



FII VBI PRIME PROPERTIES

RACIONAL DE AQUISIÇÃO
Union Faria Lima

Racional da Aquisição – Union Faria Lima

Conforme fato relevante do dia 20 de abril de 2021 (para ler o comunicado, [clique aqui](#)), foi concluída a aquisição do **Ativo Union Faria Lima** pelo Fundo. Essa é a terceira aquisição com os recursos provenientes da 1ª Oferta Pública de Cotas.

»»» POR QUE O ATIVO UNION FARIA LIMA SE ENCAIXA NA ESTRATÉGIA DO FUNDO?

Localizado no **coração da região da Faria Lima**, que historicamente se mostrou resiliente, com **baixo histórico de vacância** e com **barreira de entrada** devido ao alto custo e escassez de áreas para novos desenvolvimentos

LOCALIZAÇÃO PRIME

Desenvolvido no **conceito boutique office**, o Union Faria Lima contará com **altas especificações técnicas**, padrão **AAA** e **certificações** de sustentabilidade internacionais

QUALIDADE DO IMÓVEL

A aquisição é de **50% da fração ideal do edifício**, ou seja gestão do ativo de forma unificada com grupo institucional de forte atuação no mercado de *real estate*

GOVERNANÇA

A combinação desses fatores resulta em **bons inquilinos** e **preservação de valor do ativo** no longo prazo. Prova disso, é o perfil dos inquilinos que hoje ocupam a micro região, na qual o empreendimento está inserido

ALTA QUALIDADE DOS LOCATÁRIOS



As **maiores empresas** estão na região

Google

facebook

Itaú BBA

btgpactual



Racional da Aquisição – Union Faria Lima

LOCALIZAÇÃO

O Union Faria Lima está situado na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 822, em um dos quadriláteros mais concorridos da Av. Faria Lima, coração da região dos Jardins e considerado o principal centro financeiro do país. A região destaca-se por abrigar algumas das mais importantes instituições financeiras como Itaú BBA, BTG Pactual, UBS 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 público e é cortada por ciclovias, o que permite fácil acesso aos futuros ocupantes do edifício. O edifício é vizinho de importantes edifícios corporativos e está localizado a poucos metros do novo Faria Lima Shops, que contará com mais de 130 lojas.



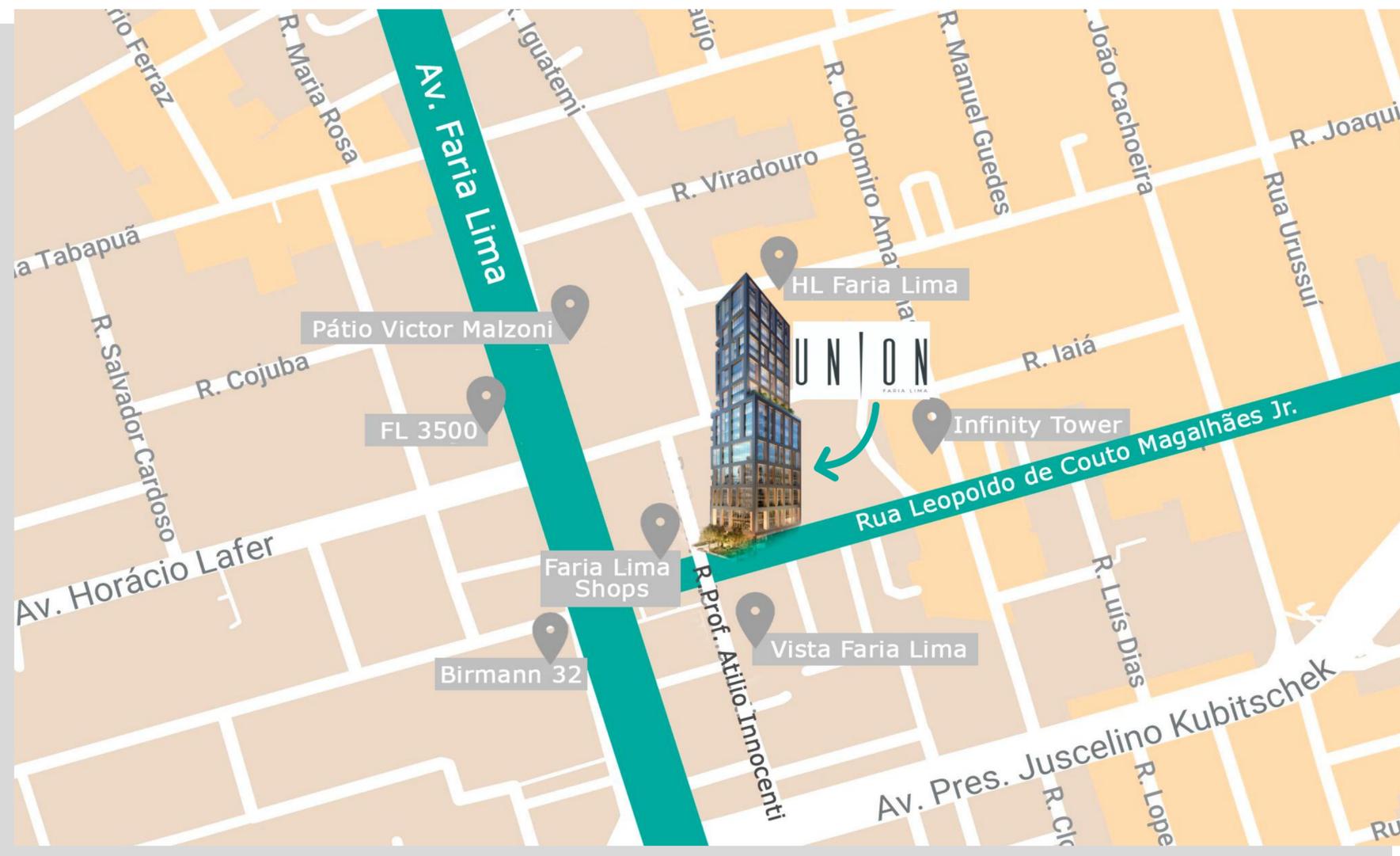


Racional da Aquisição – Union Faria Lima



PANORAMA DE MERCADO | MICRO REGIÃO

Localizado no entorno dos mais renomados edifícios corporativos da cidade como o Infinity Tower, Pátio Malzoni, HL Faria Lima, Birmann 32, FL 3.500. Edifícios altamente demandados e com baixa taxa de vacância, com destaque para o Edifício Birmann 32, entregue no 3T20 e 60% locado ainda durante a construção, o Union Faria Lima seguirá o mesmo padrão de especificações técnicas e certamente será também mais um dos edifícios icônicos da região.



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

EMPREENDIMENTO	ABL	TAXA DE VACÂNCIA	PRINCIPAIS INQUILINOS
Birmann 32¹	50.707	41%	Facebook, RedHat, Shopee
Infinity Tower	34.911	0%	Facebook, CSHG, Apple, Goldman, Bloomberg, ABN
Pátio Malzoni	79.438	6%	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

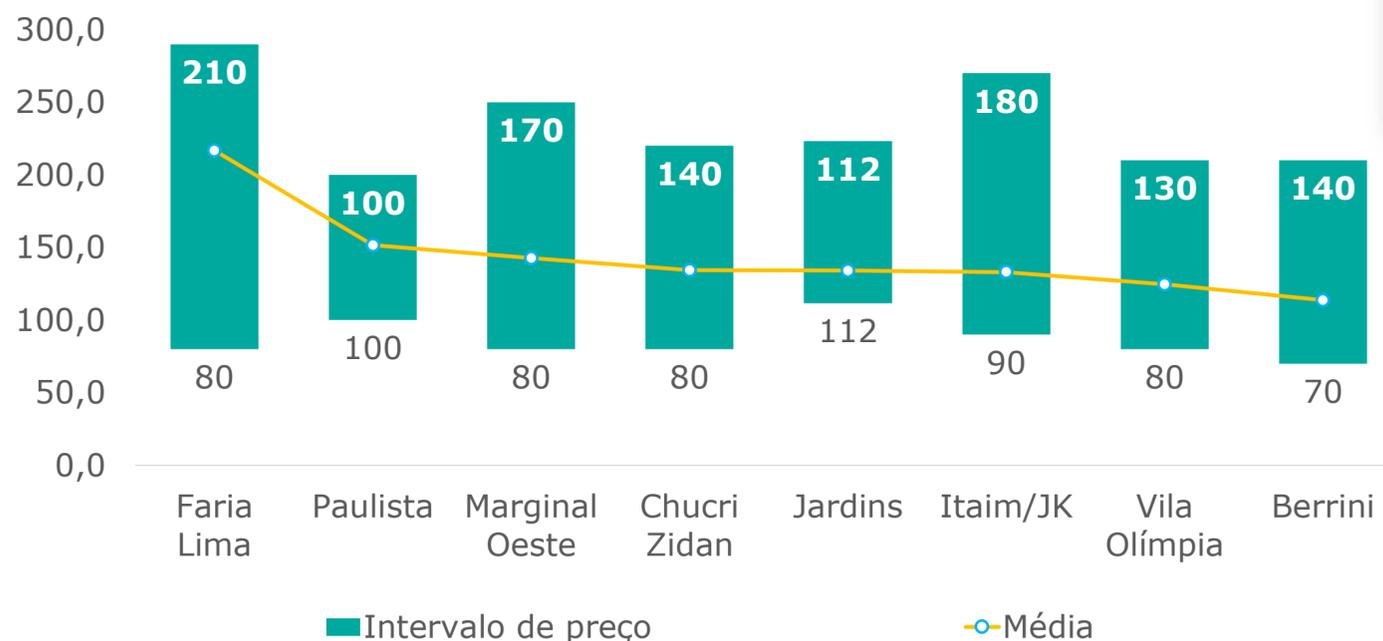
¹A maior vacância atual está relacionada a recente entrega (3T20), 60% locado ainda durante a construção.

Racional da Aquisição – Union Faria Lima

PANORAMA DE MERCADO | MICRO REGIÃO

De acordo com a pesquisa realizada pela Binswanger, a região da Faria Lima conta com maior preço de locação da cidade de São Paulo, com transações realizadas acima de R\$210/m².

VALOR DE LOCAÇÃO (R\$/m²)



Fonte: Binswanger

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

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



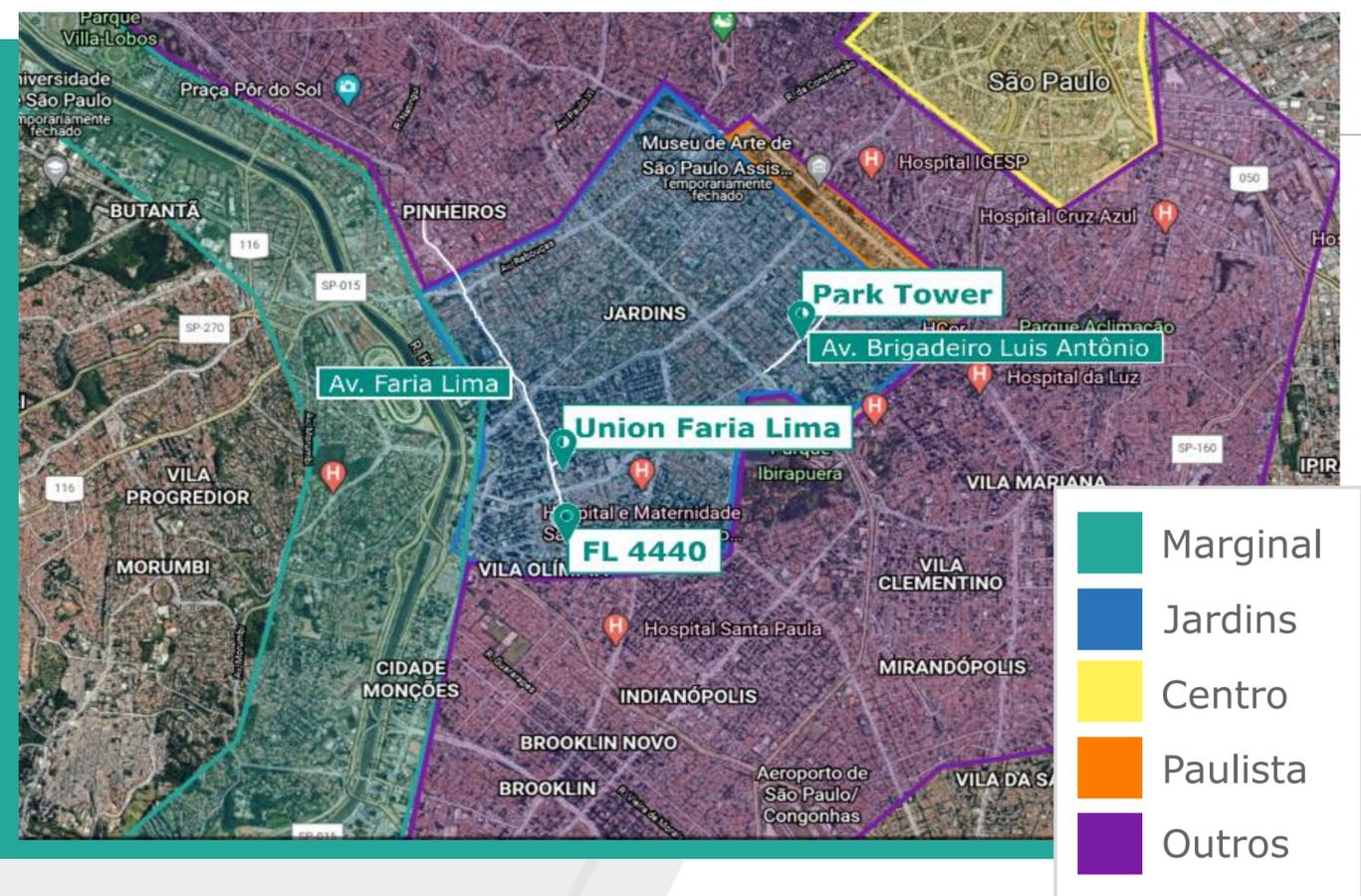


Racional da Aquisição – Union Faria Lima



PANORAMA DE MERCADO | MACRO REGIÃO: JARDINS

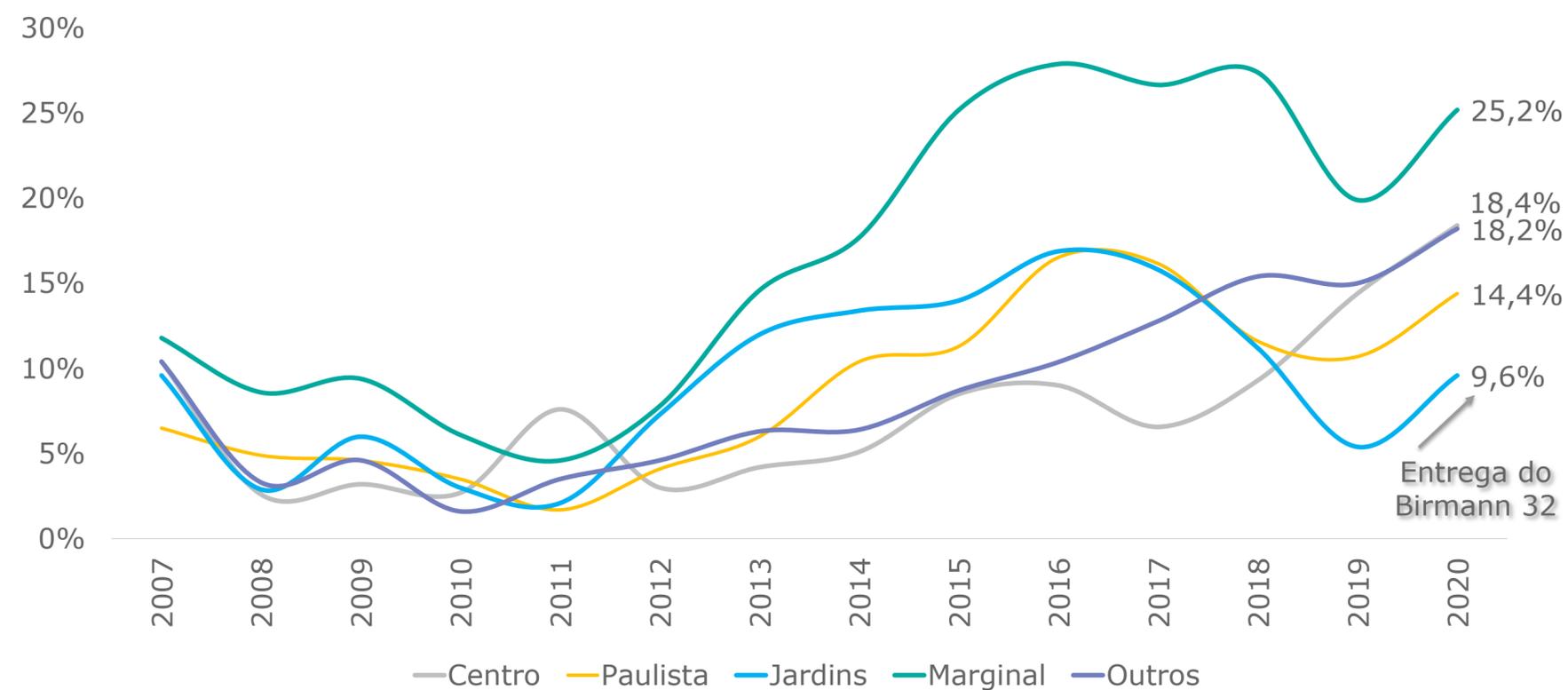
O Union Faria Lima está localizado no coração da região dos Jardins. A região tem se mostrado resiliente mesmo em um ano de crise no mercado de escritórios como o de 2020. Com alto número de devoluções na cidade, a região dos Jardins foi a única a apresentar absorção líquida positiva (número de locações superior ao de devoluções) no ano e a taxa de vacância se manteve em um patamar abaixo dos 10% em 2020 após bater 5,4% em 2019.



Fonte: CBRE

VBI REAL ESTATE

TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO



Fonte: CBRE



Racional da Aquisição – Union Faria Lima



PANORAMA DE MERCADO

Altamente adensada, a região da Faria Lima é uma região com barreira de entrada para nos desenvolvimentos por conta da restrição de terrenos disponíveis para construção e alto custo de desenvolvimento. Devido a isso, quando observamos o novo estoque de empreendimentos em desenvolvimento para os próximos anos, apenas, 50 mil m² serão entregues na região dos Jardins, além do Union Faria Lima, o que indica que a vacância da região seguirá saudável. Para fins ilustrativos montamos a análise ao lado com 3 diferentes cenários de absorção líquida.

NOVO ESTOQUE PREVISTO PARA A REGIÃO DO JARDINS



FL PLAZA
(41.000 m²)
2021

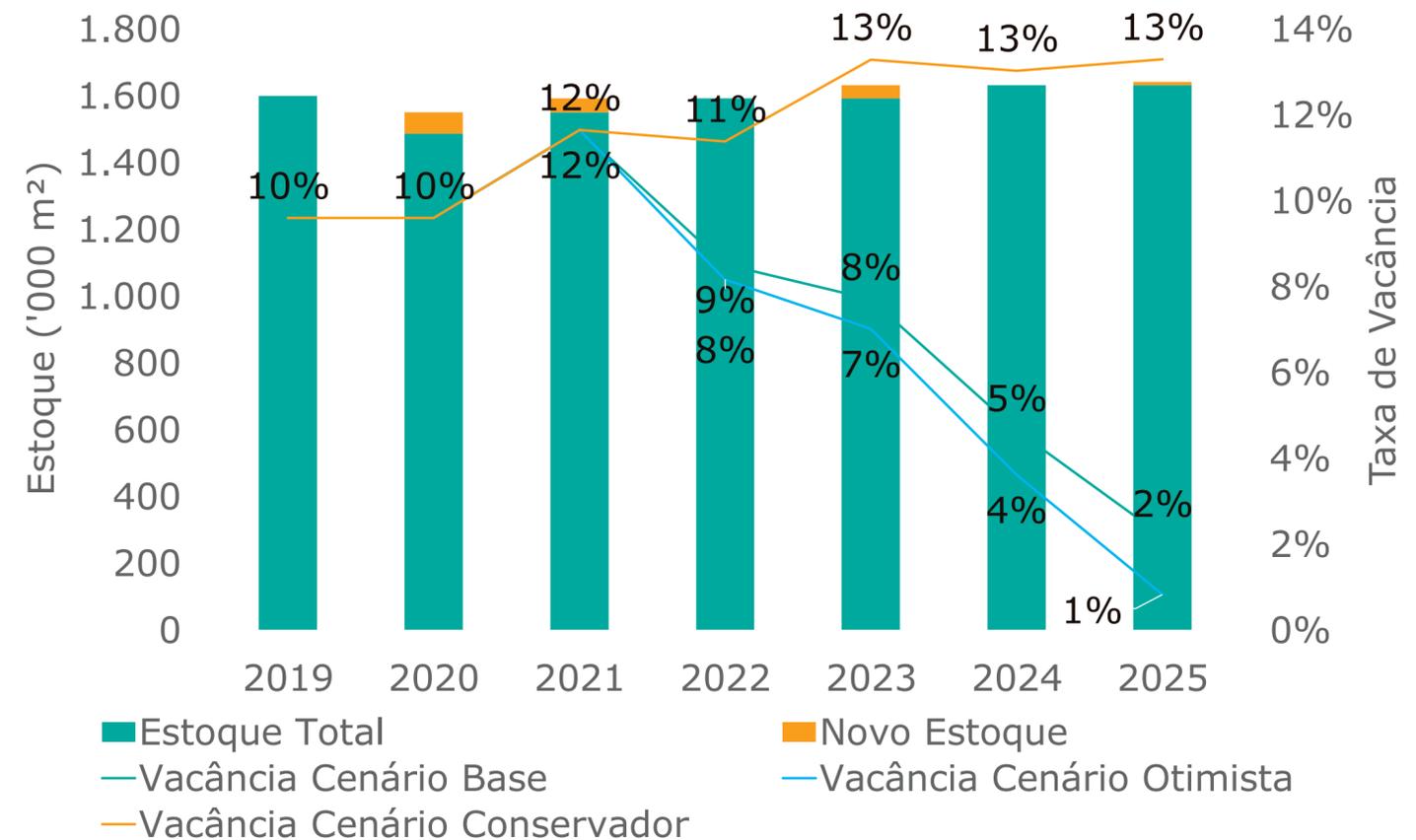


UNION FL
(10.083 m²)
2023



VN FARIA LIMA
(9.568 m²)
2025

PROJEÇÃO DE CENÁRIOS DE VACÂNCIA



Fonte: VBI

O **cenário base** considera como premissa absorção líquida 10% abaixo da média dos 10 últimos anos.

O **cenário otimista** considera que a região do Jardins manterá a mesma absorção líquida dos últimos 10 anos.

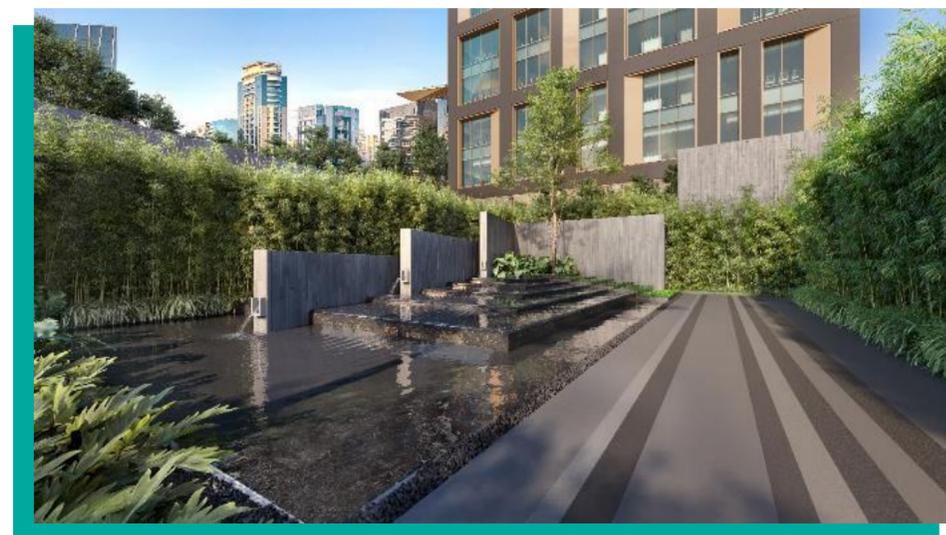
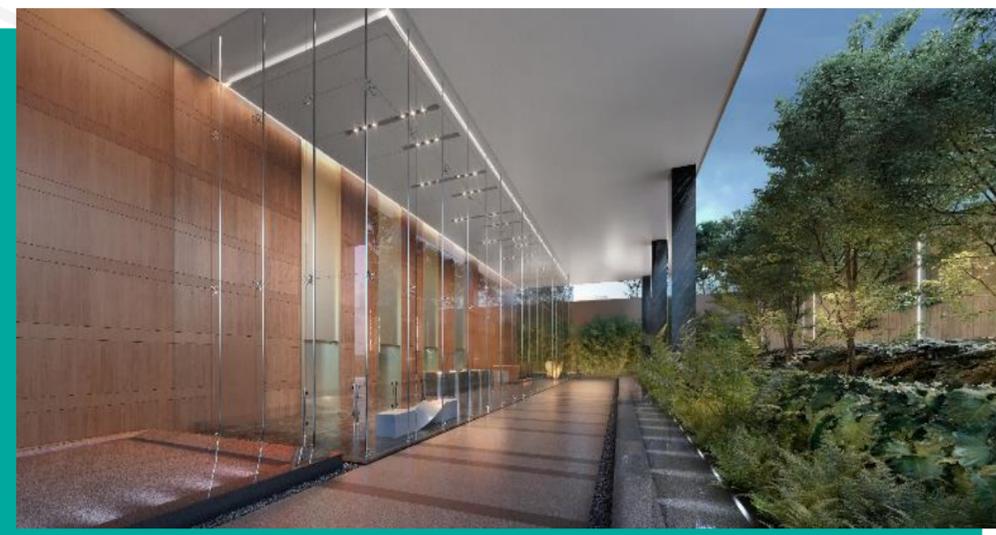
O **cenário conservador** considera a mesma absorção líquida do ano de 2020 (5.000 m²).

Racional da Aquisição – Union Faria Lima

QUALIDADE DO IMÓVEL

UNION FARIA LIMA

O edifício Union Faria Lima é um empreendimento único a ser desenvolvido dentro do conceito boutique office. O empreendimento contará com 10.083 m² de área bruta locável dividida em 20 pavimentos com conjuntos que podem variar de 319 a 603 m². O projeto arquitetônico é assinado pelo renomado arquiteto Pablo Slemenson (responsável pelo design de empreendimentos de destaque na região como Residencial Vitra) e está sendo desenvolvido seguindo as mais elevadas especificações técnicas, padrão imobiliário AAA pelo Núcleo de Real Estate (Poli-USP) e certificação internacional LEED Gold, contando com iluminação sustentável, projeto de arborização, sistema de reuso de água de chuva para irrigação dos jardins, dentre outros diferenciais. Bicicletário com 28 vagas, vestiários com acabamentos sofisticados, além de uma área verde para os usuários usufruírem do contato com a natureza em uma praça.





Racional da Aquisição – Union Faria Lima

QUALIDADE DO IMÓVEL

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO ATIVO



USO

Corporativo



ÁREA TOTAL DO TERRENO

1.808 m²



ÁREA BRUTA LOCÁVEL

10.083 m²



TORRE ÚNICA

20 pavimentos



QUADRO DE ÁREAS

319 A 603 m²



PÉ DIREITO LIVRE

2,88 m



ESTACIONAMENTO

201 vagas de automóvel
3 vagas de carga e descarga
10 vagas de moto
Tomada para carros elétricos

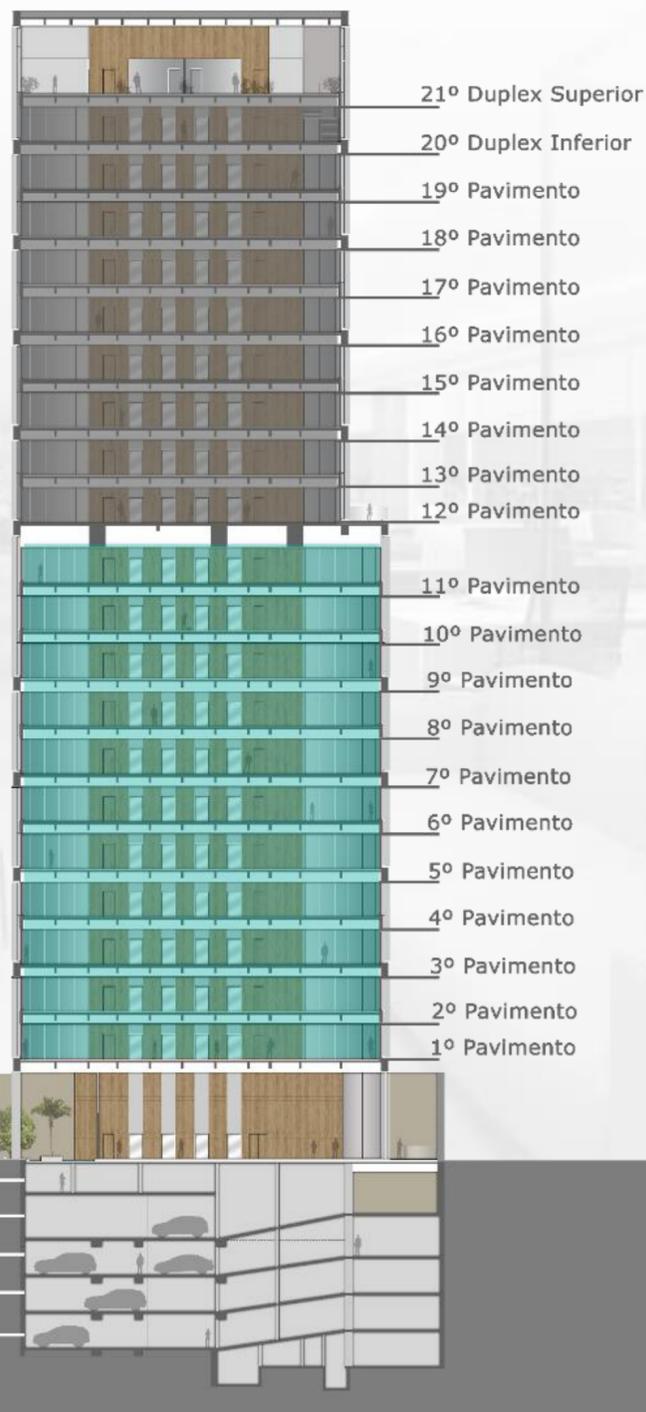


CERTIFICAÇÕES ESPERADAS

LEED Gold & Triple A



IMPLANTAÇÃO



Flexibilidade no perfil de ocupação: O edifício é dividido em duas zonas. A zona baixa possui 11 pavimentos com 603 m² de área. Já a zona alta são 8 pavimentos com 319 m².



Zona Alta – 13º ao 19º Pavimentos – 319,09 m² de área



Zona Baixa – 1º ao 11º Pavimentos – 602,76 m² de área



Racional da Aquisição – Union Faria Lima



QUALIDADE DO IMÓVEL



CRONOGRAMA



A CONSTRUÇÃO

A construção do empreendimento será realizada pela Acry, empresa especializada no desenvolvimento de empreendimentos e alto padrão. Para conhecer mais sobre a Acry, [clique aqui](#).

Aprovado em 12 de fevereiro de 2021, as obras de construção do empreendimento começaram logo após a aprovação do projeto, com prazo de conclusão estimado em 30 meses (entrega prevista para outubro de 2023). O empreendimento será entregue ao Fundo com acabamento na modalidade *warm-shell* que inclui piso elevado, forro, luminárias e distribuição de ar-condicionado no modelo open-space.

É importante destacar que os riscos atrelados a construção como os principais passivos construtivo, ambiental, civil dentre outros e estouro do orçamento da obra, ficam a cargo do vendedor.

EXPECTATIVA ATUAL

CURVA FÍSICA

	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Serviços Indiretos	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Fundações		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Estrutura				■	■	■	■					
Vedação e Acabamentos				■	■	■	■	■	■	■	■	■
Revestimentos Internos							■	■	■	■		
Escadaria						■	■	■	■	■		
Elevadores								■	■	■		
Serviços Especiais								■	■	■	■	
Revestimentos Especiais							■	■	■	■		
Paisagismo								■	■			



Racional da Aquisição – Union Faria Lima



GOVERNANÇA

Aquisição de 50% da fração ideal do edifício, ou seja, ambos os proprietários detém 50% do edifício como um todo. Isso permite que modelo de gestão seja unificado e de forma profissional.

O Grupo Dublin é composto por 3 Family-offices (AMY, MOAC e GBM), todos com forte presença no mercado *real estate*, tendo no portfólio ativos de renome como o HL Faria Lima e o Infinity Tower.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA



HL Faria Lima



Infinity Tower

Racional da Aquisição – Union Faria Lima

CUSTO DE REPOSIÇÃO

Aquisição do edifício pronto por R\$ 35.000/m² e com renda mínima garantida equivalente a 6,9% a.a. permitindo previsibilidade na receita por mais de 40 meses. Esta aquisição está em linha com as últimas transações de mercado e 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)

Potencial Construtivo Base – ABL

Potencial Construtivo (incluindo CEPAC) - ABL

1.000

1.000

4.000

Valor do Terreno

Valor do CEPAC
(3x a área do terreno)

Custo de Construção

Outros Custos (10% do *hard costs*)

ITBI (3% do valor total)

Custo Total

R\$/m² de área
do terreno

R\$/m² ABL

R\$

33.000

8.250

33.000.000

17.601

13.201

52.803.000

28.000

7.000

28.000.000

2.800

700

2.800.000

248

900

990.000

81.649

29.851

117.593.000

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



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 – Union Faria Lima

O valor total da transação é de R\$ 176,5 milhões (o que representa 50% de participação no Fundo), sendo que, o pagamento será realizado em tranches e cujas parcelas serão ajustadas pelo INCC, conforme descrito abaixo:

- 40% do valor total da transação serão desembolsados após certas condições suspensivas serem superadas pelo vendedor (1ª parcela);
- 20% do valor total da transação será pago em janeiro de 2022;
- 40% do valor da transação será pago após a emissão do Habite-se, prevista para outubro de 2023.

Adicionalmente foi negociado com o vendedor o pagamento de uma renda mínima garantida que será devida a partir do pagamento da primeira parcela e com término 12 meses após a emissão do Habite-se do empreendimento. O pagamento da renda mínima garantida será proporcional ao valor desembolsado pelo Fundo. O vendedor poderá ainda fazer jus ao recebimento de um complemento do preço, desde que o empreendimento esteja 80% locado por valor superior ao da renda mínima garantida.

Considerando a renda mínima garantida, essa aquisição representa um incremento na receita imobiliária inicial de R\$ 0,04/cota a partir do pagamento da 1ª parcela.

Mais um empreendimento de excelente qualidade técnica e localização para o crescente portfólio do PVBI11!



RESUMO DA TRANSAÇÃO

Valor Total da Aquisição	R\$ 176,5 milhões
% de Participação no Ativo	50%
Valor da Aquisição por m²	R\$ 35.000/m ²
Cap rate	6,9% ao ano
Receita Imobiliária Estimada a partir do 1º desembolso	R\$ 0,04 por cota



Racional da Aquisição – Union Faria Lima



CARTEIRA DE ATIVOS

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



FL 4440 | Jardins
ABL 22.112 m²



HAAA11 Lajes Corporativas
WT Morumbi | Chucri Zaidan



Park Tower | Jardins
ABL 22.340 m²

Union Faria Lima | Jardins
ABL 10.083 m²





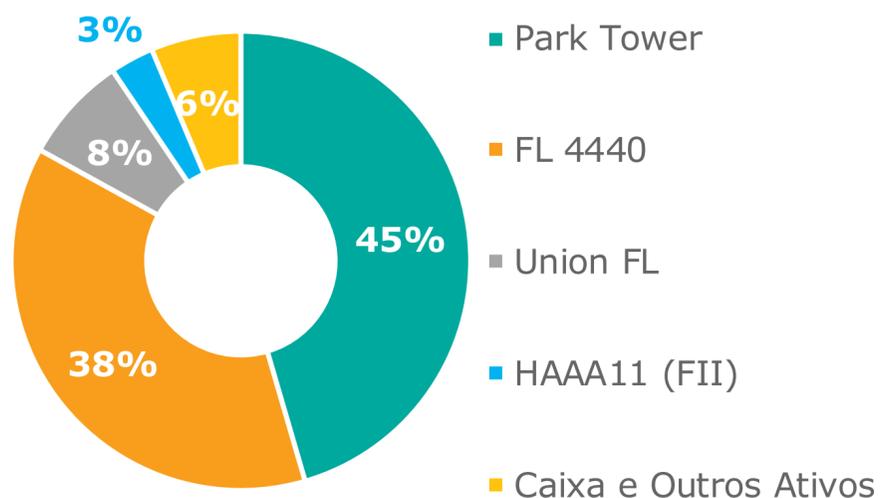
Portfólio após Aquisição

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

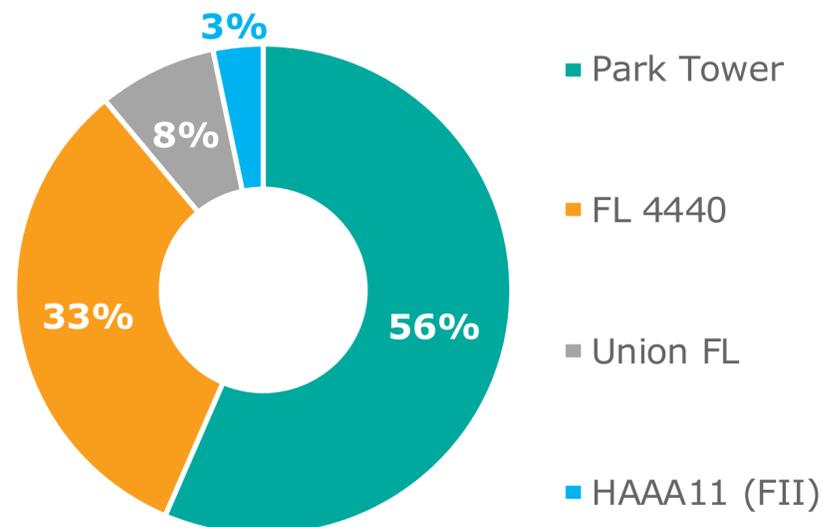


CARTEIRA DE ATIVOS

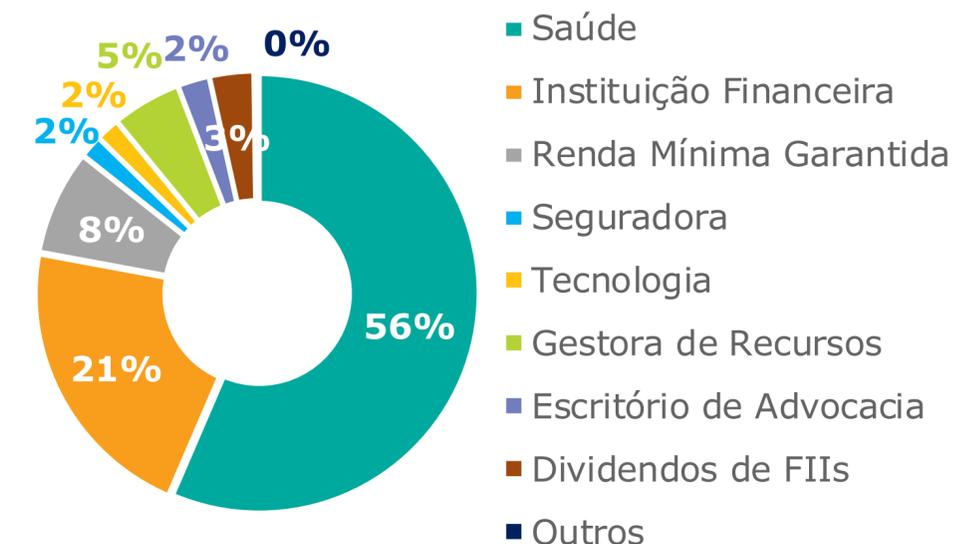
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% DO PL)



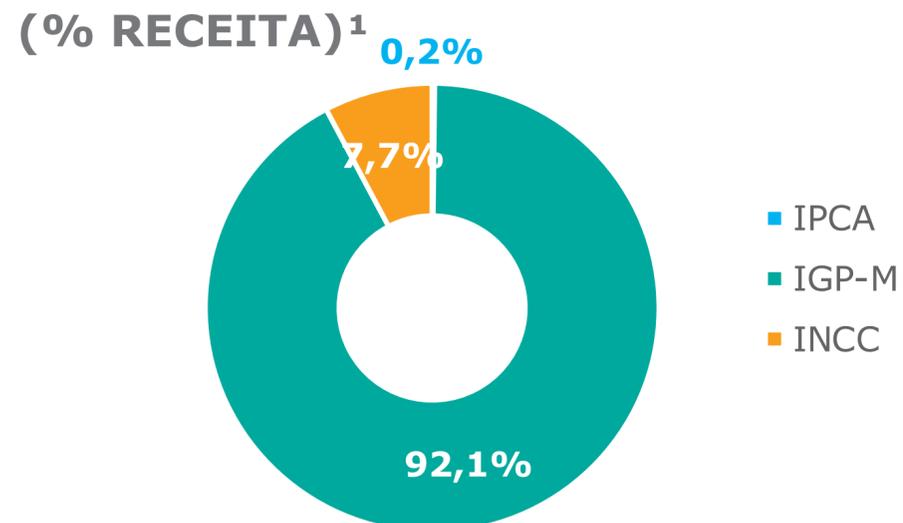
ALOCAÇÃO POR ATIVO (% RECEITA)



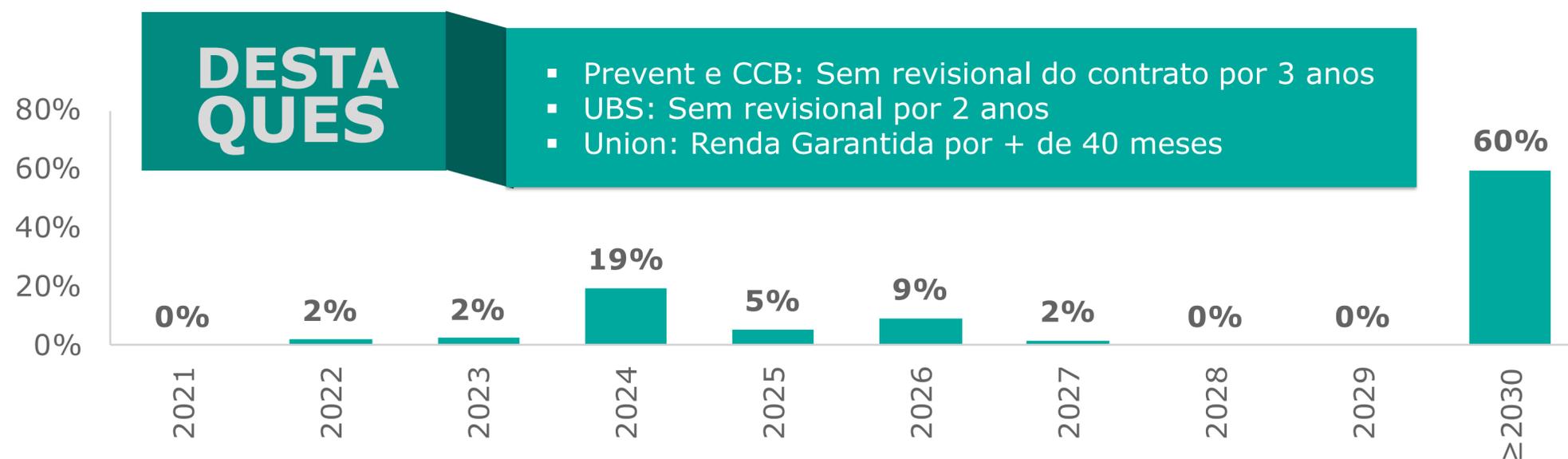
ALOCAÇÃO POR INQUILINO (% DA RECEITA)



ALOCAÇÃO POR INDEXADOR (% RECEITA)¹



VENCIMENTO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO



¹ Renda mínima garantida do ativo Union Faria Lima é ajustada pelo INCC

SOBRE O GESTOR



VBI
REAL ESTATE



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

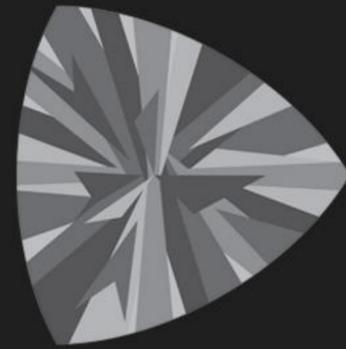


65

investimentos realizados
em mais de 15 estados



CONHEÇA A VBI REAL ESTATE



VBI

REAL ESTATE

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

+55 (11) 2344-2525

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



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.