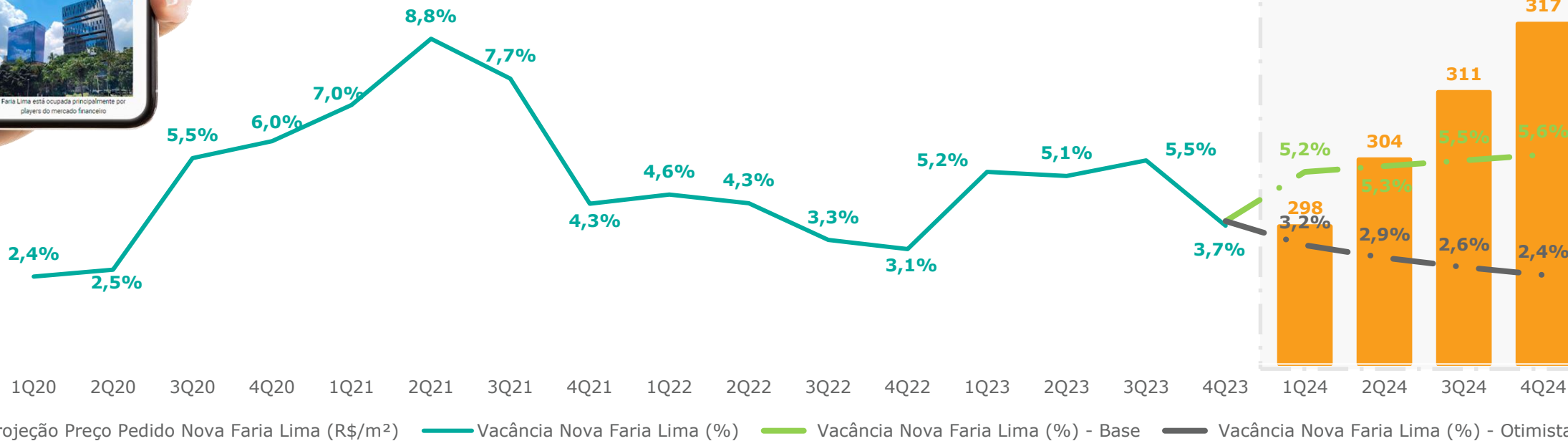
ANÁLISE DE MERCADO – MICRO REGIÃO

Ativo 100% localizado em região com **baixo histórico de vacância** e potencial de **incremento nos valores de locação**.

PREÇO PEDIDO E VACÂNCIA NA FARIA LIMA



Faria Lima está ocupada principalmente por players do mercado financeiro



Clique na matéria para ler na íntegra

¹Regiões consideradas nesta análise: Berrini, Butantã, Jaquaré, Chácara Santo Antônio, Chucru Zaidan, Leopoldina, Barra Funda, Nova Faria Lima, Panamby, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Trata-se de uma projeção realizada com base nos dados fornecidos pela base da Buildings, que não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia de desempenho futuro ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de divulgação são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes, conforme fator de risco previsto no Material Publicitário. Os cenários apresentados não são garantia de desempenho. Fonte: VBI Real Estate e Buildings, data base 4T23.

ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

As últimas transações de mercado mostram que em média os valores estão sendo negociados acima do valor por m² correspondente a aquisição do FL 4.440 de R\$ 40.800, considerando as transações abaixo:

Clique nas matérias para ler na íntegra

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE VENDA

ATIVO	Área Boma (m ²)	Transação	Data da transação	Valor de Venda (MM)	PV na data da transação (R\$/m ²) ¹
Faria Lima 3.500	22.786	Venda	1T24	R\$ 1.458,87	64.025
The One (ONEF11)	6.015	Venda	4T23	R\$ 197,54	32.841
Malzoni - Torre Norte	1.609	Venda	4T23	R\$ 96,21	59.796
Complexo JK - Bloco B	6.114	Venda	4T22	R\$ 237,08	38.776
Metropolitan (HGPO11)	10.216	Proposta	4T22	R\$ 377,98	36.984
Platinum (HGPO11)	2.398	Proposta	4T22	R\$ 88,73	36.984
Infinity Tower	21.700	Venda	2T22	R\$ 850,00	39.170
Portfolio SYN (Miss Silvia, FL Financial Center Faria Lima Square, JK1455)	49.300	Venda	4T21	R\$ 1.770,00	35.903
Média²	120.138				43.060

1 EXCLUSIVO: O prédio mais caro do Brasil: Itaú paga R\$ 1,5 bi por sede própria na Faria Lima



¹O cálculo realizado pela VBI Relia Estate, dividindo o valor da transação pela Área Boma (m²);

²Considera a média dos valores de locação de todos os Ativos.

ANÁLISE DE MERCADO – OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

Valores de locações praticados na região da Faria Lima estão acima de R\$ 250/m², segundo reportagem do Bloomberg Línea, mas já existem negociações acima de R\$ 300/m²

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE LOCAÇÕES

ATIVO	Região	Transação	Data	Ocupante	Área Locada (m ² BOMA)	Valor da Transação (R\$/m ²)
The One	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	613	200
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Jurídico	608	300
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	325	310
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	608	300
Infinity Tower	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Bytedance	10.000	285
Platinum Offices	Faria Lima	Nova Locação	4T23	não revelado	340	320
Platinum Offices	Faria Lima	Nova Locação	3T23	não revelado	218	300
Metropolitan Office	Faria Lima	Nova Locação	4T23	não revelado	250	320
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	4T23	Votorantim	2.730	300
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	3T23	Spectra Investments	546	300
Pátio Malzoni - Torre A	Faria Lima	Renovação	2T23	Google	6.191	284
Média						293

Fonte: VBI Real Estate, Bloomberg Línea (<https://www.bloomberglinea.com.br/2023/04/28/os-10-predios-comerciais-mais-caros-da-faria-lima/>), Relatório Gestão da Gestora Credit Suisse – Fundo HGPO11 – ago/23, nov/23, dez/23, Buildings, Estádio

VBI REAL ESTATE

RESUMO DA TRANSAÇÃO

O PVBI concluiu hoje a aquisição da totalidade das cotas remanescentes do **VBI TR FARIA LIMA 4440 FII (FLFL)**, que detinha 49,5% da fração ideal do edifício, passando assim a ser o único proprietário de maneira direta e indireta do **ativo FL 4440**.

Economia de 1,1% no valor total de aquisição comparado ao estudo de viabilidade da 6ª emissão de cotas

POR QUE O FUNDO OPTOU POR REALIZAR A AQUISIÇÃO DAS COTAS E NÃO A AQUISIÇÃO DO ATIVO DIRETO?

CENÁRIO 1 - AQUISIÇÃO DAS COTAS (100%)	R\$	R\$/m ²
Preço de Aquisição de Cotas ^{1,4,5}	191.132.685	17.462
Pagamento CCI	267.453.891	24.435
Caixa e outros ativos circulantes ²	(12.012.624)	(1.098)
Preço de Venda do Imóvel	446.573.952	40.800
Impostos sobre a venda de cotas ³	10.403.526	950
Custos da Oferta ^{1,4,5}	236.804	22
Valor Total da Aquisição	457.214.282	41.772

¹O valor da oferta secundária, já considerando todos os custos da transação é de R\$ 194.822.515,00 e refere-se a 96,56% das cotas, dado que o PVBI já detinha 3,44% das cotas do FLFL. Este valor considera o preço de aquisição de cotas somado ao o impostos e custos da oferta.

²Na data da aquisição, o Fundo detinha em caixa e outros ativos circulantes R\$ 12.012.624.

³Esta estrutura de aquisição implica em carga tributária aos vendedores.

⁴Os custos da oferta secundária somaram R\$ 236.804 (o que representa a R\$ 0,16/cota).

⁵Os demais custos da oferta secundária são custos relacionados a aquisição do ativo e compõem o preço de aquisição de cotas, resultando em R\$40.8k/m² de preço de venda do imóvel;

CENÁRIO 2 - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL (100%)	R\$	R\$/m ²
Preço de Venda do Imóvel ¹	446.573.952	40.800
ITBI e registro	15.630.088	1.428
Valor Total da Aquisição	462.204.041	42.228

¹Esta operação para os vendedores é isenta de impostos.

A estrutura de aquisição escolhida foi a do Cenário 1 (aquisição das cotas do FLFL) dado a economia com os custos envolvidos na transação. Ao compará-las, o valor do total da aquisição final do Fundo é de R\$ 41.772, o que representa uma economia de 1,1% em relação a compra direta do ativo (Cenário 2). Vale ressaltar que o regulamento do FLFL será alterado para prever a exclusão da taxa de gestão, não gerando despesas adicionais ao PVBI.

Fonte: VBI Real Estate

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO

Portfólio com alta qualidade técnica

Faria Lima
4.440

The One

Vera Cruz II

Union
Faria Lima

Park
Tower

Vila Olímpia Corporate

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO

Ativos localizados em regiões de SP com altos níveis de ocupação



FL 4440



PARK TOWER



UNION FL



VILA OLÍMPIA CORPORATE



THE ONE



VERA CRUZ II

ABL total	22.112 m ²	ABL total	22.340 m ²	ABL total	10.084 m ²	ABL total	19.416 m ²	ABL total	13.632 m ²	ABL total	19.808 m ²
ABL detido pelo Fundo	22.112 m ² (100%)	ABL detido pelo Fundo	22.340 m ² (100%)	ABL detido pelo Fundo	5.042 m ² (50%)	ABL detido pelo Fundo	12.630 m ² (65%)	ABL detido pelo Fundo	7.841 m ² (58%)	ABL detido pelo Fundo	7.202 m ² (36%)
Nº Locatários	8	Nº Locatários	1	Nº Locatários	3	Nº Locatários	11	Nº Locatários	9	Nº Locatários	3
Vacância²	13%	Vacância²	0%	Vacância^{1,2}	0%	Vacância²	38%	Vacância^{2,4}	0%	Vacância²	0%
% da receita no Fundo	33%	% da receita no Fundo	26%	% da receita no Fundo	5%	% da receita no Fundo	7%	% da receita no Fundo	14%	% da receita no Fundo	14%
Classe do Ativo³	AAA	Classe do Ativo³	AAA	Classe do Ativo³	A	Classe do Ativo³	AAA	Classe do Ativo³	AA	Classe do Ativo³	AA

¹Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024 (12 meses após o habite-se), desta forma, a vacância do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; ²A vacância foi calculada pela VBI, utilizando como base a divisão entre o ABL locado e o ABL total detido pelo fundo. Considera a saída do locatário Credit Agricole;; ³Classificação Buildings; ⁴Renda mínima garantida do ativo The One foi acordada para cobrir o valor das desocupações, desta forma, a vacância e os rendimentos não serão afetados. Fonte: VBI Real Estate, data base 28/03/2024

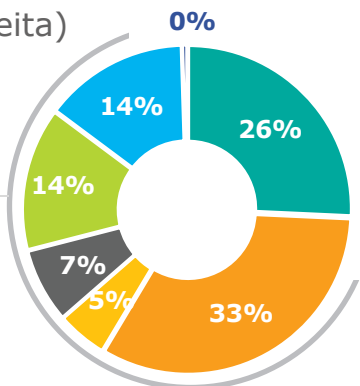
Fonte: VBI Real Estate
VBI REAL ESTATE

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÃO¹

Portfólio de alta **qualidade técnica e localização** com **67% dos Ativos** na região da Faria Lima

ALOCAÇÃO POR ATIVO

(% Receita)

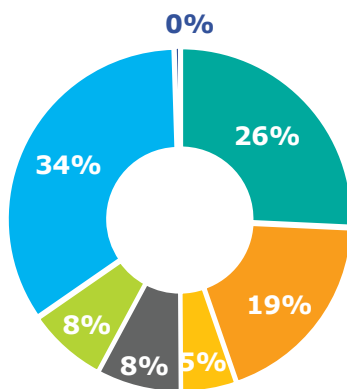


- Park Tower
- FL 4440
- Union FL
- Vila Olímpia Corporate
- The One
- Vera Cruz II
- Cotas de FIIs

Portfólio com 67% dos Ativos na região da Faria Lima

ALOCAÇÃO POR INQUILINO

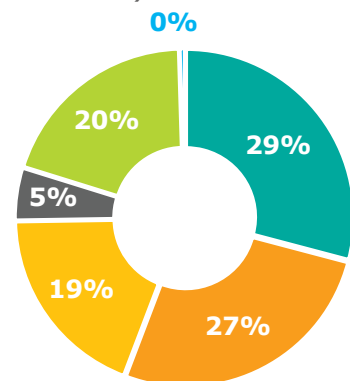
(% Receita)



- Prevent Senior
- Renda Mínima Garantida
- Julius Baer
- UBS
- China Construction Bank
- Outros
- Cotas de FIIs

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

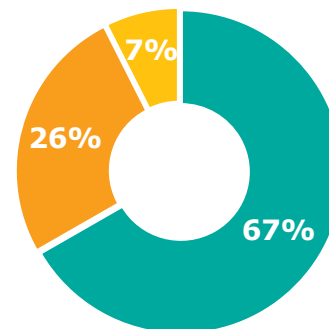
(% Receita)



- Saúde
- Instituição Financeira
- Renda Mínima Garantida
- Gestora de Recursos
- Outros
- Cotas de FIIs

ALOCAÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



- Faria Lima
- Jardins
- Vila Olímpia

¹Considera a saída do locatário Credit Agricole. Fonte: VBI Real Estate



Escaneie o QR Code para acessar os canais da VBI Real Estate ou [clique aqui](#).



www.vbirealestate.com

www.pvbi11.com.br

+55 (11) 2344-2525

Rua Funchal, 418 27º andar
Vila Olímpia – São Paulo, SP