



# VBI PRIME PROPERTIES FII **GARE11**

---

OUTUBRO 2024  
ANDRÉ ALMEIDA DA SILVA FILHO  
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA









## INTRODUÇÃO

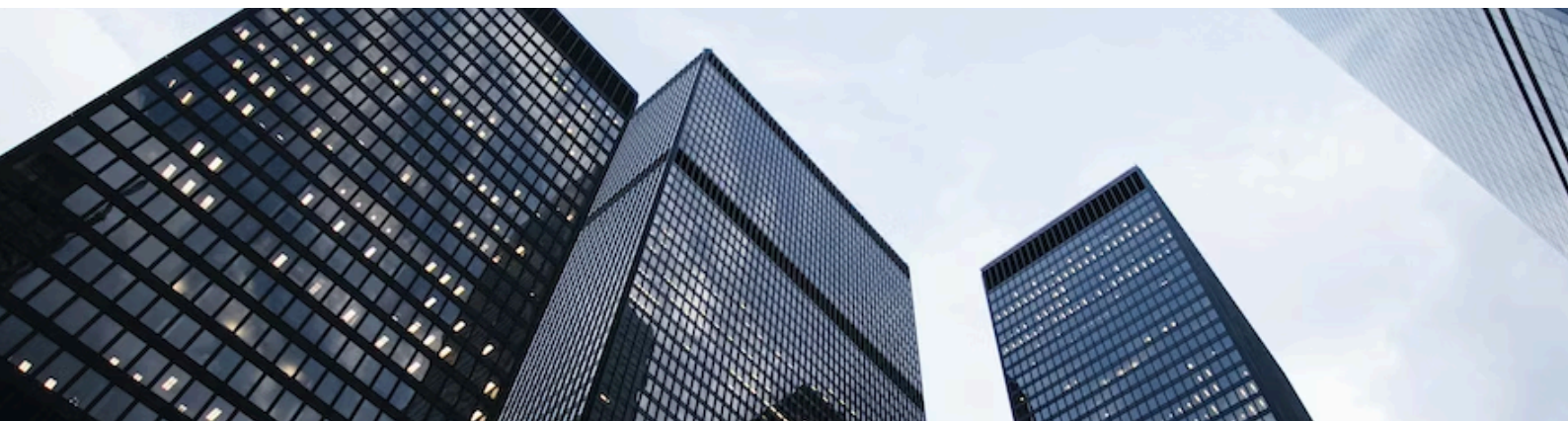
---

O GARE11 (Gávea Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário) é um fundo de investimento imobiliário de tijolo focado em ativos de lajes corporativas. Seu objetivo é proporcionar renda passiva aos cotistas por meio da locação de imóveis comerciais de alta qualidade, localizados em regiões estratégicas e valorizadas, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro. Criado e gerido pela Gávea Investimentos, uma gestora com tradição no mercado de ativos imobiliários, o GARE11 oferece exposição ao segmento de escritórios corporativos premium, que atende grandes empresas nacionais e internacionais. Desde o início de suas operações, o GARE11 tem se destacado por sua estratégia de investimento em imóveis com alto potencial de geração de receita e valorização a longo prazo. O fundo busca atender empresas que demandam infraestrutura de ponta e localização privilegiada, o que contribui para a estabilidade e previsibilidade de seus rendimentos.

## SEGMENTO

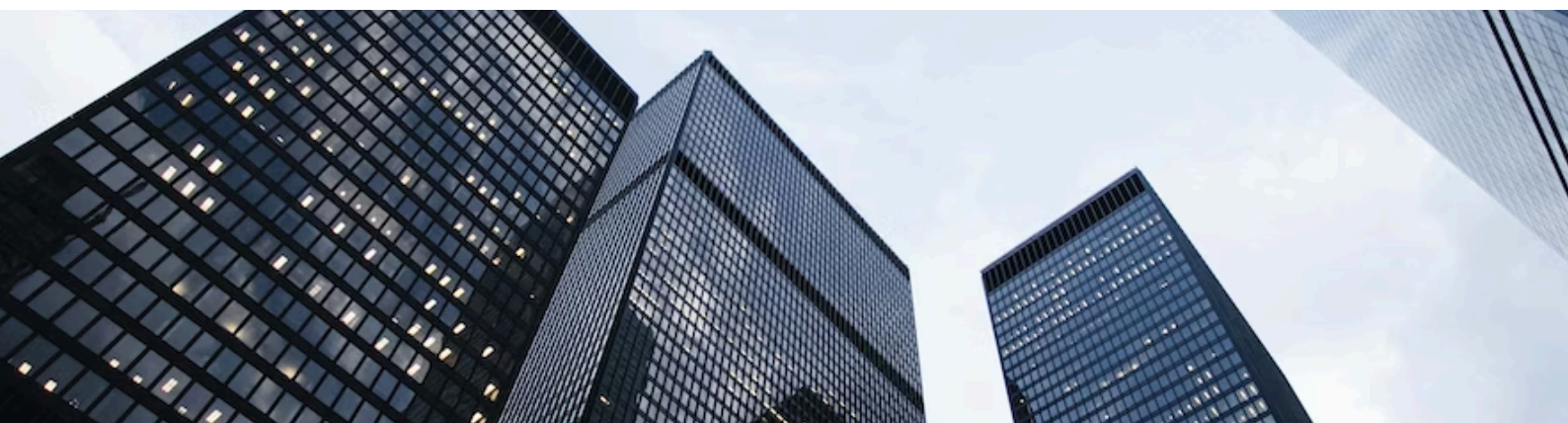
O GARE11 é classificado pela ANBIMA como um fundo de renda, atuando no segmento de lajes corporativas. O setor de lajes corporativas é uma das categorias mais relevantes no mercado imobiliário, especialmente em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, que concentram os principais centros financeiros e empresariais do Brasil. O mercado de escritórios premium tem se mantido resiliente devido à alta demanda por espaços modernos e bem localizados, que atendem às necessidades de grandes empresas em busca de ambientes que promovam eficiência e prestígio. Investir em lajes corporativas de alta qualidade, como faz o GARE11, proporciona acesso a um segmento que valoriza a localização, infraestrutura e segurança dos ativos. Este é um setor que, embora esteja sujeito a flutuações econômicas, tende a ter alta ocupação em imóveis bem posicionados, garantindo renda estável para os investidores.

 <b>SEGMENTO</b> <b>HÍBRIDO</b>	 <b>DIVIDEND YIELD (DY) - ÚLTIMO E 12 MESES</b> <b>1,02% e 11,55%</b>	 <b>P/VP</b> <b>1,00</b>
 <b>GESTOR</b> <b>GUARDIAN GESTORA</b>	 <b>ÍNDICE DE ALAVANCAGEM (PASSIVO / ATIVO)</b> <b>18,37%</b>	 <b>LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA ÚLTIMOS 30 DIAS</b> <b>R\$ 6.581.695</b>
 <b>N° DE COTISTAS</b> <b>272.842</b>	 <b>REPRESENTAÇÃO NO IFIX</b> <b>0,79%</b>	 <b>VALOR PATRIMONIAL</b> <b>R\$ 1.133.131.462</b>



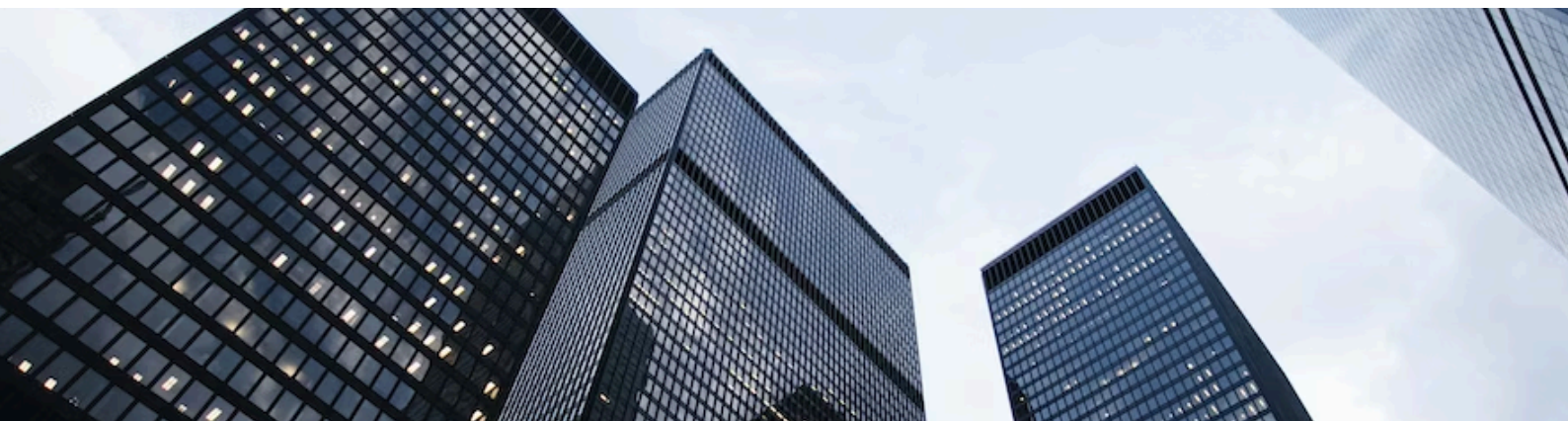
## IMÓVEIS

O portfólio do GARE11 inclui imóveis corporativos de alto padrão, estrategicamente localizados em áreas nobres e com alta demanda, como a Avenida Faria Lima e Avenida Paulista em São Paulo. Os edifícios que compõem o fundo possuem características de construção moderna e infraestrutura avançada, que atraem inquilinos de grande porte e consolidam contratos de longo prazo. Os contratos de locação dos imóveis do GARE11 são, em sua maioria, atípicos, oferecendo maior segurança e previsibilidade de receitas. Essa abordagem garante que o fundo mantenha uma taxa de vacância baixa, o que é fundamental para a sustentabilidade dos rendimentos. Além disso, a localização privilegiada dos ativos permite ao fundo cobrar aluguéis mais elevados e manter uma alta valorização patrimonial ao longo do tempo.



## IMÓVEIS

Além do que, os imóveis do GARE11 são caracterizados por sua infraestrutura moderna e localização em pontos estratégicos que atraem empresas de grande porte. Muitos dos edifícios possuem certificações de sustentabilidade, como LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), que comprovam o compromisso com práticas ambientalmente responsáveis e eficiência energética, o que os torna ainda mais atraentes para inquilinos que buscam reforçar suas práticas ESG (Environmental, Social, and Governance). Além disso, os imóveis são equipados com tecnologias de ponta, sistemas de segurança avançados e layouts que permitem uma maior flexibilidade de uso, atendendo às necessidades de empresas de setores como finanças, tecnologia e serviços. Essa combinação de localização, qualidade construtiva e modernidade permite ao GARE11 manter um nível de ocupação elevado e contratos com inquilinos de alta qualidade, garantindo um fluxo de caixa consistente e uma valorização contínua dos ativos.

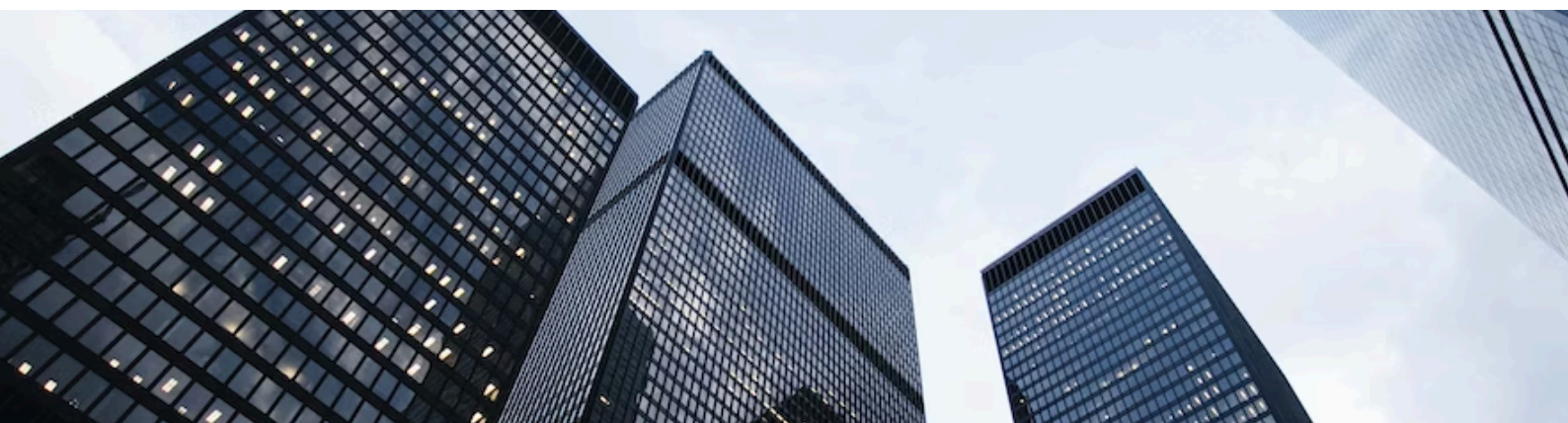


## GESTÃO

---

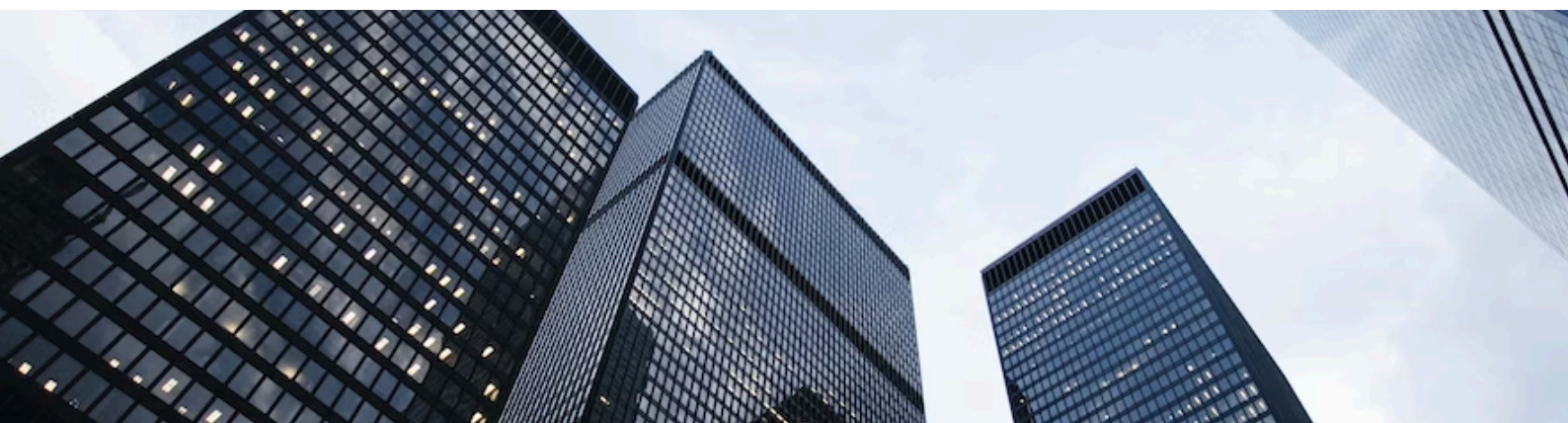
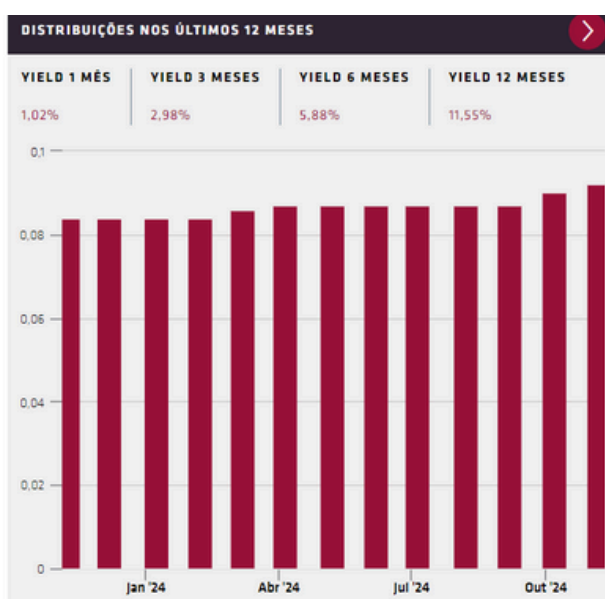
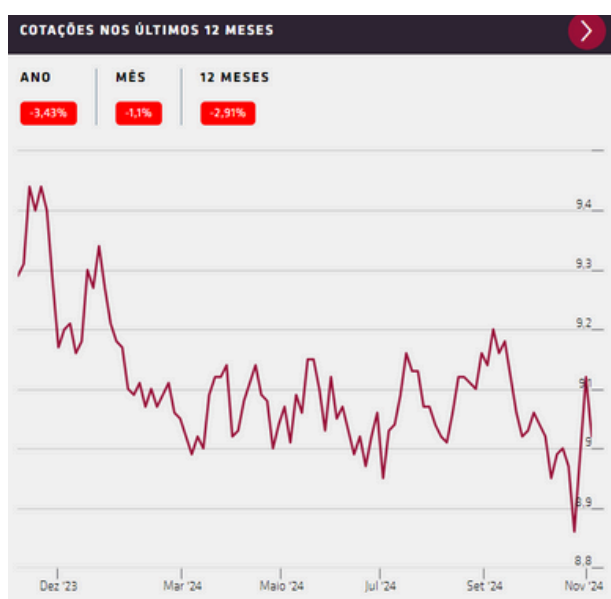
A gestão do GARE11 é conduzida pela Gávea Investimentos, uma gestora reconhecida por sua expertise em ativos imobiliários e abordagem criteriosa na escolha de investimentos. A gestora tem um forte foco em manter a qualidade do portfólio, otimizando continuamente os imóveis para atender às demandas do mercado e garantir a competitividade dos ativos. A Gávea Investimentos adota uma estratégia de gestão ativa, que inclui a análise constante das condições de mercado, negociação de contratos vantajosos e investimentos em melhorias estruturais nos imóveis. Essa abordagem visa maximizar o retorno para os cotistas e manter o fundo bem posicionado mesmo em cenários econômicos desafiadores.

**Gávea**  
INVESTIMENTOS



# HISTÓRICO E COMPARATIVO

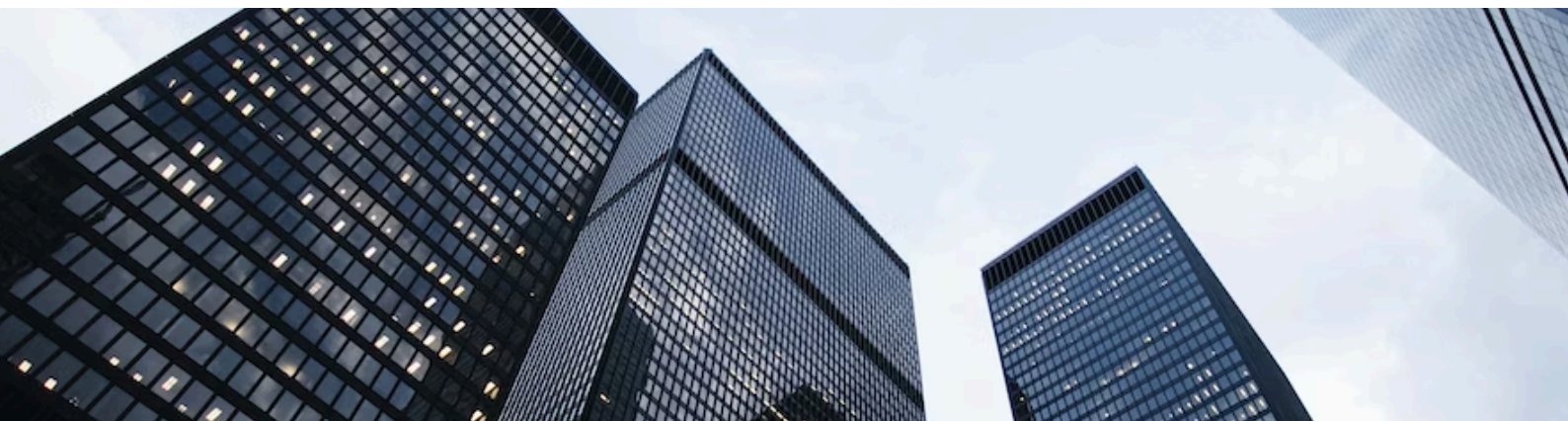
Desde sua criação, o GARE11 tem demonstrado uma performance sólida, com distribuição consistente de dividendos e valorização dos ativos em seu portfólio. A pandemia de COVID-19 apresentou desafios ao setor de escritórios, mas a gestão do fundo conseguiu mitigar os impactos mantendo a ocupação e renegociando contratos de forma eficiente. Em comparação a outros fundos de lajes corporativas, o GARE11 se destaca pela qualidade de seus ativos e pela localização privilegiada. Esses fatores contribuem para a baixa vacância e a estabilidade dos rendimentos, o que é atrativo para investidores em busca de segurança e retorno previsível. O fundo é frequentemente negociado próximo ao valor patrimonial, refletindo a confiança do mercado em sua gestão e qualidade do portfólio.



## CONCLUSÃO

O GARE11 é uma opção sólida para investidores que buscam exposição ao mercado de lajes corporativas de alta qualidade. Sua combinação de imóveis premium, contratos de longo prazo e gestão experiente oferece uma perspectiva de renda estável e valorização de capital. Para quem deseja investir em um fundo com ativos bem posicionados e resiliência em diferentes ciclos econômicos, o GARE11 é uma escolha estratégica que alia segurança e potencial de crescimento.

VALOR ATUAL <b>R\$ 9,02</b> ↓ -0,66%	MIN. 52 SEMANAS <b>R\$ 8,61</b> MIN. MÊS R\$ 9,02	MÁX. 52 SEMANAS <b>R\$ 9,45</b> MÁX. MÊS R\$ 9,10	DIVIDEND YIELD ⓘ <b>11,55 %</b> ÚLTIMOS 12 MESES R\$ 1,0420	VALORIZAÇÃO (12M) ↓ <b>-3,11%</b> MÊS ATUAL ↓ -0,66%
--	--	--	--	---





## DISCLAIMER

---

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

