FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO TORRE JK

Junho de 2021

Racional da Aquisição – Torre B JK

Concluímos hoje a aquisição da fração ideal da Torre B JK pelo Fundo. Essa é a quarta aquisição com os recursos provenientes da 1ª Oferta Pública de Cotas.

POR QUE A TORRE B DO COMPLEXO JK SE ENCAIXA NA ESTRATÉGIA DO FUNDO?

Empreendimento com **localização única, em um dos melhores endereços da cidade** entre as Av. JK, Nações Unidas e Chedit Jafet e a poucos metros da Faria Lima. **A região se destaca pela resiliência** dado o **baixo histórico de vacância e a barreira de entrada** devido ao alto custo e escassez de áreas para novos desenvolvimentos

LOCALIZAÇÃO PRIME

O edifício faz parte de um dos mais **modernos complexos multi-uso da cidade**, **totalmente integrado ao Shopping JK**, Teatro e as demais torres e conta com **altas especificações técnicas, padrão AAA** e certificações de sustentabilidade internacional.

QUALIDADE DO IMÓVEL

A aquisição é de **20% da fração ideal do edifício** (podendo chegar a até 45%), ou seja gestão do ativo de forma unificada com uma das maiores empresas listadas do mercado imobiliário brasileiro.

GOVERNANÇA

A combinação desses fatores resulta em **um imóvel líquido, com alta demanda de bons inquilinos, além de proporcionar a preservação de valor do ativo, com potencial valorização** no longo prazo.

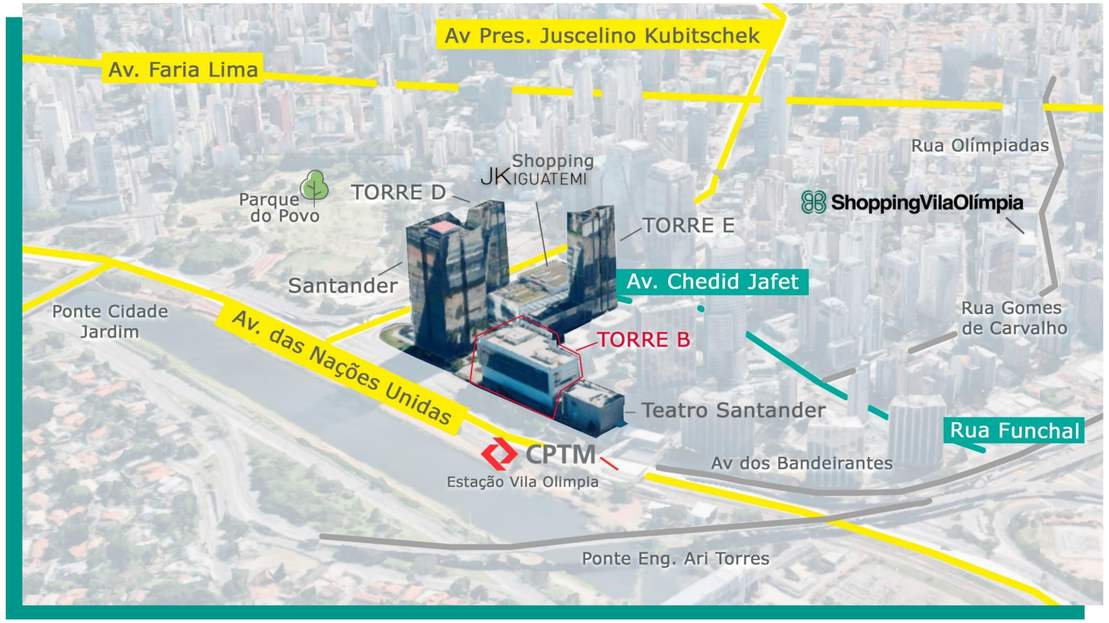
ALTA QUALIDADE DOS LOCATÁRIOS

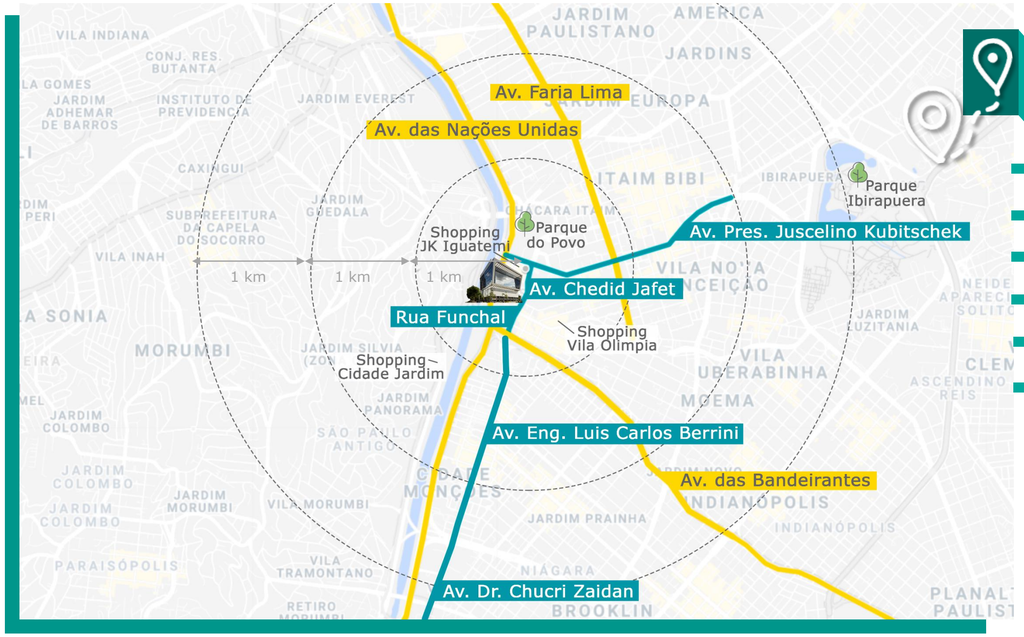
99% do imóvel está locado, sendo o principal inquilino a Johnson & Johnson, empresa multinacional americana com alta qualidade de crédito (S&P AAA).

Racional da Aquisição – Torre B JK

LOCALIZAÇÃO

Localizado na esquina da Av. das Nações Unidas, Juscelino Kubitschek e Chedit Jafet, o Complexo JK é um dos empreendimentos mais emblemáticos da cidade de São Paulo. O empreendimento está a apenas 800 metros da Av. Faria Lima, coração da região do Jardins e considerado o principal centro financeiro do país. **A região destca-se por abrigar algumas das mais importantes instituições financeiras do país** como XP Investimentos, Banco Santander, Itaú BBA, BTG Pactual dentre outros, assim como é também endereço das maiores empresas de tecnologia do mundo como Facebook, Google e Apple. A região conta com ampla infraestrutura de transporte (a apenas 200 metros da Estação Vila Olímpia da CPTM), ciclovias e acesso direto a as principais avenidas da cidade. **Ao lado do Parque do Povo, o empreendimento tem uma localização única.**





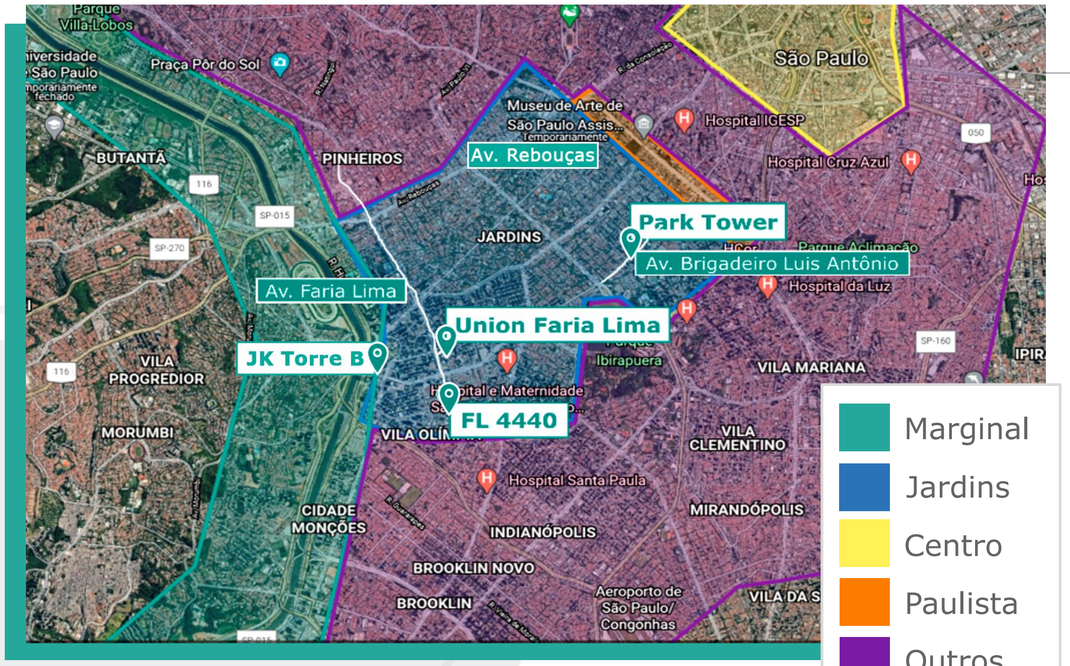
PRINCIPAIS DISTÂNCIAS

- Estação Vila Olimpia 200 m
- Parque do Povo 650 m
- Ponte Cidade Jardim 1,8 km
- Av. Faria Lima 0,8 km
- Aeroporto de Congonhas 6,6 km
- Aeroporto de Guarulhos 39 km

Racional da Aquisição – Torre B JK

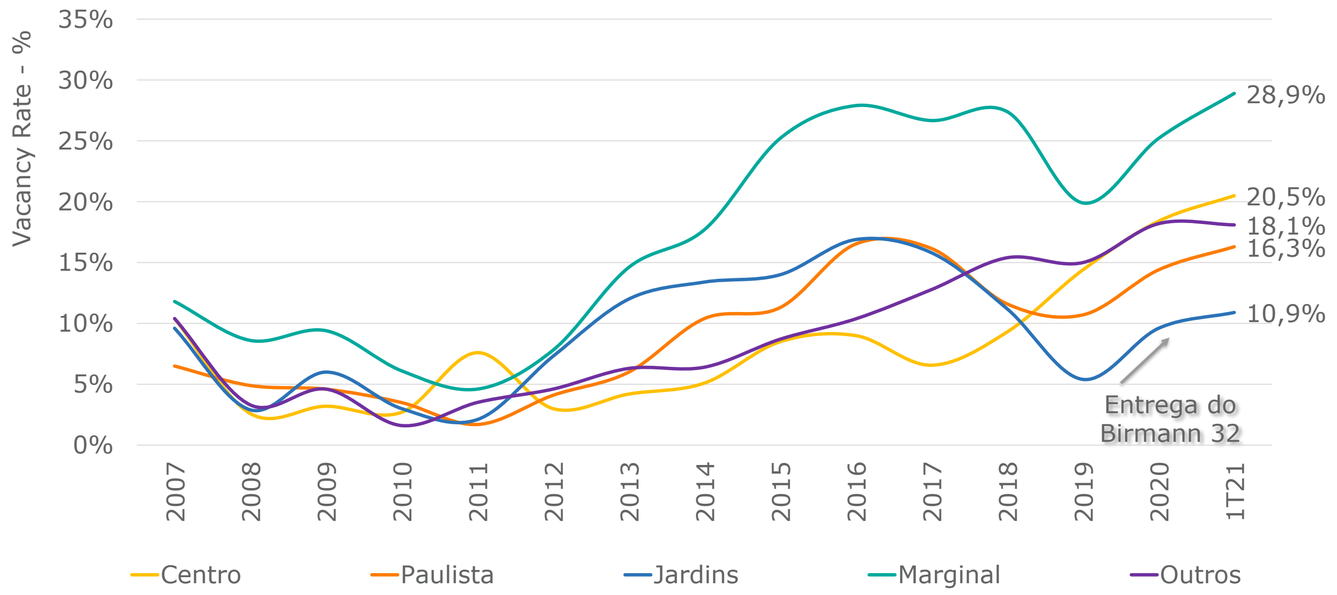
PANORAMA DE MERCADO | **MACRO REGIÃO: JARDINS**

O **complexo JK está localizado dentro da região dos Jardins.** A **região tem se mostrado resiliente** mesmo após quase um ano e meio de crise no mercado de escritórios desde que a pandemia iniciou. Com alto número de devoluções na cidade, a região dos Jardins foi a única a apresentar absorção líquida positiva (número de locações superior ao de devoluções) em 2020 e a **taxa de vacância** se manteve como **a menor do mercado no 1T21** com 10,9%.



Fonte: CBRE

TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO

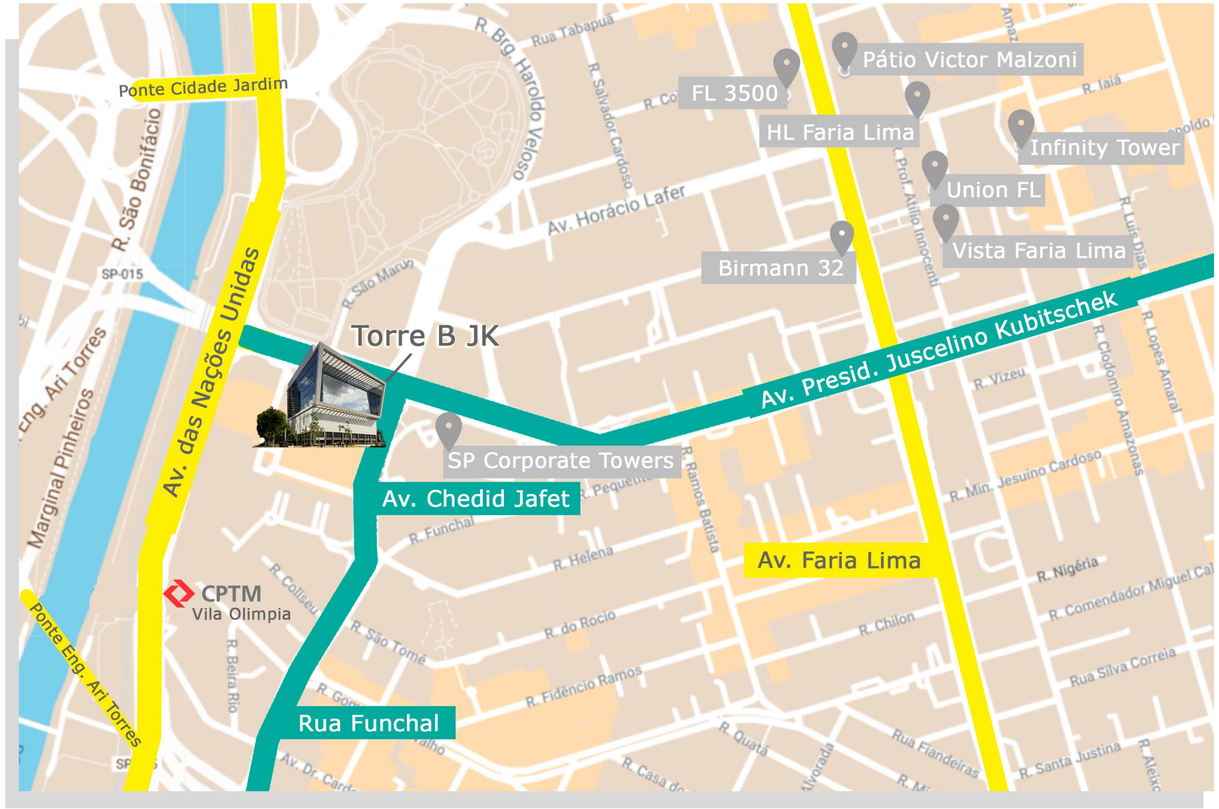


Fonte: CBRE

Racional da Aquisição – Torre B JK

PANORAMA DE MERCADO | **MICRO REGIÃO**

Empreendimento com localização única, em um dos melhores endereços da cidade, na região da Av. Faria Lima. A região se destaca pela resiliência dada a alta demanda de bons inquilinos e consequentemente, o baixo histórico de vacância. O complexo está localizado próximo aos mais renomados edifícios corporativos da cidade como o SP Corporate Tower, Infinity Tower, Pátio Malzoni, HL Faria Lima, Birmann 32, FL 3.500.



Os valores de locação pedidos nestes empreendimentos hoje variam entre **R$ 180 – R$ 250/m²**

EMPREENDIMENTO	ABL	TAXA DE VACÂNCIA	PRINCIPAIS INQUILINOS
Complexo JK	134.351	3%	Johnson & Johnson, Santander, Amazon, WeWork
SP Corporate Towers	127.816	4%	XP Investimentos, Microsoft, Uber, McKinsey, BNP, EY
Birmann 32[1]	50.707	41%	Facebook, RedHat, Shopee
Infinity Tower	34.911	0%	Facebook, CSHG, Apple, Goldman, Bloomberg, ABN
Pátio Malzoni	79.438	4%	Google, BTG, Veirano, África
FL 3500	24.233	0%	Itau BBA
HL Faria Lima	6.184	0%	AMY, Hedge
Vista Faria Lima	16.475	3%	WeWork, GTIS, Lindt

[1]A maior vacância atual está relacionada a recente entrega (3T20), 60% locado ainda durante a construção.
Fonte: Buildings

Racional da Aquisição – Torre B JK

PANORAMA DE MERCADO | **MICRO REGIÃO**

Negócios

EXCLUSIVO: Facebook aluga na Faria Lima por quase R$ 200/metro quadrado

28 de Agosto de 2020

O Facebook alugou 30% do Ed. Birmann 32, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães por quase R$ 200/m²

Fonte: Brazil Journal

VejaSãoPaulo

ASSINE BUSCAR

CULTURA | CIDADES | COMER & BEBER | COMIDA & BEBIDA | ACHADOS ELO | COLUNISTAS

Cidades

Por Ana Carolina Soares, Mariana Rosario Atualizado em 14 fev 2020, 15h48 - Publicado em 13 dez 2019, 06h00

13 de Dezembro de 2019

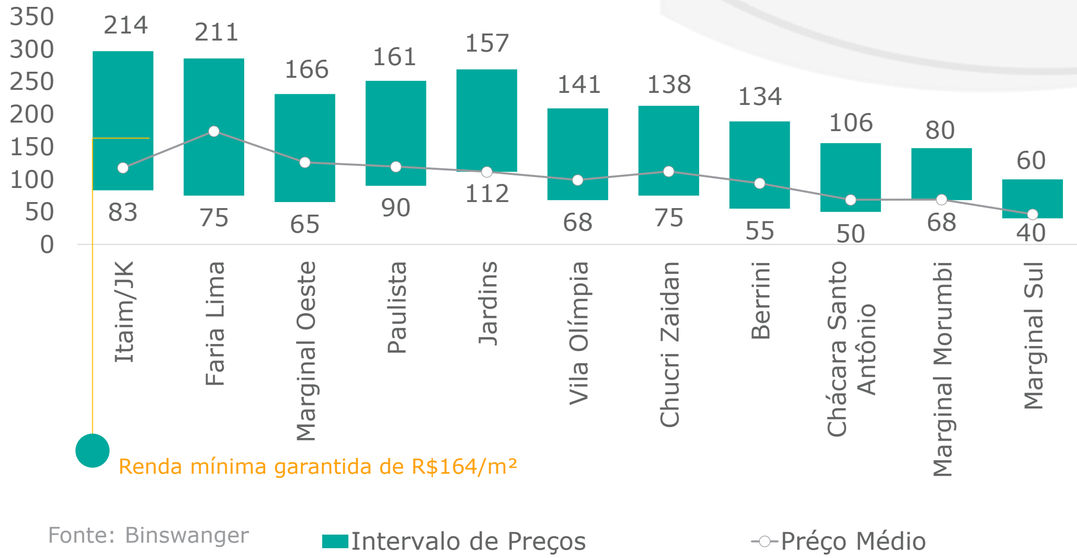
Hora do almoço na Faria Lima: camisa azul é uniforme no pedaço Rogério Pallatta/Veja SP

Vale do Silício brasileiro, condado, bolha, ilha da fantasia. Os apelidos se multiplicam no novo coração empresarial da cidade. Trata-se de uma área de cerca de 460 000 metros quadrados da Avenida Brigadeiro Faria Lima, entre a 9 de Julho e a Rua Elvira, perto do cruzamento com a Avenida Juscelino Kubitschek. O quadrilátero, que equivale a apenas um terço do Parque do Ibirapuera, acumula 20% dos inquilinos em prédios de alto padrão de toda a cidade e reúne cerca de 2 600 empresas. Entre elas, sedes de gigantes como Bradesco, Itaú, BTG Pactual, XP Investimentos, J.P. Morgan, Credit Suisse, Google e Facebook, além de dezenas de assets (gestoras de investimentos) e escritórios de advocacia. Esse conglomerado, em que trabalham apenas 16 000 pessoas, movimenta 5% da economia da capital. "É um número expressivo que pode ser ainda maior, uma vez que não consideramos o patrimônio administrado por bancos e assets", explica Reinaldo Gregori, ph.D. em demografia e CEO da empresa de big data Cognatis.

A região da Av. Faria Lima é a mais disputada da capital e possui a menor vacância de imóveis, mesmo com o m² empresarial mais caro para aluguel em torno de R$ 170/m² de acordo com a SiiLA Brasil

Fonte: Veja São Paulo

VALOR DE LOCAÇÃO (R$/m²)



Fonte: Binswanger

Intervalo de Preços

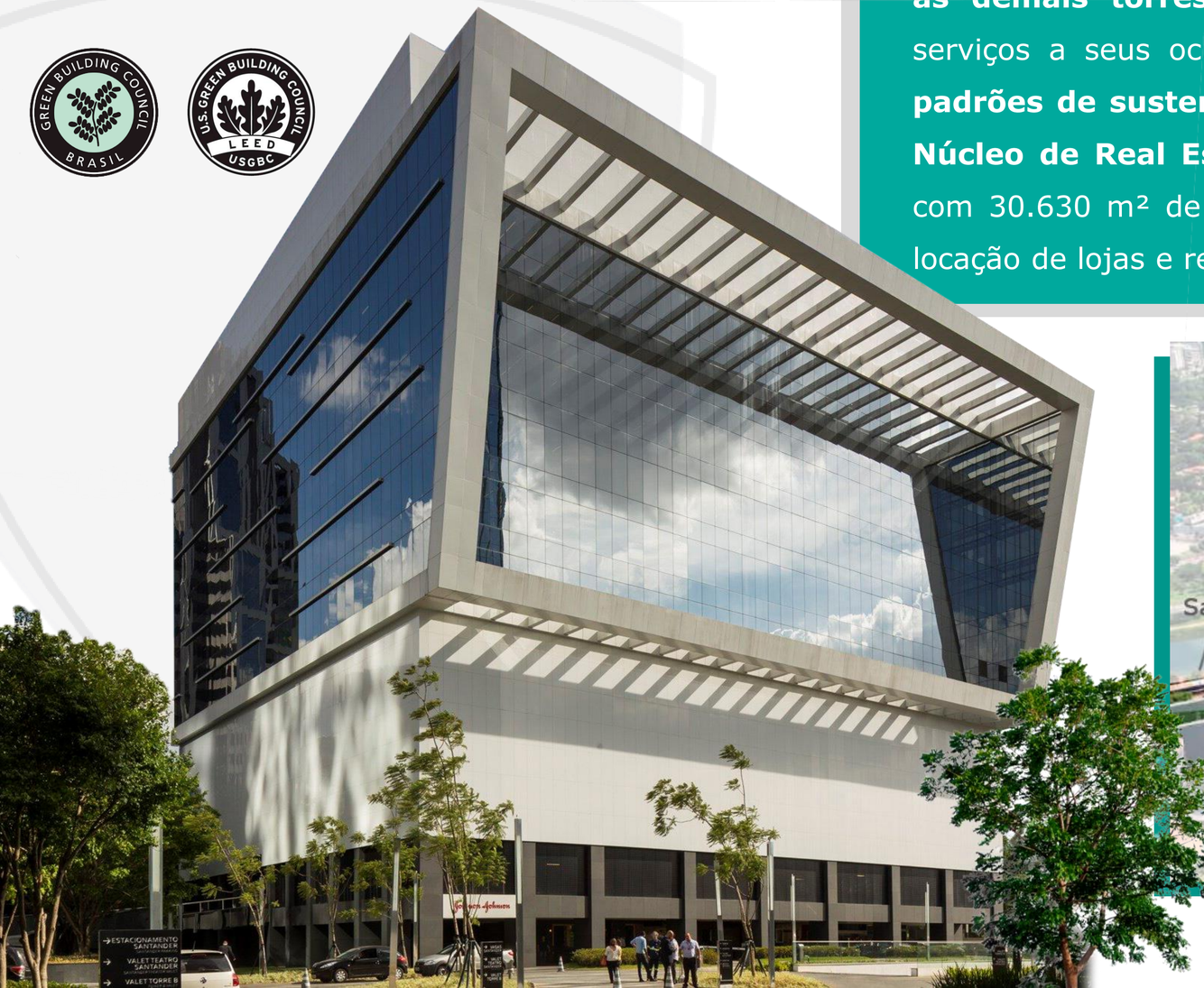
Préço Médio

Ao mapearmos a sub-região (Itaim/JK), onde o empreendimento está localizado, a região conta com **transações de locação realizadas acima de R$ 200/m².** A Torre B está 99% locada com uma renda mínima garantida por 36 meses equivalente a R$ 164/m² (ou seja, abaixo do preço de referencia), o que mostra **espaço para crescimento no valor de locação no médio prazo.**

Racional da Aquisição – Torre B JK

QUALIDADE DO IMÓVEL

A Torre B faz parte de um dos empreendimentos mais emblemáticos da cidade de São Paulo, totalmente integrado ao Shopping JK, ao Teatro Santander, academia e as demais torres do empreendimento, oferecendo desta forma uma variedade de serviços a seus ocupantes. O imóvel foi desenvolvido pela WTorre, **seguindo elevados padrões de sustentabilidade e especificações técnicas padrão imobiliário AAA pelo Núcleo de Real Estate (Poli USP) e certificação internacional LEED Gold**, contando com 30.630 m² de ABL divididos em 6 pavimentos com 4.994 m². Além de espaço para locação de lojas e restaurantes no térreo somando 628 m² de ABL.

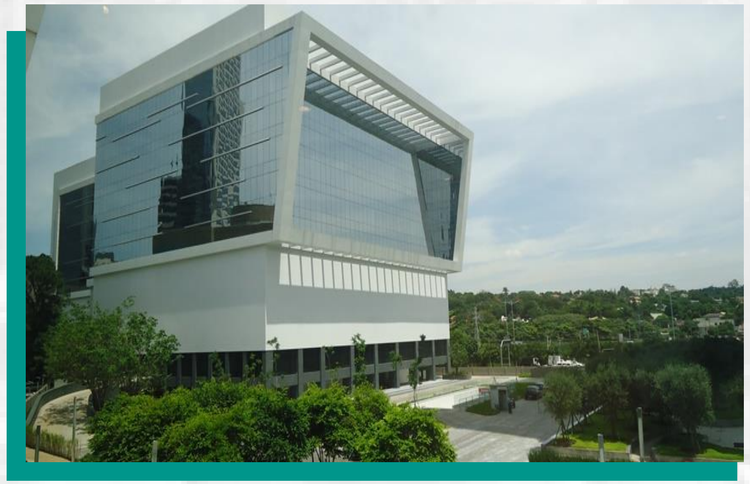


Racional da Aquisição – Torre B JK

QUALIDADE DO IMÓVEL

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO

USO	Comercial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.630 m²
TORRE ÚNICA	6 pavimento comerciais com 2 lojas no térreo
QUADRO DE ÁREAS	4.994 m²
PÉ DIREITO LIVRE	2,75 m
ESTACIONAMENTO	792 vagas de automóvel
CERTIFICAÇÕES	LEED Gold
AMENITIES	Bicicletário, Agência Bancária, Academia



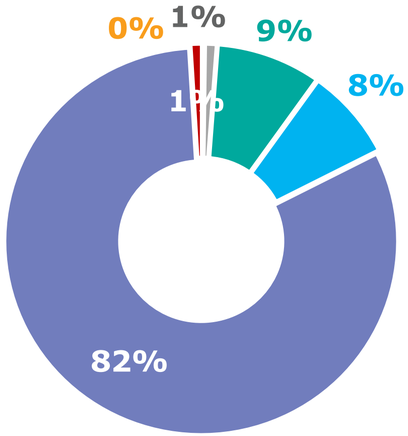
IMPLANTAÇÃO

Térreo
628 m² de área

1º ao 6º Pavimentos
4.994 m² de área

Racional da Aquisição – Torre B JK

LOCATÁRIOS[1]



[1] % por ABL locado

Johnson & Johnson »» 24.972 m²

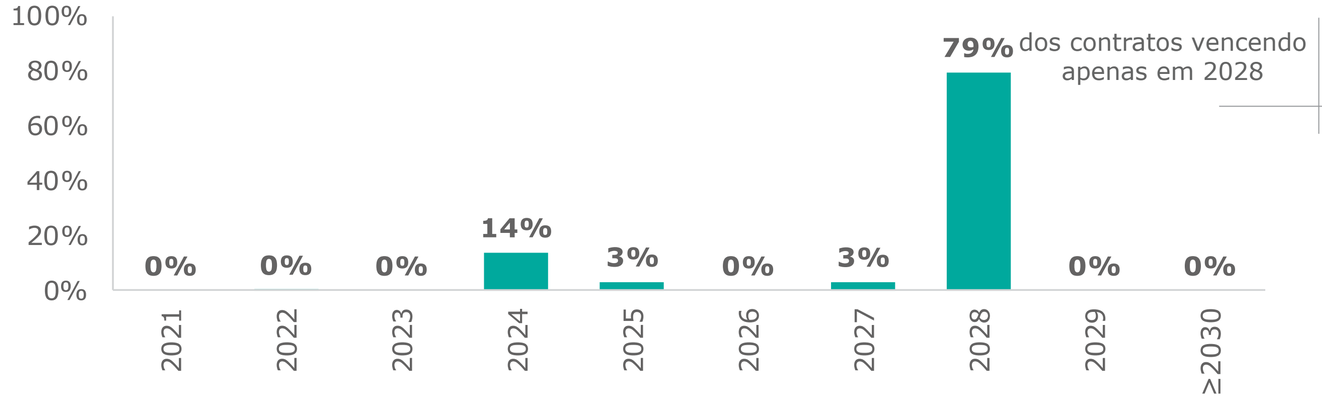
bt bodytech »» 2.395 m²

Regus »» 2.649 m²

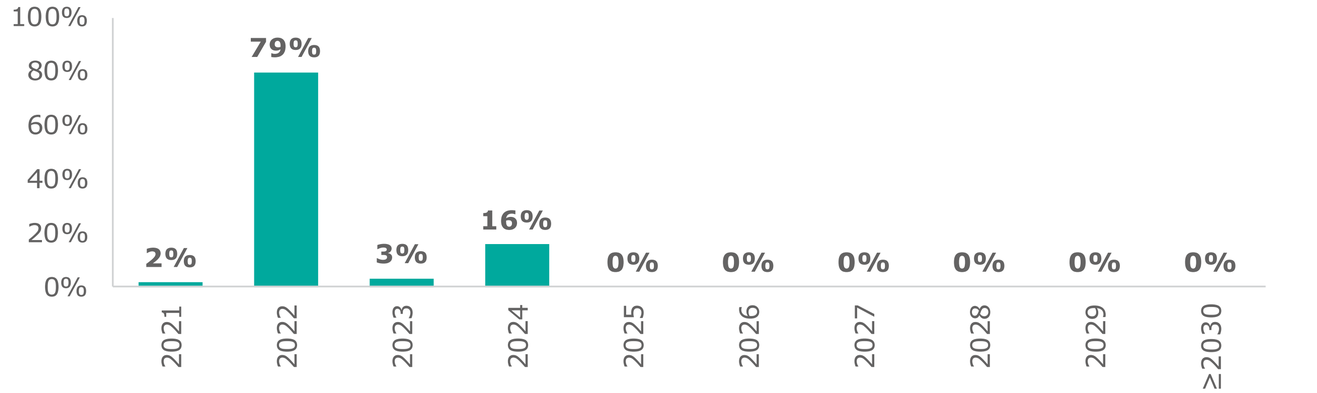
Imóvel líquido e com alta demanda de bons locatários:

99% do imóvel está locado, sendo o principal inquilino a **Johnson & Johnson**, empresa multinacional americana com alta qualidade de crédito (S&P AAA)

VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO[2]



REVISIONAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO[2]



[2] % pela receita imobiliária

Racional da Aquisição – Torre B JK

GOVERNANÇA

A aquisição é de 20% da fração ideal do edifício (podendo chegar a até 45%). Isso permite que modelo de gestão seja unificado e de forma profissional, dado que o detentor do restante do imóvel é a BR Properties S.A., uma das maiores empresas listadas do mercado imobiliário brasileiro.

ESTRUTURA SOsocietária

BR Properties

Fundada em 2004, a BR Properties tem como foco a aquisição, locação, administração, incorporação e venda de imóveis comerciais, especialmente imóveis qualificados como Escritórios, Galpões Industriais e de Varejo, localizados nas principais regiões metropolitanas do Brasil, como São Paulo e Rio de Janeiro.

Racional da Aquisição – Torre B JK

Custo médio do portfólio, já considerando esta aquisição, é de aproximadamente **R$ 25.800/m²**, ou seja, **16% abaixo do custo de reposição**

CUSTO DE REPOSIÇÃO

Aquisição do edifício pronto por R$ 30.150/m² e com renda mínima garantida equivalente a 6,5% a.a. permitindo previsibilidade na receita por mais de 36 meses. **Esta aquisição está no mesmo patamar do custo de reposição, o que garante preservação do valor do ativo, com margem para potencial para valorização no longo prazo.** Para ilustrar, a tabela abaixo demonstra o custo de reposição estimado de um novo empreendimento considerando o valor de terreno recentemente adquirido pela Even, sem considerar a margem de lucro do empreendedor e remuneração do capital no tempo.

ÁREA DO TERRENO (m²)	1.000
Potencial Construtivo Base – ABL	1.000
Potencial Construtivo (incluindo CEPAC) - ABL	4.000

	R$/m² de área do terreno	R$/m² ABL	R$
Valor do Terreno	33.000	8.250	33.000.000
Valor do CEPAC (3x a área do terreno)	17.601	13.201	52.803.000
Custo de Construção	28.000	7.000	28.000.000
Outros Custos (10% do *hard costs*)	2.800	700	2.800.000
ITBI (3% do valor total)	3. 498	875	3.498.090
Custo Total	84.899	30.025	120.101.090

Fonte: VBI

Negócios

EXCLUSIVO: XP compra 40% do Faria Lima Plaza por R$ 30 mil/metro

Aquisição de imóvel em construção em região ainda em desenvolvimento, próximo ao Largo da Batata

Fonte: Brazil Journal

ESTADÃO

bc+ COLUNISTA

Coluna do Broadcast

Even compra terreno de meio bilhão do Malzoni em área cobiçada da Faria Lima

Terreno adquirido na Faria Lima para desenvolvimento pela Even no valor de R$ 33.300/m²

Fonte: Broadcast - Estadão

Racional da Aquisição – Torre B JK

Mais um empreendimento de excelente qualidade técnica, localização única e inquilinos com alta qualidade de crédito para o crescente portfólio do PVBI11!

RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição	R$ 184,7 milhões
% de Participação no Ativo	20%
Valor da Aquisição por m²	R$ 30.150/m²
Cap rate	6,5% ao ano
Receita Imobiliária Estimada após pagamento da divida	R$ 0,02 por cota

O valor total para a aquisição de 20% do imóvel é de R$ 184,7 milhões, sendo que a conclusão da aquisição e o pagamento será realizado após a superação de certas condições suspensivas. O preço será pago conforme descrito abaixo:

- R$ 41,3 milhões serão pagos com o caixa do Fundo;
- R$ 143,4 serão pagos através da emissão de instrumento de securitização em duas séries, a primeira de R$ 90,0 milhões e a segunda de R$ 53,4 milhões à CDI + 2,15% a.a., sem multa de pré-pagamento.

Adicionalmente foi negociado com vendedor uma renda mínima garantida por 36 meses equivalente a R$ 164/m². **Considerando a renda mínima garantida, esta aquisição representa um cap rate de 6,5% a.a. e um incremento na receita imobiliária de R$ 0,02/cota** após o pagamento das despesas financeiras atreladas à aquisição. O CVC contempla ainda a aquisição de percentual adicional de até 25% do Imóvel, também sujeita à implementação de condições suspensivas.

Racional da Aquisição – Torre B JK

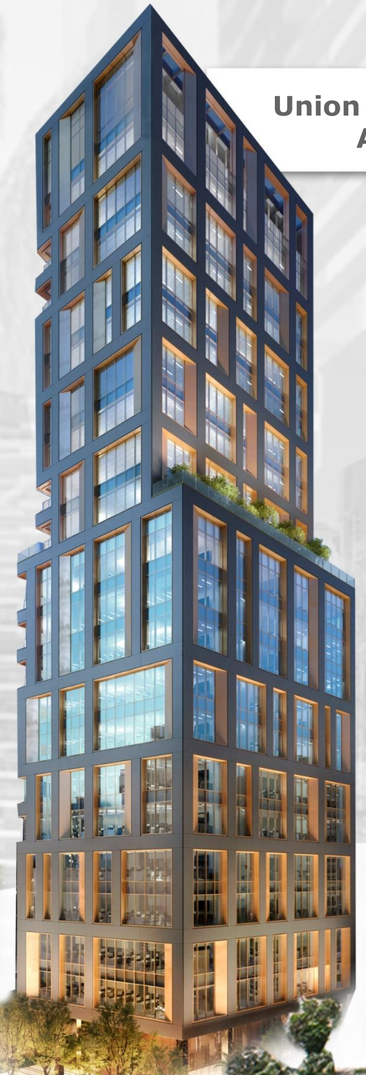
CARTEIRA DE ATIVOS

100% portfólio AAA
Localizações **prime** na **cidade de SP**

Torre B JK | Jardins
ABL 30.630 m²

FL 4440 | Jardins
ABL 22.112 m²

HAAA11 Lajes Corporativas
WT Morumbi | Chucri Zaidan



Union Faria Lima | Jardins
ABL 10.083 m²

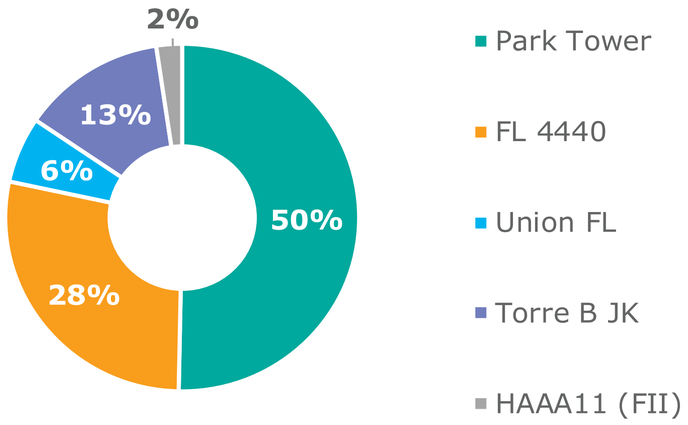
Park Tower | Jardins
ABL 22.340 m²

Portfólio após Aquisição

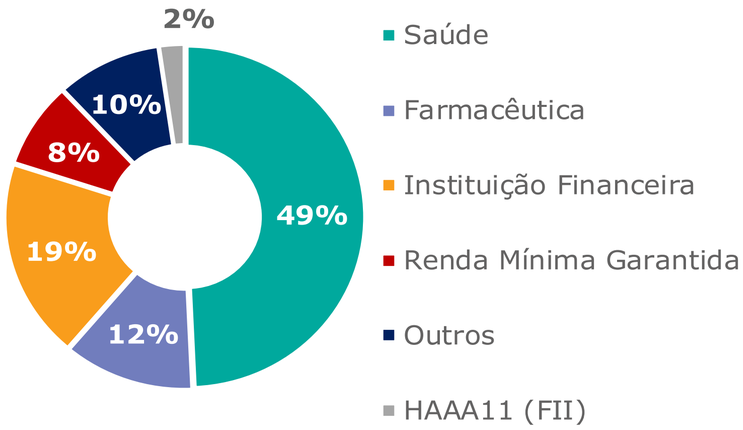
Portfólio diversificado com ativos localizados em regiões prime em São Paulo e uma carteira de locatários de renome

CARTEIRA **DE ATIVOS**

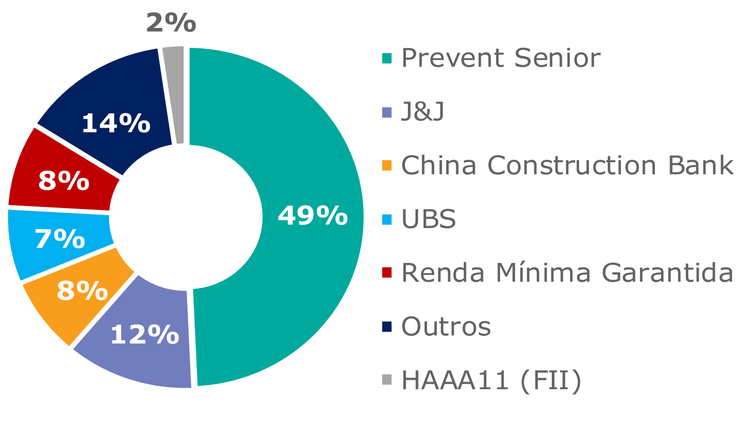
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR SEGMENTO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



LOCATÁRIOS

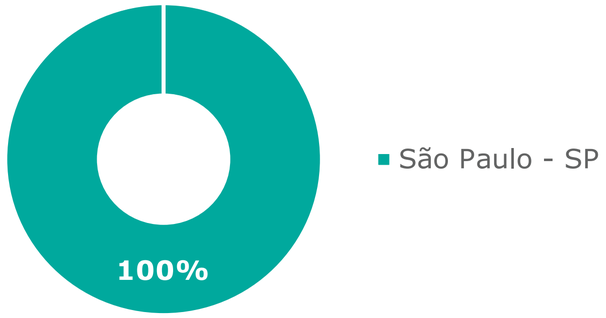
BARCLAYS · CASCIONE (CASCIONE PULINO BOULOS ADVOGADOS) · RB CAPITAL · PREVENT SENIOR · Munich RE · Johnson & Johnson · China Construction Bank · UBS · VTEX · NOMURA · CRÉDIT AGRICOLE · BW BRASIL WARRANT INVESTIMENTOS · bt bodytech

Portfólio após Aquisição

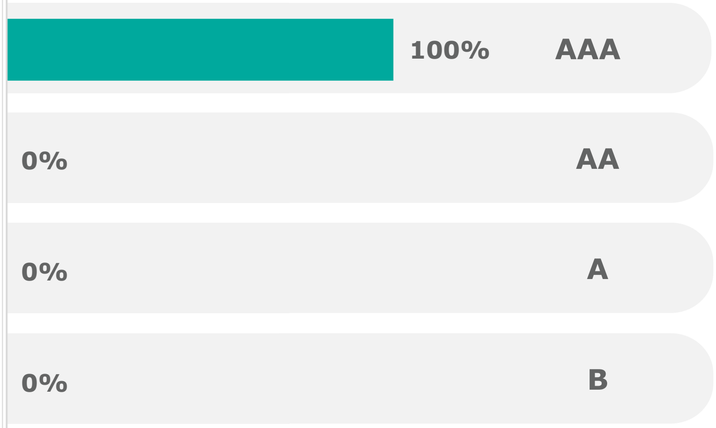
Portfólio bem posicionado para cruzar o período de volatilidade do mercado de escritórios e com previsibilidade na receita imobiliária

CARTEIRA **DE ATIVOS**

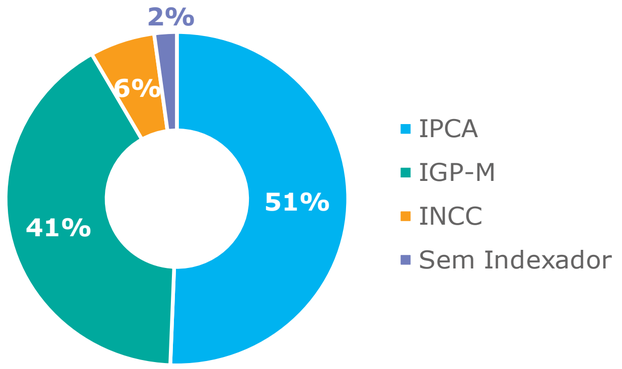
ALOCAÇÃO POR LOCALIZAÇÃO (% RECEITA)



ALOCAÇÃO POR CLASSE (% RECEITA)

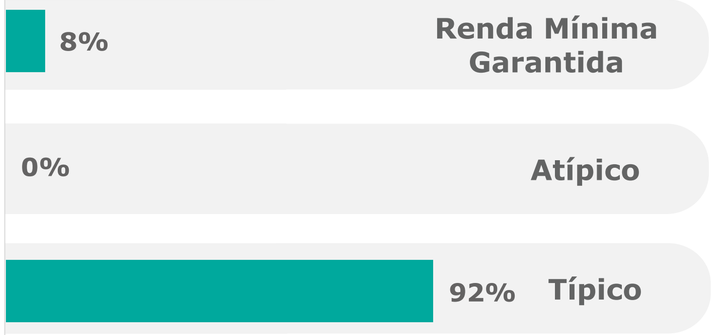


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)[1]

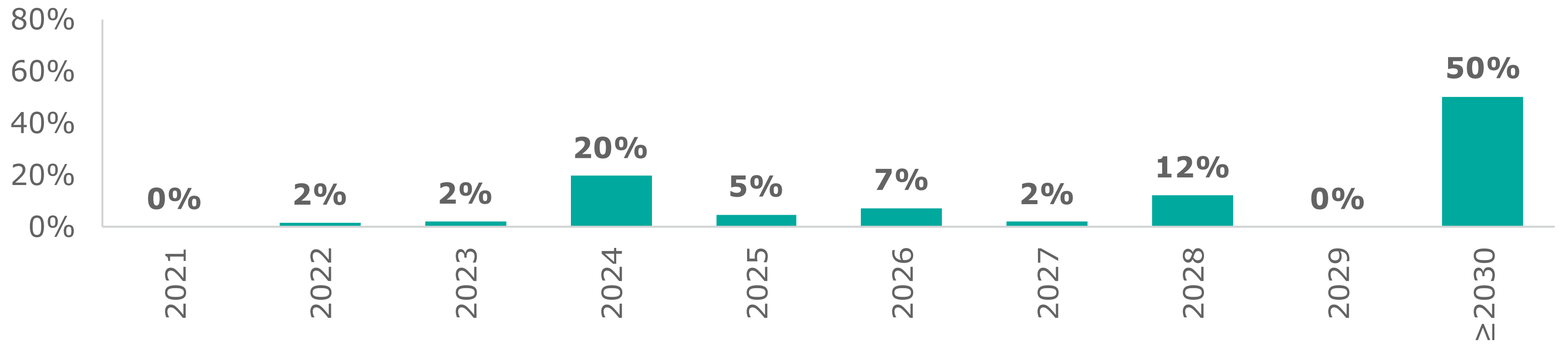


[1] Renda mínima garantida do ativo Union Faria Lima é ajustada pelo INCC, já no ativo JK não há previsão de reajuste

ALOCAÇÃO NATUREZA DOS CONTRATOS (% RECEITA)



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



SOBRE
O GESTOR

Gestora de Fundos

100%

focada no setor imobiliário

brasileiro

FUNDADA EM **2006** → E ATÉ O ANO DE **2021**

comprometeu capital de aproximadamente R$ 5,2 bilhões no setor imobiliário

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

75

investimentos realizados em mais de 18 estados

CONHEÇA A VBI REAL ESTATE

VBI
REAL ESTATE

www.vbirealestate.com.br
www.vbiprimeproperties.com.br

+55 (11) 2344-2525

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

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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.