

VBI
REAL ESTATE

PVBI11

FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO
CIDADE JARDIM

Junho de 2024



RAÇIONAL DA AQUISIÇÃO EDÍFICIO CIDADE JARDIM

Anunciamos a **aquisição de 43%** (correspondente a 6.157 m²) do edifício **Cidade Jardim**.

»»» POR QUE A AQUISIÇÃO SE ENCAIXA NA ESTRATÉGIA DO FUNDO?

PROPOSTA DE VALOR

Aquisição de edifício **AAA**, **100% locado**, **localizado** na Av. Cidade Jardim, região **altamente demandada** no mercado, com potencial de apreciação no valor de locação e valorização do ativo

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

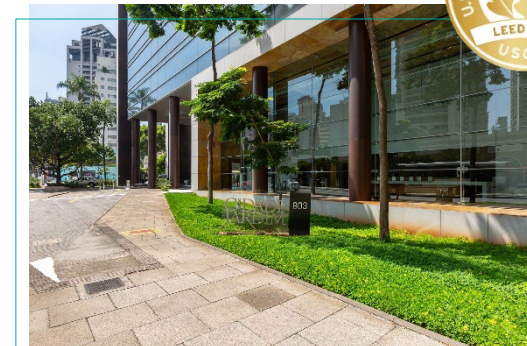
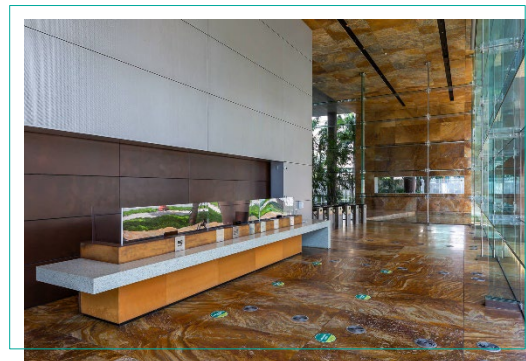
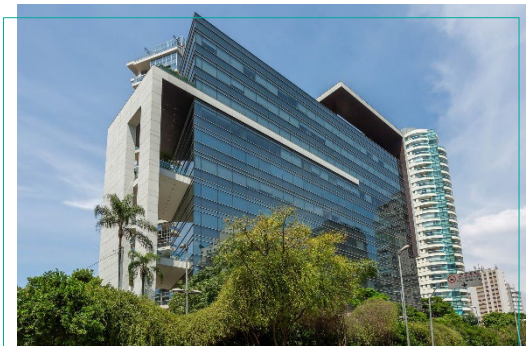
Localizado na **Av. Cidade Jardim**, na **região da Faria Lima**, o **maior centro financeiro do país**

QUALIDADE TÉCNICA

O **Edifício Cidade Jardim** é um ativo **AAA** e possui **Certificação LEED Gold**, além de possuir **diferenciais sustentáveis, tecnológicos e layout diferenciado**

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

Aquisição de 43% pertencente ao **Edifício Cidade Jardim** SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., totalizando **6.157 m²**. O edifício conta **com altas especificações técnicas** para o crescente **portfólio do PVBI11**. A **transação** se dará com a **aquisição inicial de 6.157 m²** a ser **pago à vista, totalizando R\$ 280,2 milhões**, sendo que o Fundo firmou compromisso de adquirir mais 695 m² após a superação de determinadas condições precedentes previstas para ocorrerem em até 36 meses. A transação contará ainda com uma renda mínima garantida pelo vendedor equivalente a R\$ 300/m² (proporcional a área paga pelo Fundo) por 18 meses.

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição:	R\$ 280,2 milhões
% de Participação no Ativo:	43%
Valor da Aquisição por m²:	R\$ 45.500/m ²
Cap rate:	7,9%
Condições de pagamento:	R\$ 155,5 milhões pagos à vista R\$ 124,7 pagos mediante a subscrição de cotas



EDIFÍCIO CIDADE JARDIM

QUALIDADE DO ATIVO

Aquisição de **6.157 m²** do edifício Cidade Jardim, mais um **ativo AAA**, localizado na **região da Faria Lima** para o portfólio do **PVBI**



CONSTRUÇÃO
2013



ABL TOTAL
14.357 m²



ABL ADQUIRIDO¹
6.157 m² (43%)



ARQUITETURA
Aflalo Gasperini
Arquitetos



DESENVOLVIDO POR
Incorporação Munir Abbud, com parceria
financeira da BR Properties

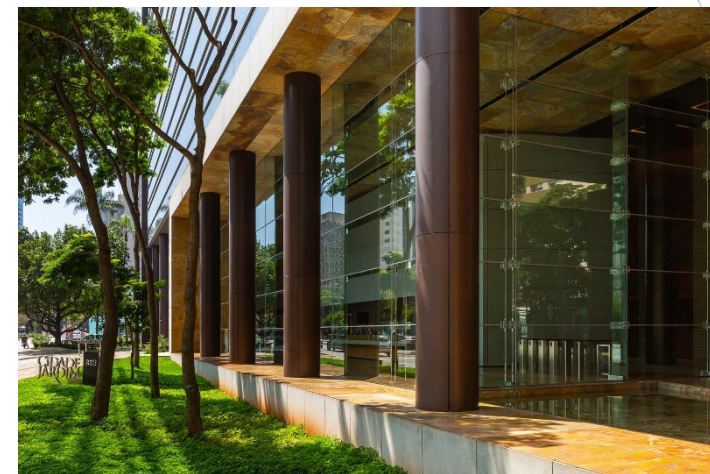
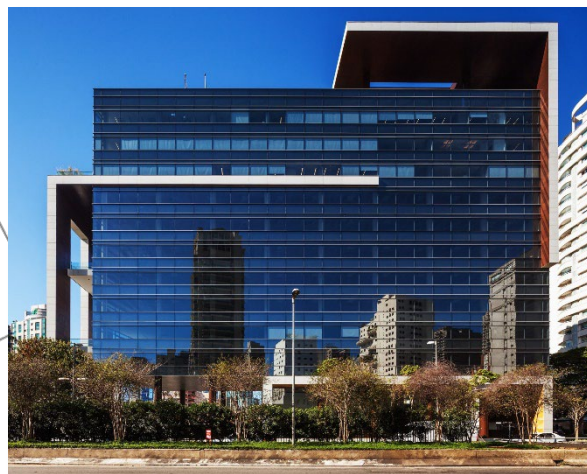


PAISAGISMO
Benedito Abbud

CERTIFICAÇÃO
LEED Gold



ENDEREÇO
Avenida Cidade Jardim, 803
Itaim Bibi



¹ ABL adquirida no dia 07/06/2024, dado que o Fundo firmou compromisso de adquirir mais 695 m² após a superação de determinadas condições precedentes previstas para ocorrerem em até 36 meses, totalizando a aquisição de 6.853 m² que representa 48% do ativo.

EDIFÍCIO CIDADE JARDIM

QUALIDADE DO ATIVO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

USO
Comercial

**ÁREA BRUTA
LOCÁVEL TOTAL**
14.357 m²

**ABL DETIDA PELO
FUNDO**
6.157 m² (43%)

**ÁREA BOMA POR
ANDAR**
1.300 a 1.600 m²

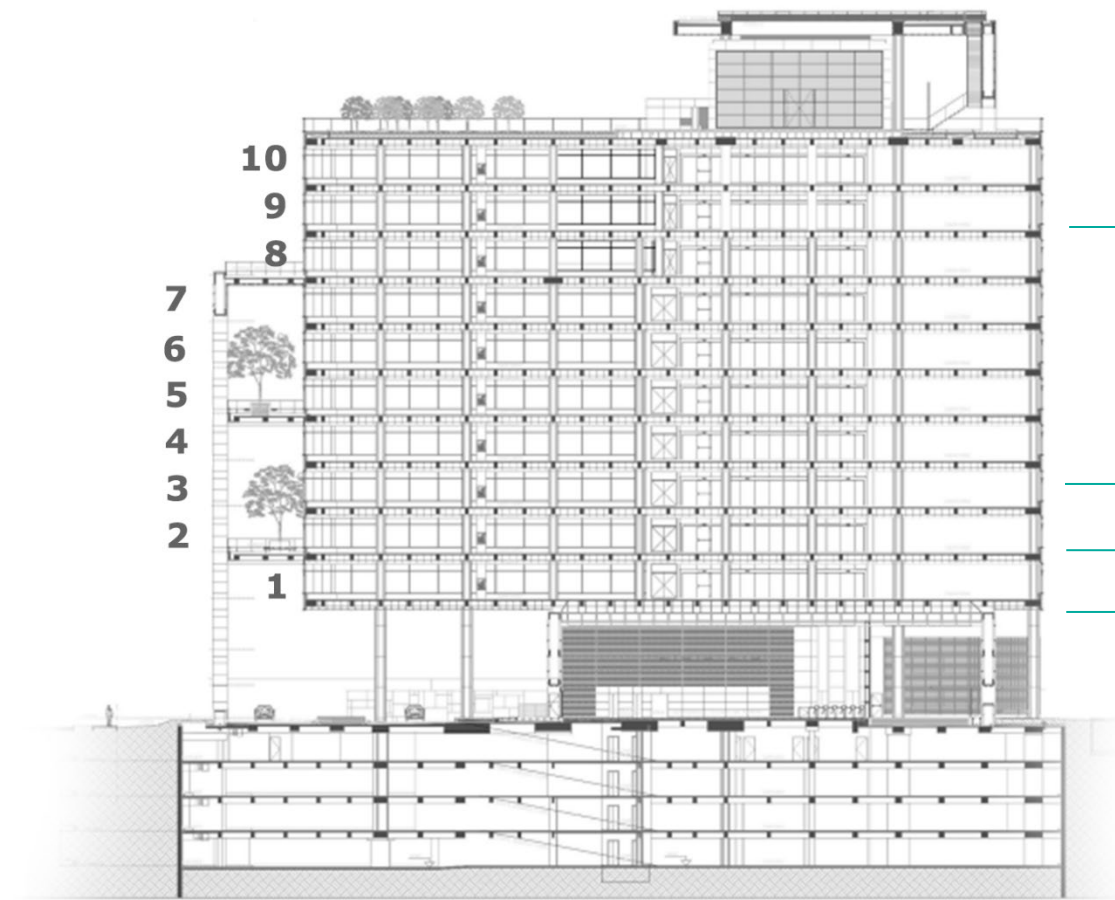
**PÉ DIREITO
LIVRE**
3 m

ESTACIONAMENTO
484 vagas totais
44 vagas por andar

CERTIFICAÇÃO
LEED Gold

ARQUITETURA
Aflalo/Gasperini

CORTE ESQUEMÁTICO



100% locado com grandes
instituições financeiras
como inquilinos

PATRIA

BANCO
ABC
BRASIL

AQUISIÇÃO EDÍFICO CIDADE JARDIM



**LOCALIZAÇÃO
estratégica**

Empreendimento **localizado** na
Av. Cidade Jardim, na **região da
Faria Lima**, **centro financeiro
do país**

Cidade Jardim

Avenida Faria Lima

Avenida Cidade Jardim

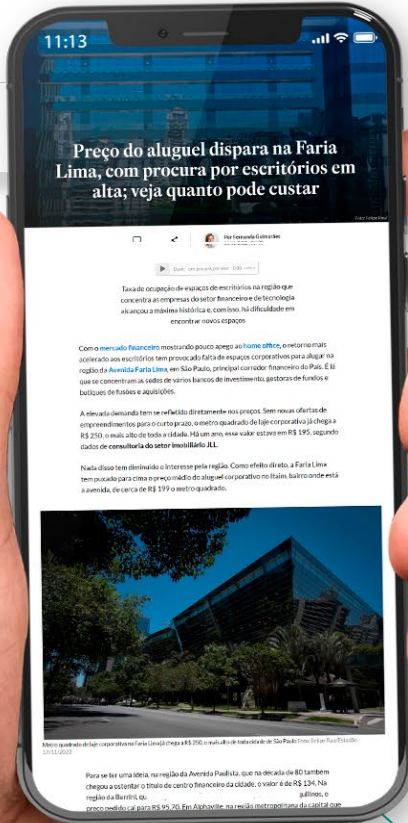
Avenida JK

Marginal Pinheiros

ANÁLISE DE MERCADO - OFFICE

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

1



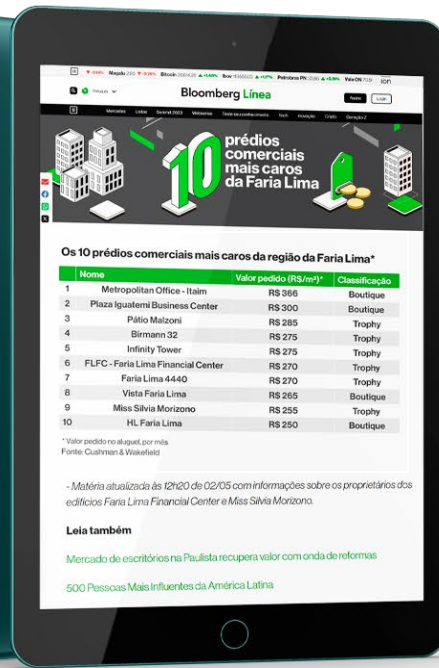
Mercado Corporate de São Paulo surpreende com absorção líquida recorde de 136 mil m² no 4T/2023

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; ⁵SiiL 14/07/2023.

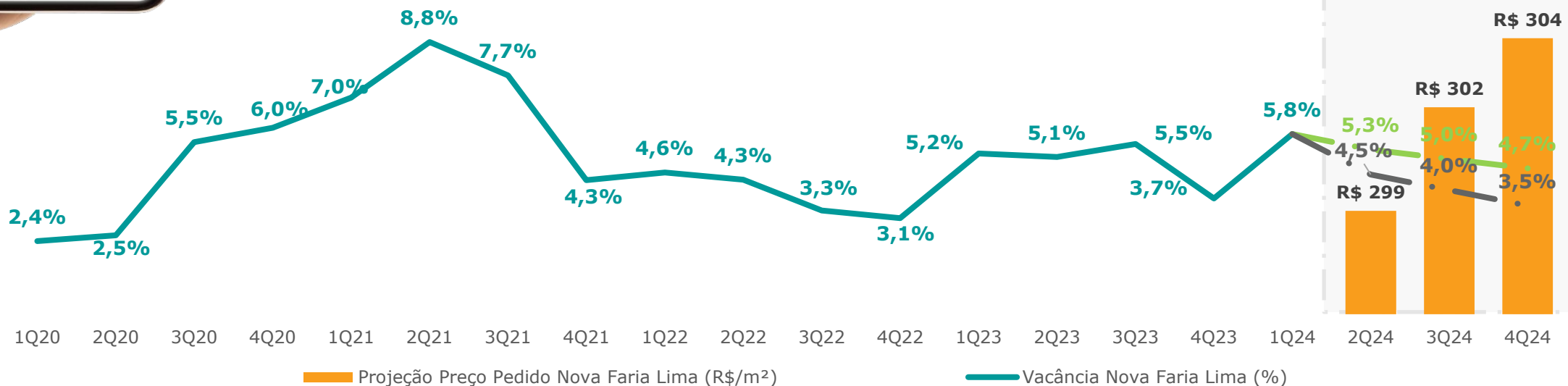


ANÁLISE DE MERCADO MICRO REGIÃO

Pipeline desta emissão está 100% localizado em regiões com **baixo histórico de vacância** e potencial de **incremento nos valores de locação**.

Região da Faria Lima apresenta a menor vacância 5,8% da cidade de São Paulo¹. **Clique** para ler na íntegra

PREÇO PEDIDO E VACÂNCIA NA FARIA LIMA



¹Regiões consideradas nesta análise: Berrini, Butantã, Jaquaré, Chácara Santo Antônio, Chucri 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 1T24.

ANÁLISE DE MERCADO - OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE VENDA

Ativo	Classificação	Área Boma (m ²)	Transação	Data da transação	Valor de Venda (R\$ MM)	PV na data da transação (R\$/m ²)
HL Faria Lima	AAA	3.163	Venda	2T24	141,0	44.577
FL 4440	AAA	10.945	Venda	2T24	446,6	40.800
Platinum / Metropolitan	BB/A	12.614	Proposta	1T24	581,7	46.113
Faria Lima 3.500	AAA	22.786	Venda	1T24	1.458,9	64.025
The One	AA	6.015	Venda	4T23	197,5	32.841
Malzoni - Torre Norte	AAA	1.609	Venda	4T23	96,2	59.796
Vera Cruz	AAA	7202	Venda	1T24	293,8	40.800
Complexo JK - Bloco B	AAA	5.993	Venda	4T22	232,4	38.776
Infinity Tower	AAA	21.645	Venda	2T22	847,8	39.170
Média²						45.211

HL Faria Lima

FL 4440

Platinum / Metropolitan

Faria Lima 3.500

The One

Malzoni - Torre Norte

Vera Cruz

Complexo JK - Bloco B

Infinity Tower

Média²

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

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

As últimas transações de mercado mostram que em média os valores estão sendo negociados acima do valor por m² correspondente R\$ 45.211/m², considerando as transações acima.

Clique nas matérias para ler na íntegra

1

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

2



ANÁLISE DE MERCADO - OFFICE

COMPARÁVEIS DE MERCADO

Valores de locações praticados na região da Faria Lima estão em média R\$ 300/m², já havendo negociações no patamar de R\$320/m²

TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE LOCAÇÕES

Ativo	Região	Transação	Data	Ocupante	Área Locada (m ² BOMA)	Valor da Transação (R\$/m ²)
Birmann 32	Faria Lima	Nova Locação	2T24	Raízen	1.616	R\$ 295
Birmann 32	Faria Lima	Nova Locação	2T24	Jefferies Group LLC	485	R\$ 295
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	2T24	Herius Capital	721	R\$ 320
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	2T24	Pragma Patrimônio	546	R\$ 318
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	2T24	Trafalgar Investimentos	273	R\$ 320
Birmann 32	Faria Lima	Nova Locação	1T24	Banco Master	7.920	R\$ 293
Platinum Offices	Faria Lima	Nova Locação	1T24	Cascardo e Diniz Advogados	218	R\$ 335
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	1T24	Jerônimo 446	273	R\$ 350
Auri Plaza Faria Lima	Vila Olímpia	Nova Locação	1T24	Banco Master	14.446	R\$ 230
The One	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	613	R\$ 200
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Jurídico	608	R\$ 300
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	325	R\$ 310
Union	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Financeiro	608	R\$ 300
Infinity Tower	Faria Lima	Nova Locação	4T23	Bytedance	8.752	R\$ 285
Platinum Offices	Faria Lima	Nova Locação	4T23	não revelado	340	R\$ 320
Platinum Offices	Faria Lima	Nova Locação	3T23	não revelado	218	R\$ 300
Metropolitan Office	Faria Lima	Nova Locação	4T23	não revelado	250	R\$ 320
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	4T23	Votorantim	2.730	R\$ 300
Metropolitan Office	Faria Lima	Renovação	3T23	não revelado	296	R\$ 300
Metropolitan Office	Faria Lima	Nova Locação	3T23	Spectra Investments	546	R\$ 300
Metropolitan Office	Faria Lima	Nova locação	1T23	não revelado	546	R\$ 300
Média						R\$ 300

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

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

Portfólio do Fundo avaliado em R\$ 31.358/m²

R\$ 38.919/m²



R\$ 20.167/m²



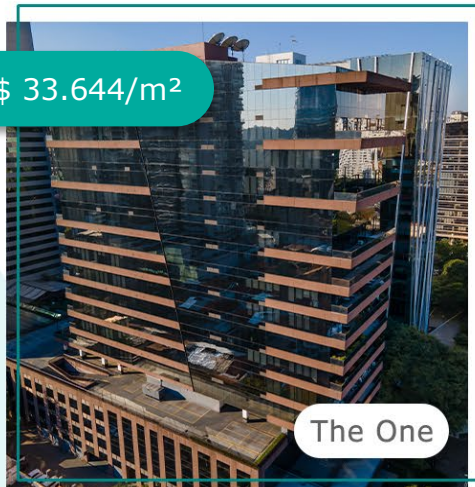
R\$ 37.536/m²



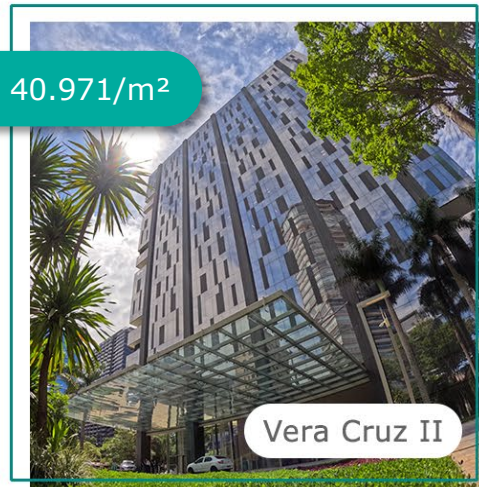
R\$ 20.214/m²



R\$ 33.644/m²



R\$ 40.971/m²



R\$ 45.500/m²



Próxima
reavaliação em
junho/24

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES



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 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%)
Nº Locatários	8	Nº Locatários	1	Nº Locatários	3	Nº Locatários	11
Vacância²	13%	Vacância²	0%	Vacância^{1,2}	0%	Vacância²	38%
% da receita no Fundo	30%	% da receita no Fundo	24%	% da receita no Fundo	8%	% da receita no Fundo	6%
Classe do Ativo³	AAA	Classe do Ativo³	AAA	Classe do Ativo³	A	Classe do Ativo³	AAA

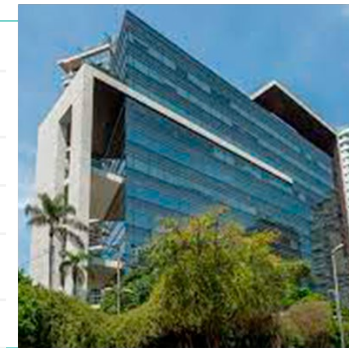
Ativos localizados em regiões de SP com altos níveis de ocupação



ABL total	13.632 m ²
ABL detido pelo Fundo	7.841 m ² (58%)
Nº Locatários	9
Vacância^{2,4}	0%
% da receita no Fundo	9%
Classe do Ativo³	AA



ABL total	19.808 m ²
ABL detido pelo Fundo	7.202 m ² (36%)
Nº Locatários	3
Vacância²	0%
% da receita no Fundo	11%
Classe do Ativo³	AA



ABL total	14.357 m ²
ABL detido pelo Fundo	6.157 m ² (43%)
Nº Locatários	3
Vacância²	0%
% da receita no Fundo⁵	11%
Classe do Ativo³	AAA

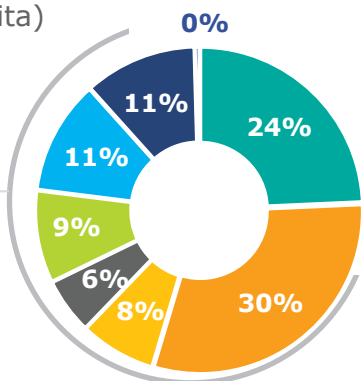
¹Renda mínima garantida do ativo Union FL é vigente até outubro de 2024, desta forma, a vacância financeira do Ativo Union é 0% até o fechamento deste período; ²Considera a saída do locatário Credit Agricole;; ³Classificação Buildings; ⁴Renda mínima garantida do ativo The One foi acordada para cobrir o valor das desocupações, desta forma, a vacância e os rendimentos não serão afetados; ⁵Considera a aquisição dos 695 m² adicionais previstos para ser concretizado em 36 meses. Fonte: VBI Real Estate, data base 30/04/2024

PORTFÓLIO APÓS AQUISIÇÕES

Portfólio de alta **qualidade técnica e localização** com **70% dos Ativos** na região da **Faria Lima**

ALOCAÇÃO POR IMÓVEL

(% Receita)

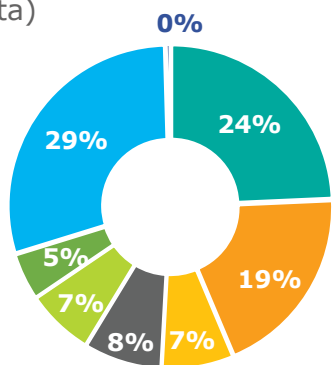


- Park Tower
- FL 4440
- Union FL
- Vila Olímpia Corporate
- The One
- Vera Cruz II
- CJ
- Cotas de FIIs

Portfólio com 70% dos Ativos na região da Faria Lima

ALOCAÇÃO POR INQUILINO

(% Receita)

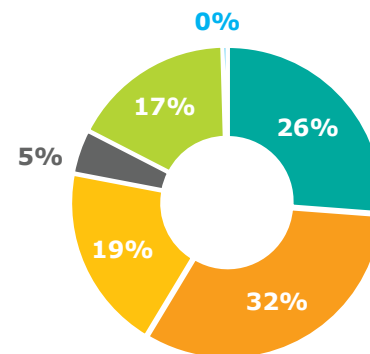


- Prevent Senior
- Renda Mínima Garantida
- UBS
- Banco ABC
- China Construction Bank
- Julius Baer
- Outros
- Cotas de FIIs

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

ALOCAÇÃO POR SEGMENTO DE LOCATÁRIOS

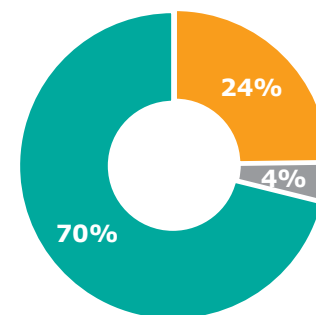
(% Receita)



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

ALOCAÇÃO POR REGIÃO

(% Receita)



- Jardins
- Vila Olímpia
- Faria Lima

SOBRE

O GESTOR

Gestora de Fundos **100% focada**
no setor imobiliário brasileiro

Time com mais de **10 anos**
de atuação em Real Estate

FUNDADA em
2006

E ATÉ o ano de
2023

comprometeu capital de
mais de **R\$ 10,0** bilhões
no setor imobiliário

95

investimentos
realizados em mais
de **18 estados**





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



Autorregulação
ANBIMA

Esta carta é publicada somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas nesta carta não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em Fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo Fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do Fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.