

montebravo

Carteira FIIs Monte Bravo Análise

**Abril** | 2026

Relatório publicado em: 07/04/2026

O time de nossa **Área de Análise** desenvolveu a **Carteira de FIIs Monte Bravo Análise** com o objetivo de fornecer para nossos clientes um portfólio global para alocação em Fundos Imobiliários. Nossa estratégia mescla um bom *dividend yield* com ganhos de capital e, para isso, temos uma carteira diversificada em Fundos de Crédito (Recebíveis Imobiliários e Agro e Infra) e Fundos de Tijolo (shoppings, lajes, logísticas e diversos).

A composição da carteira deve variar entre 15 e 20 ativos. O número de ativos, ligeiramente mais elevado, pode ser explicado pela decisão de termos englobado dentro da Carteira toda a classe de Fundos Listados de Crédito, o que torna maior os ativos passíveis de alocação, e por termos tomado a liberdade para alocar em “Oportunidades” — fundos, normalmente de tijolos, que estão negociando em preços que julgamos interessantes e que tem algum evento de curto/médio prazo que podem destravar valor.

A Carteira hoje está dividida em 45% em Crédito, 45% em Tijolos e 10% em FoFs.

- Em Crédito, temos alocado 40% em FIIs, 5% em FI-Infra e 0% em Fiagros.
- Em Tijolos, temos alocado 22,5% em Logística, 7,5% em Lajes Corporativas, 15 % em Shoppings e 10% em Híbridos e FoFs.

**Para o mês de abril, não realizamos nem rebalanceamento e nem trocas em nossos ativos recomendados.**

### A Carteira de FIIs Monte Bravo Análise é uma composição de três estratégias distintas:

---

1. **Dividendos:** composta, normalmente, por fundos de crédito (Imobiliário, Agro e Infra) de casas com excelente histórico de gestão e estruturação de operações.

2. **Ganhos de Capital:** Composta, normalmente, por fundos de Tijolo (Shoppings, Lajes, Galpões Logísticos e Híbridos) de casas que tem um histórico de gestão consistente e capazes de gerar valor para seus cotistas, seja através de ganhos com Renda Imobiliária — redução de vacância, aumento de aluguel e outras receitas — ou através de reciclagem de portfólio — venda de ativos.

3. **Oportunidades** - Composta por todas as classes de ativos. A estratégia visa alocar em ativos que estão negociando em valores que julgamos interessantes e que tem eventos de curto/médio prazo capazes de destravar valor e/ou possuem um carregamento interessante.

Março foi um mês negativo para a indústria de Fundos Imobiliários. O IFIX registrou queda de 1,06% e nossa carteira teve uma performance inferior ao Índice, caindo 1,23%. Desde o início, nossa carteira tem um performance de 14,94% — contra 14,07% do IFIX.

Nenhuma classe teve performance positiva no mês, com as classes de Recebíveis, Renda Urbana e Multiestratégia tendo performance ligeiramente superior ao IFIX. As classes de Tijolo (Shoppings, Escritórios e Logística) e FOFs tiveram performances bem mais negativas que o *benchmark*.

Dentro de nosso portfólio, as melhores performances ficaram espalhadas entre diversas classes, com destaque para o HGBS, KDIF e o RBRX. A performance negativa ficou concentrada em KIVO, BRCO e BCIA.

Discutimos muito internamente se fazia sentido voltarmos para uma Carteira um pouco mais defensiva, com a retirada de uma parcela de Tijolos/FoFs e Multiestratégia e a adição em Fundos de Recebíveis. No entanto, entendemos que esse movimento seria precipitado e que os FoFs e Multiestratégias que carregamos em nossa Carteira têm uma concentração em recebíveis e estão migrando suas Carteiras ainda mais nessa direção.

Assim, preferimos mantermos nossos percentuais de alocação por enquanto. No entanto, entendemos que essas discussões devem continuar para os próximos meses — principalmente caso o cenário continue se deteriorando.

Gostaríamos de abordar nossa alocação em PVBI — alocação que carregamos desde o início de nossa Carteira e que variou entre 2,5% e 5,0% — como nossa principal tese no segmento de lajes corporativas. Temos uma frustração com a performance da gestão, pois entendemos que o fundo tem trabalhado com uma vacância bastante superior a de suas regiões de atuação e tem apresentado dificuldades de resolver essa situação. Isso nos leva a questionar: o que pode estar acontecendo? Nós entendíamos que, durante a janela de *follow-ons* realizados para a aquisição dos últimos ativos do portfólio, as estimativas de revisionais pareciam grandes demais e eram necessárias para validar a aquisição nos *cap rates* projetados. Dois anos depois, nos parece que a gestão ainda está ancorada em valores que não vão se concretizar.

O que nos faz manter uma posição no ativo então? O primeiro motivo é a expectativa de que o fundo acelere o processo de locações e, acreditamos, que a questão mais importante seja a o valor de negociação do m<sup>2</sup> — que hoje orbita perto dos R\$ 25 mil por m<sup>2</sup>. Julgamos este valor como bem abaixo do Custo de Reposição e dos valores que tem sido transacionados no mercado real. O ALZR, por exemplo, acabou de pagar esses mesmos R\$ 25 k/m<sup>2</sup> (considerando o *earn-out*) em um ativo AAA, mas que está fora das regiões primárias. O TRXF pagou R\$ 22 k/m<sup>2</sup> em uma região terciária (com um contrato de BTS com o Sírio) e pagou entre R\$ 20,6–22,5 k/m<sup>2</sup> no EZ Towers. Isso nos faz entender que existe valor intrínseco em carregar essas propriedades, pois o preço de tela parece descolado do que tem saído de negócio na “vida real”. Desta forma, nosso play aqui é mais imobiliário do que de renda e, por isso, nossas posições nessas teses tem tamanhos menores do que em outros segmentos.

Isso não quer dizer, porém, que estamos satisfeitos com o trabalho que tem sido realizado até aqui. Estamos constantemente avaliando a tese.

## Carteira de FIIs Monte Bravo Análise

		Ticker	Março	Abril
Crédito	45,00%	KIVO11	7,50%	7,50%
		MCRE11	7,50%	7,50%
		KNCR11	7,50%	7,50%
		KNSC11	7,50%	7,50%
		AFH11	10,00%	10,00%
		KDIF11	5,00%	5,00%
Ganhos de Capital	42,50%	BTLG11	7,50%	7,50%
		LVBI11	7,50%	7,50%
		PVBI11	5,00%	5,00%
		JSRE11	2,50%	2,50%
		XPML11	7,50%	7,50%
		HGBS1	5,00%	5,00%
Oportunidades	12,50%	BCRO11	7,50%	7,50%
		RBRX11	5,00%	5,00%
		BCIA11	5,00%	5,00%
		BBIG11	2,50%	2,50%

**KIVO11 - KILIMA VOLKANO RECEB IMOB**  
Recebíveis Imobiliários

Gostamos da exposição em KIVO11 pois: (i) qualidade do time gestão; (ii) pulverização; (iii) carregamento interessante; (iv) desconto do VP; e (v) contato próximo ao time de gestão.

**MCRE11 - FII IMOB MAUA CAPITAL HIGH YIELD CF**  
Recebíveis Imobiliários

Gostamos da exposição em MCRE11 pois: (i) estruturação proprietária; (ii) qualidade do time de gestão; (iii) carregamento interessante; (iv) investimentos em teses de ganho de capital via FII não listados; e (v) boa liquidez no mercado secundário.

**KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários FI IMOB**  
Recebíveis Imobiliários

Gostamos da exposição em KNCR11 pois: (i) estruturação proprietária; (ii) qualidade do time de gestão; (iii) boa pulverização; e (iv) diversificação entre setores de atuação e geografias dos principais devedores

**KNSC11 - Kinea Securities FI IMOB**  
Recebíveis Imobiliários

Gostamos da exposição em KNSC11 pois: (i) estruturação proprietária; (ii) qualidade do time de gestão; (iii) boa pulverização; e (iv) diversificação entre setores de atuação e geografias dos principais devedores

**AFHI11 - AF INVEST CRI FI IMOB**  
Recebíveis Imobiliários

Gostamos da exposição em AFHI pois: (i) qualidade do time gestão; (ii) pulverização; (iii) carregamento interessante; e (iv) boa relação de risco retorno, mesmo tendo uma carteira com boa qualidade de crédito

**KDIF11 - Kinea Infra FIC FIRF**  
Infraestrutura

Gostamos da exposição em KDIF11 pois: (i) carteira bastante pulverizada; (ii) diversificação entre setores de atuação dos devedores; (iii) estruturação proprietária; (iv) qualidade de time de gestão; e (v) boa liquidez no mercado secundário.

**BTLG11 - BTG PACTUAL LOGÍSTICA FI IMOB**  
Galpões Logísticos

Gostamos da exposição em BTLG11 pois: (i) concentração relevante no estado de São Paulo (90%); (ii) concentração no raio de 60 km da capital, região que tem possibilitado revisões positivas; (iii) capacidade de ampliação e reformas dos galpões; (iv) reciclagem do portfólio; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) ótima liquidez no mercado secundário.

**HGLG11 - PÁTRIA LOG FI IMOB**  
Galpões Logísticos

Gostamos da exposição em HGLG11 pois: (i) maior fundo de logística; (ii) concentração no estado de São Paulo; (iii) capacidade de ampliação e reformas dos galpões; (iv) reciclagem do portfólio; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) ótima liquidez no mercado secundário.

**LVBI11 – VBI Logístico FI IMOB**  
Galpões Logísticos

Gostamos da exposição em LVBI11 pois: (i) boa alocação no raio 30 km da cidade de São Paulo; (ii) concentração em inquilinos de alta qualidade creditícia; (iii) capacidade de ampliação e reformas dos galpões; (iv) reciclagem do portfólio; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) ótima liquidez no mercado secundário.

**PVBI11- VBI Prime Properties FI IMOB**  
Lajes Corporativas

Gostamos da exposição em PVBI11 pois: (i) concentração relevante do portfólio no eixo Faria Lima - Itaim; (ii) capacidade de realizar revisionais nos ativos recém adquiridos; (iii) reciclagem do portfólio; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) ótima liquidez no mercado secundário.

**XPML11 – XP Malls FII**  
Shoppings

Gostamos da exposição em XPML11 pois: (i) ótima performance operacional dos ativos imobiliários; (ii) boas alocações com os recursos captados na ofertas; (iii) capacidade de expansão dos portfólios; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.

**HGBS11 – Hedge Brasil Shopping FI IMOB**  
Shoppings

Gostamos da exposição em HGBS11 pois (i) ótima performance operacional dos ativos imobiliários; (ii) boas alocações com os recursos captados na ofertas; (iii) capacidade de expansão dos portfólios; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) boa liquidez no mercado

**JSRE11 – JS Real Estate Multigestão**  
Lajes Corporativas

Gostamos da exposição em JSRE11 pois: (i) temos acompanhado alguma evolução de absorção líquida em áreas que o fundo tem participação; (ii) redução da alavancagem; (iii) imóveis de alto padrão; e (iv) boa liquidez no mercado secundário.

**RBRX11 – RBR Alpha Fundo de Fundos FI IMOB**  
Fundo de Fundos

Gostamos da exposição em RBRX11 pois: (i) diversificação do portfólio em estratégias pouco líquidas; (ii) carregos interessantes; (iii) desconto do VP; e (iv) boa liquidez no mercado secundário.

**BCIA11 – Bradesco Carteira Imobiliária Ativa**  
Fundo de Fundos

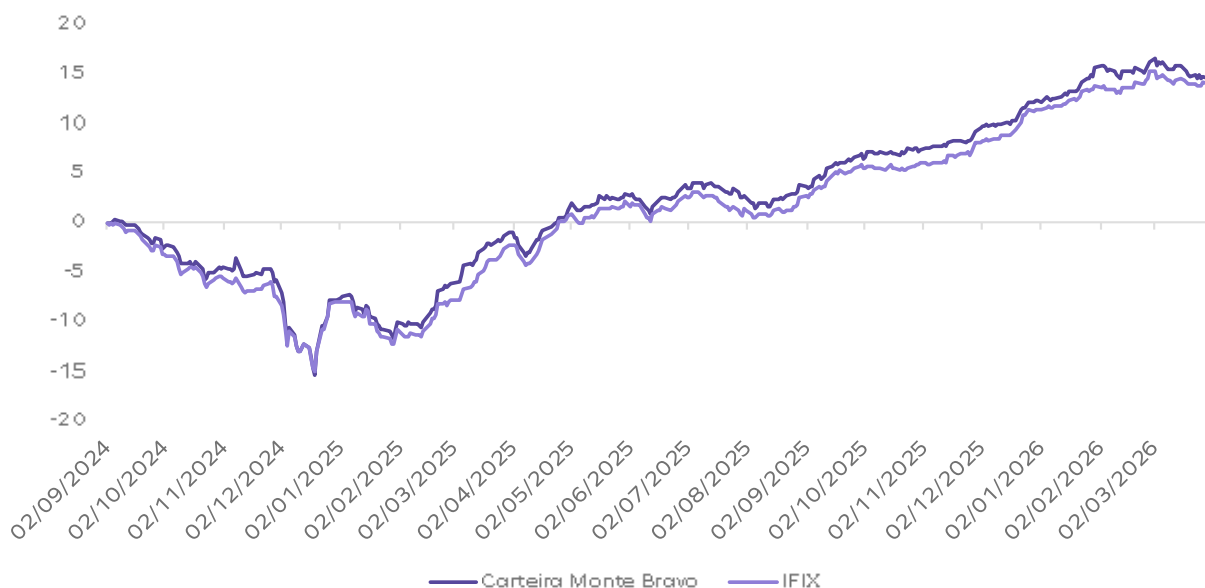
Gostamos da exposição em BCIA11 pois: (i) gestão experiente e qualificada; (ii) carregos interessantes; (iii) desconto do VP

## Performance

2024	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Acum. Ano	Desde Início	
<b>Carteira Monte Bravo</b>									-1,71%	-3,03%	-1,24%	-1,07%	-7,72%	-7,72%	
<b>IFIX</b>									-2,50%	-3,06%	-2,09%	-0,67%	-8,16%	-8,16%	
<b>Dividendos</b>									0,91%	0,94%	0,87%	1,03%	2,91%	2,91%	
<b>Alpha</b>									0,90%	0,03%	0,87%	-1,31%	0,48%	0,48%	
2025	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Acum. Ano	Desde Início	12 meses
<b>Carteira Monte Bravo</b>	-2,47%	4,43%	5,48%	2,27%	1,59%	0,82%	-1,06%	1,14%	3,02%	0,29%	1,74%	2,93%	21,84%	12,43%	21,84%
<b>IFIX</b>	-3,06%	3,34%	6,15%	2,99%	1,44%	0,64%	-1,35%	1,16%	3,25%	0,11%	1,86%	3,14%	21,16%	11,27%	21,16%
<b>Dividendos</b>	1,13%	1,12%	1,05%	1,02%	1,05%	1,03%	1,07%	1,03%	0,96%	1,07%	0,95%	0,98%	13,20%	16,49%	13,20%
<b>Alpha</b>	0,61%	1,05%	-0,63%	-0,70%	0,15%	0,18%	0,29%	-0,02%	-0,22%	0,18%	-0,12%	-0,20%	0,56%	1,04%	0,56%
2026	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Acum. Ano	Desde Início	12 meses
<b>Carteira Monte Bravo</b>	3,01%	0,48%	-1,23%										2,23%	14,94%	15,94%
<b>IFIX</b>	2,25%	1,32%	-1,05%										2,51%	14,07%	16,80%
<b>Dividendos</b>	0,95%	0,93%	0,91%										2,82%	19,77%	12,63%
<b>Alpha</b>	0,74%	-0,83%	-0,18%										-0,27%	0,76%	-0,74%

Fonte: Comdinheiro. Elaboração: Monte Bravo Análise

Obs: A Carteira Monte Bravo de Fundos Imobiliários teve início em setembro de 2024.



Fonte: Comdinheiro. Elaboração: Monte Bravo Análise

Ticker	Segmento	Div Yield 12 M	Ult Div (R\$)	P/VPA	Valor/m <sup>2</sup>	% IPCA +	% CDI +	Inad.
KIVO11	Receíveis	17,1%	0,86	78%	N/D	76,1%	23,9%	3,2%
MCRE11	Receíveis	14,0%	0,11	92%	N/D	76,0%	24,0%	0,0%
KNCR11	Receíveis	13,8%	1,00	103%	N/D	0,2%	99,8%	0,0%
KNSC11	Receíveis	12,6%	0,08	102%	N/D	56,7%	43,3%	0,0%
AFHI11	Receíveis	12,7%	0,97	101%	N/D	74,3%	23,7%	0,0%
KDIF11	Infra	11,9%	1,45	104%	N/D	94,0%		0,0%
BTLG11	Logística	9,1%	0,80	100%	4.074,24	N/D	N/D	N/D
BRCO11	Logística	8,7%	0,92	105%	4.668,74	N/D	N/D	N/D
LVBI11	Logística	8,1%	0,75	92%	3.446,47	N/D	N/D	N/D
PVBI11	Lajes Corp	7,1%	0,45	74%	25.868,10	N/D	N/D	N/D
XPML11	Shoppigs	10,0%	0,92	100%	19.459,60	N/D	N/D	N/D
HGBS11	Shoppigs	9,1%	0,17	99%	11.027,19	N/D	N/D	N/D
JSRE11	Lajes Corp	8,8%	0,48	64%	11.214,95	N/D	N/D	N/D
BCIA11	FoFs	10,7%	0,86	91%	N/D	N/D	N/D	N/D
BBIG11	Shoppigs	13,4%	0,07	74%	13637	N/D	N/D	N/D
RBRX11	Multiestratégia	13,2%	0,08	81%	N/D	N/D	N/D	N/D
<b>Carteira</b>		<b>11%</b>		<b>94%</b>				

Fonte: Comdinheiro / Elaboração: Monte Bravo Análise

# montebravo

## Bruno Benassi

Analista de Renda Variável  
CNPI: 9236

## Gabriela Shimamoto

Estagiária de Análise

## DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela **Monte Bravo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Monte Bravo")** para uso exclusivo do destinatário e nossos clientes, podendo ser divulgado em nosso site. É vedada a reprodução ou distribuição, no todo ou em parte, por qualquer pessoa ou propósito, sem o prévio consentimento expresso da **Monte Bravo**. Possui caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas e a decisão final do investidor deve ser tomada levando em consideração todos os riscos, os custos e taxas envolvidas. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A **Monte Bravo** não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. A **Monte Bravo** não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros.

Nossos analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório ("Analistas de Investimento"), declaram que são certificados e credenciados pela APIMEC – Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais para os exercícios de suas atividades. Declaram ainda nos termos da Resolução CVM nº 20 de 25/02/2021, que as recomendações contidas neste relatório refletem única e exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a respectiva companhia e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma, inclusive em relação à **Monte Bravo** e que se eximem de responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que possam decorrer na utilização deste e de outros relatórios ou de seus conteúdos.

- Considera transitórias as informações e avaliações contidas neste relatório;
- Não garante, expressa ou implicitamente, que as informações nele apresentadas estejam atualizadas ou sejam exaustivas, verdadeiras, precisas, imparciais ou confiáveis;
- Não tem obrigação de atualizar ou manter atualizadas informações nele contidas;
- Reserva os direitos de modificar, sem prévio aviso, as informações e opiniões constantes deste relatório;
- Não se responsabiliza por resultados de decisões de investimentos tomadas com base nas informações ou recomendações nele contidas; e
- Não atuamos como Formador de Mercado (Market Maker) das ações objeto desta análise.

As estimativas, projeções, opiniões e recomendações contidas neste relatório:

- Não dispensam a consideração de opiniões e recomendações de outras instituições especializadas no mercado financeiro e de capitais e não substituem o julgamento pessoal de quem o recebe e o lê, no todo ou em parte;
- Não levam em consideração as circunstâncias específicas dos investidores, tais como perfil de investidor (Suitability), objetivos de investimento, situação financeira e patrimonial e tolerância a risco, podendo não ser adequadas para todos os investidores, sendo recomendada uma consideração extensiva destas circunstâncias antes da tomada de qualquer decisão;
- Estão isentas de conflito de interesse por parte de seus elaboradores;
- Estão sujeitas a alterações sem prévia notificação e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressas anteriormente pela Monte Bravo, por outras instituições financeiras do mercado e mesmo de outras áreas de atuação da Monte Bravo, que podem se fundamentar em hipóteses e critérios diferentes dos adotados na elaboração deste relatório; e
- Decorrem de julgamento e de opiniões formadas livremente pelos analistas da Monte Bravo encarregados das análises da economia, de cada companhia emissora e de cada ação, e baseadas em critérios técnicos por eles aceitos como consistentes com os fins a que se destinam.

Este relatório não pode ser copiado ou distribuído, total ou parcialmente para qualquer finalidade, sem o consentimento expresso da Monte Bravo.