

Carteira FIIs Monte Bravo Análise

Novembro | 2024

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 50% em Crédito, 45% em Tijolos e 5% em FoFs.

- Em Crédito, temos alocado 40% em FIIs, 5% em FI-Infra e 5% em Fiagros.
- Em Tijolos, temos alocado 20% em Logística, 5% em Lajes Corporativas, 10% em Shoppings e 15% em Híbridos e FoFs.

No fechamento de outubro, nossa carteira teve uma **performance negativa de 3,03%**. **O desempenho foi ligeiramente melhor que o IFIX, que teve uma performance negativa de 3,06% no período.** O resultado levou o alpha para 0,93 p.p. desde o início. **Neste mês, nem mesmo nossa estratégia mais focada em fundos de recebíveis e/ou mais líquidos foi capaz de ter uma performance menos negativa, já que tivemos quedas em todas as classes.**

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.

Carteira de FIIs Monte Bravo Análise

		Ticker	Setembro
Crédito	50,00%	KIVO11	8,00%
		MCHY11	8,00%
		KNCR11	8,00%
		KNSC11	8,00%
		AFHI11	8,00%
		KDIF11	5,00%
		KNCA11	2,50%
		RURA11	2,50%
Ganhos de Capital	37,50%	BTLG11	5,00%
		HGLG11	5,00%
		LVBI11	5,00%
		PVBI11	2,50%
		XPML11	5,00%
		HGBS1	5,00%
		GARE11	5,00%
Oportunidades	12,50%	TRXF11	5,00%
		RBRL11	5,00%
		JSRE11	2,50%
		RBRF11	5,00%

Atualizações

BTLG: Fundo concluiu a aquisição da compra de 11 ativos por R\$ 1,8 bilhão. A aquisição deve acontecer num cap rate de 9,50%, e graças ao *seller finance*, deve resultar em um *yield* de 14,60%. 94% dos ativos ficam no raio 60km da cidade de São Paulo. Nem todos os detalhes da transação foram tornados públicos pois existem ainda alguns detalhes para serem acertados.

XPML: Fundo anunciou aquisição de 25% do Multiplan Jundiá por um *cap rate* projetado de 8,2%. Hoje o NOI do shopping é de R\$ 176 m², mais elevado que o do fundo. A aquisição de um ativo da Multiplan é bastante positiva e quase não temos FIs com shoppings dela listados em Bolsa.

GARE: Anunciou a aquisição de 15 imóveis do Carrefour (Atacadão) por R\$ 725 milhões com um cap rate de 8% e irá realizar uma oferta de R\$ 450 milhões para pagar parte da aquisição. O restante da aquisição deverá ser pago via alavancagem ou com o dinheiro recebido das duas propostas para venda de imóveis: GPA Campinas — concretizado, gera um lucro de R\$ 0,048/cota — e BRF Vitória de Santo Antão — concretizado gera um lucro de R\$ 0,53/cota)

TRXF: Aprovação para aquisição e desenvolvimento de um imóvel para Leroy em São Gonçalo/RJ num cap rate de 8,50%. O fundo tem bastante desembolsos para realizar nos próximos 36 meses e imaginamos que deve passar por um aumento da alavancagem para conseguir arcar com todas suas obrigações. Aprovou também a aquisição de 4 lojas locadas para o Grupo Mateus por R\$ 123 milhões em um cap de 8.60% ao ano.

RBRF: Captação de recursos do TOPP11 destrava lucro de R\$ 0,26/cota e o RBR Desenvolvimento Comercial anunciou dividendo de R\$ 31,15/cota — que impacta positivamente o RBRF em R\$ 0,053 cota. Com essas destravas de valor, o fundo garantiu 6 dividendos adicionais como reserva.

RURA: O fundo anunciou que irá realizar a PDD em dois créditos de sua Carteira já que considera a possibilidade de inadimplência dos dois devedores alta. Com isso, e como o fundo utiliza o regime de distribuição de competência, podemos ter uma redução de 30% a 40% nos dividendos ao longo dos próximos meses. Esse anúncio foi responsável pelas quedas do fundo nos últimos dias. É importante ressaltar que as duas operações somadas não correspondem a 5% do PL do fundo que hoje negocia com 24% de desconto ante o seu valor patrimonial. Ainda sobre este fundo, o mesmo foi capaz de receber de maneira integral os recursos de outra operação que incorreu em inadimplência

KILIMA**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.

Mauá Capital**MCHF11 - FII IMOB MAUA CAPITAL HIGH YIELD CF**
Recebíveis Imobiliários

Gostamos da exposição em MCHY11 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.

Kinea**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.

Kinea**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.

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

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

Kinea**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 do time de gestão; e (v) boa liquidez no mercado secundário.

**KNCA11 – Kinea Crédito Agro**
Recebíveis do Agronegócio

Gostamos da exposição em RKNCA11 pois: (i) estruturação proprietária; (ii) qualidade do time de gestão; (iii) diversificação entre geografias e atividades; e (iv) boa pulverização

**BTLG11 – BTGPACTUAL 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 revisões 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

**GARE11 – Guardian Real Estate FI IMOB**
Renda Urbana

Gostamos da exposição em GARE11 pois: (i) diversificação da estratégia entre logística e renda urbana; (ii) contratos atípicos com nomes dominantes; (iii) capacidade de expansão dos portfólios; (v) reciclagem do portfólio; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.

**TRXF11 – TRX Real Estate FI IMOB**
Renda Urbana

Gostamos da exposição em TRXF11 pois: (i) diversificação do portfólio em cidades maduras; (ii) contratos atípicos com nomes dominantes no segmento de varejo; (iii) capacidade de expansão dos portfólios; (v) reciclagem do portfólio ; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.

**RBRL11 – RBR Log FI IMOB**
Galpões Logísticos

Gostamos da exposição em RBRL11 pois: (i) casa com capacidade de reciclagem do portfólio; (ii) desenvolvimento em SBC que deve trazer bom retorno aos cotistas; (iii) fundo negociando bem abaixo do valor de reposição; (iv) desconto relevante do VP; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.

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

Gostamos da exposição em JSRE11 pois: (i) temos acompanhado alguma evolução de absorção líquida em áreas que o fundo tem participação; (ii) realização do ganho de capital com as cotas do HGPO; (iii) redução da alavancagem; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.

**RBRF11 – RBR Alpha Fundo de Fundos FI IMOB**
Galpões Logísticos

Gostamos da exposição em RBRF11 pois: (i) diversificação do portfólio em estratégias pouco líquidas; (ii) destravamento de valor com a venda do HGPO11 e vendas que serão realizadas no FL2; (iii) carregamento interessante; (v) desconto do VP ; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.



JSRE11 – JS Real Estate Multigestão FII Lajes Corporativas

Gostamos da exposição em JSRE11 pois: (i) temos acompanhado alguma evolução de absorção líquida em áreas que o fundo tem participação; (ii) realização do ganho de capital com as cotas do HGPO; (iii) redução da alavancagem; (v) imóveis de alto padrão; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.



RBRF11 – RBR Alpha Fundo de Fundos FI IMOB Galpões Logísticos

Gostamos da exposição em RBRF11 pois: (i) diversificação do portfólio em estratégias pouco líquidas; (ii) destravamento de valor com a venda do HGPO11 e vendas que serão realizadas no FL2; (iii) carregos interessantes; (v) desconto do VP; e (vi) boa liquidez no mercado secundário.

Performance

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Mai	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Acum. Ano
Carteira Monte Bravo									-1,71%	-3,03%			-4,69%
Ífix									-2,59%	-3,08%			-5,57%
Alpha									0,90%	0,03%			0,93%

Fonte: Comdinheiro Elaboração: Monte Bravo Análise
Obs: A Carteira Monte Bravo de Fundos Imobiliários teve início em setembro de 2024.

Múltiplos

	Segmento	Div Yield 12 M	Ult Div (R\$)	P/VPA	Valor/m ²
KIVO11	Rec. Imobiliário	15%	0,90	86%	N/A
MCHY11	Rec. Imobiliário	15%	0,10	89%	N/A
KNCR11	Rec. Imobiliário	13%	1,02	102%	N/A
KNSC11	Rec. Imobiliário	11%	0,08	98%	N/A
AFHI11	Rec. Imobiliário	13%	0,93	98%	N/A
KDIF11	Infraestrutura	12%	1,20	99%	N/A
KNCA11	Rec. Agronegócio	14%	1,02	89%	N/A
RURA11	Rec. Agronegócio	10%	0,06	75%	N/A
BTLG11	Logística	10%	0,78	93%	4910,03
HGLG11	Logística	9%	1,10	98%	3469,53
LVBI11	Logística	10%	0,83	81%	3133,24
PVBI11	Lajes Corp	9%	0,55	75%	25582,18
XPML11	Shoppings	11%	0,92	87%	19974,20
HGBS11	Shoppings	10%	1,60	89%	10458,92
GARE11	Renda Urbana	13%	0,09	100%	4096,29
TRXF11	Renda Urbana	12%	0,93	96%	3704,09
RBRL11	Logística	14%	0,77	70%	2070,62
JSRE11	Lajes Corp	10%	0,48	56%	10513,27
RBRF11	FoFs	10%	0,06	79%	N/A
Carteira		12%		90%	Valor/m²

Fonte: Comdinheiro e Monte Bravo Análise

montebravo

Corretora

Alexandre Mathias

Estrategista-Chefe
Head da Análise

Bruno Benassi

Analista de Ativos
CNPI: 9236

Luciano Costa

Economista-Chefe

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.