



bradesco
asset management



Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

O Banco Bradesco, administrador do fundo Bradesco Carteira Imobiliária Ativa (BCIA11), anunciou a contratação da XP Investimentos para a prestação de serviços de formador de Mercado. O principal objetivo é aumentar a liquidez do ativo em termos de quantidade de negócios e volume financeiro no mercado secundário, para facilitar a negociação para os investidores pessoas físicas. Os comentários mensais da gestão também podem ser acessados através de áudio via link [CLIQUE AQUI](#).

Em junho houve uma evolução positiva no ritmo de vacinação contra a Covid 19, com aumento da parcela da população adulta que recebeu a primeira dose (atualmente em cerca de 35%), o que possibilitou a reabertura da economia com menos restrições de funcionamento dos imóveis, especialmente nos shopping centers. O risco de terceira onda diminuiu e a nossa expectativa é de que cerca de 60% da população adulta esteja vacinada até o final de setembro.

A atividade econômica tem surpreendido positivamente, o que possibilitou revisões positivas das expectativas para o PIB em 2021. A inflação segue pressionada, o que, por sua vez, amplia o espaço para a elevação mais rápida da taxa de juros Selic.

A taxa Selic foi elevada para 4,25% a.a. na última reunião do Copom em junho. O mercado espera mais dois aumentos de 100 pontos base nas próximas reuniões, o que elevaria a taxa Selic para 6,25% a.a. em setembro, encerrando 2021 no patamar de 7% a.a. na projeção do Banco Bradesco.

Por outro lado, os juros reais longos (IPCA+), que são a referência para o segmento imobiliário, seguem relativamente estáveis em cerca de IPCA mais 4,2% a.d. para vencimento em 2035. A situação fiscal ficou mais favorável com o maior crescimento esperado do PIB em 2021, mas é sempre um ponto de atenção.

Nesse contexto, o IFix terminou junho com queda de 2,19%, acumulando uma desvalorização de 4,02% no ano, com forte impacto negativo do projeto de lei para a mudança da tributação de fundos de investimento. Essa notícia ocasionou uma queda de 2,8% no Ifix no dia 25 de junho.

O principal ponto do projeto de lei para o setor imobiliário era a possibilidade do fim da isenção de imposto de renda sobre recebimento de rendimentos de fundos imobiliários com alíquota proposta inicialmente de 15%. Entretanto, o relator da reforma do imposto de renda, Celso Sabino (PSDB-BA) afirmou que os fundos imobiliários vão permanecer isentos de imposto de renda no recebimento de rendimentos. Com essa notícia o Ifix acumulou alta de 2,5% nos dias 12 e 13 de julho.

O retorno em dividendos (yield) do Ifix foi de 7,6% em junho se considerados os últimos 12 meses, uma diferença de 3,4 pontos percentuais sobre o rendimento da NTN-B (IPCA+) de 4,2% a.a.

CNPJ
20.216.935/0001-17

OBJETIVO
O principal objetivo do fundo é a obtenção de renda através da aquisição de cotas de Fundos Imobiliários (FIs), Certificados de Recebíveis (CRI), Letras Hipotecárias (LH), e Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

TICKER
BCIA11

DATA DE INÍCIO
19/Maio/2015

QUANTIDADE DE COTAS
3.719.038

QUANTIDADE DE COTISTAS
13.361

GESTOR
Bradesco Asset Management
S.A. DTVM

ADMINISTRADOR
Banco Bradesco S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
0,50% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre o que exceder o IFix

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 398.917.797,52

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 107,26

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 94,10

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 646.735 (jun)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,97 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Praticamente todos os setores apresentaram queda no mês de junho, com exceção das lajes corporativas com alta de 0,58%. Os setores que tiveram o melhor desempenho em relação ao Ifix foram: recebíveis imobiliários (CRI) e shopping centers/varejo. No lado negativo o destaque ficou para: fundos de fundos, galpões logísticos e híbridos.

A cota patrimonial do BCIA desvalorizou 1,88% no mês. No segmento de lajes corporativas a principal contribuição positiva foi de HGRE (3,2% do fundo) com valorização de 3,81% em junho. Por outro lado, RCBR (4,4% do fundo) apresentou queda de 2,56%.

No final de junho, o BCIA encontrava-se com 98% PL alocado em FIs, sendo as principais exposições em fundos de CRIs, lajes corporativas e galpões logísticos, nessa ordem.

Optamos por cautelosamente aumentar a participação no setor de shopping centers (de 7% para 9% do total), para ter exposição à reabertura da economia e à melhora dos rendimentos dos fundos no segundo semestre. Dessa forma a participação dos fundos de shopping centers está neutra em relação ao Ifix.

Reduzimos um pouco a participação nos fundos de recebíveis (de 39% para 37%, em linha com o seu peso no Ifix) e de galpões logísticos (de 20% para 17%), considerando nossa avaliação de menor potencial de valorização desses fundos específicos.

A posição em fundos de CRIs torna a carteira mais defensiva, ao mesmo tempo que oferecem um bom carregamento em termos de dividend yield, dada a inflação elevada e o ciclo de elevação dos juros.

Mantivemos nossa alocação em fundos de lajes corporativas (28% do total), dado os descontos com que estão sendo negociados no secundário e a qualidade de seus portfólios, que incluem ativos de boa localização e especificações técnicas, que devem se beneficiar do provável retorno mais massivo dos funcionários aos escritórios nesse 2S21.

No mês, o resultado foi de R\$ 0,66/cota, sendo que R\$ 0,61 vieram dos rendimentos de FIs (83% receita), R\$ 0,12, de ganho de capital (17% receita), e R\$ 0,07, de despesas.

Em junho, o fundo distribuiu R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses. A distribuição foi equivalente a 97% do resultado de junho e de 98% no acumulado do primeiro semestre.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,86/cota, equivalente a um DY de 7,3% considerando a cota patrimonial e de 8,4% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de junho.

A cota de mercado do BCIA encerrou junho em R\$ 94,10, uma queda de 3,7% no mês, e um desconto para a cota patrimonial de 13%. A liquidez média foi próxima a R\$ 650 mil/dia.

Por último, gostaríamos de observar que a isenção de IR no rendimento não é a única vantagem do investimento em fundos imobiliários. As principais vantagens de se investir em fundos imobiliários são: 1) gestão profissional dos imóveis com acesso a inquilinos de maior porte; 2) simplicidade para investir nas cotas de FIs (home broker); 3) acessibilidade com valores baixos para investir a partir de R\$ 100; 4) maior liquidez dos FIs comparado aos imóveis e; 5) fundo de fundos com gestão experiente para escolher uma carteira com objetivo de ter rendimento acima do Ifix.

CNPJ
20.216.935/0001-17

OBJETIVO
O principal objetivo do fundo é a obtenção de renda através da aquisição de cotas de Fundos Imobiliários (FIs), Certificados de Recebíveis (CRI), Letras Hipotecárias (LH), e Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

TICKER
BCIA11

DATA DE INÍCIO
19/Maio/2015

QUANTIDADE DE COTAS
3.719.038

QUANTIDADE DE COTISTAS
13.361

GESTOR
Bradesco Asset Management
S.A. DTVM

ADMINISTRADOR
Banco Bradesco S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO
0,50% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE
20% sobre o que exceder o IFIX

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 398.917.797,52

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 107,26

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 94,10

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 646.735 (jun)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,97 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

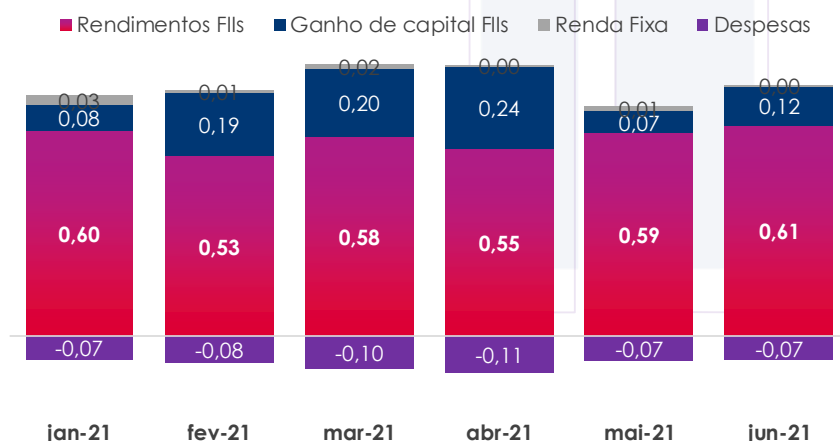
	JUN	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-1,88%	-5,56%	-3,93%	82,81%
IFIX	-2,19%	-4,02%	-1,83%	95,24%
CDI bruto	0,30%	1,27%	2,27%	59,57%
CDI líquido (15%)	0,26%	1,08%	1,92%	48,77%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	JUN	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.723.216	16.420.544	16.420.544	30.711.207
FIs – Rendimentos	2.287.081	12.890.590	12.890.590	22.864.076
FIs – Ganho de Capital	433.264	3.285.434	3.285.434	7.259.448
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	2.871	244.521	244.521	587.683
Total de Despesas	-262.864	-1.851.151	-1.851.151	-3.674.764
Resultado Líquido	2.460.352	14.569.393	14.569.393	27.036.443
Resultado Distribuído	2.380.184	14.281.106	14.281.106	26.187.501
% Distribuído	97%	98%	98%	97%
Distribuição R\$/cota	0,64	3,84	3,84	7,86

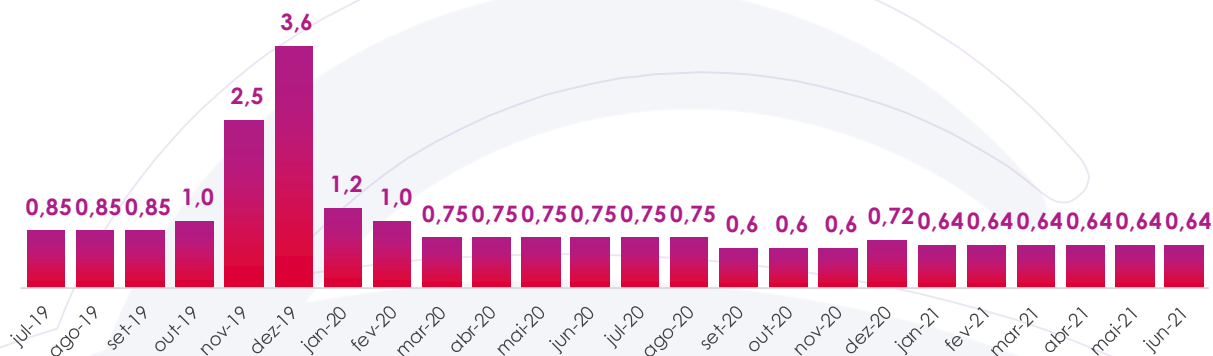
Composição do Resultado (R\$/cota)



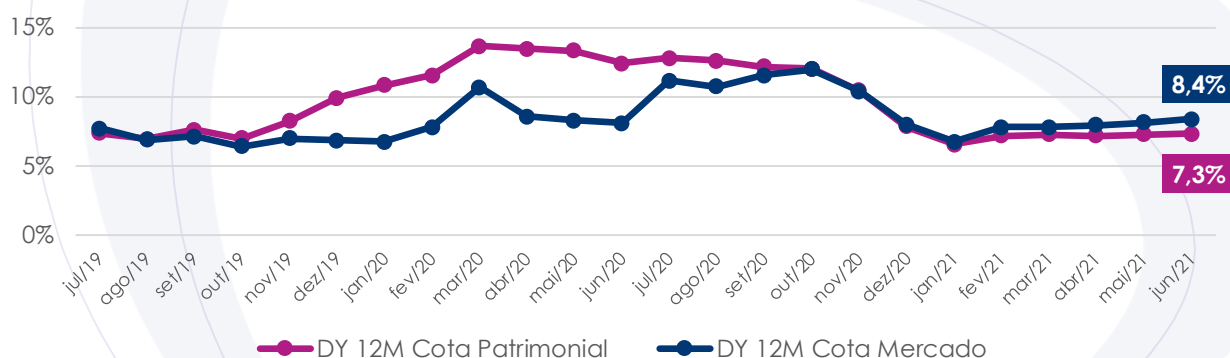
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

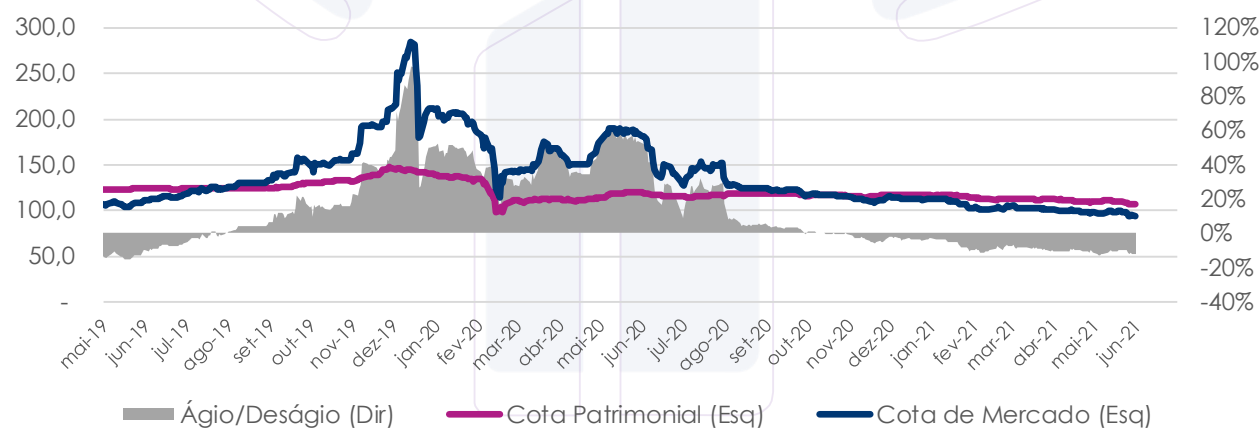


Dividend Yield (% aa)



* O cálculo do dividend yield considera os dividendos anunciados nos últimos 12 meses sobre a cota de fechamento do mês

Cota Patrimonial vs Cota Mercado



* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

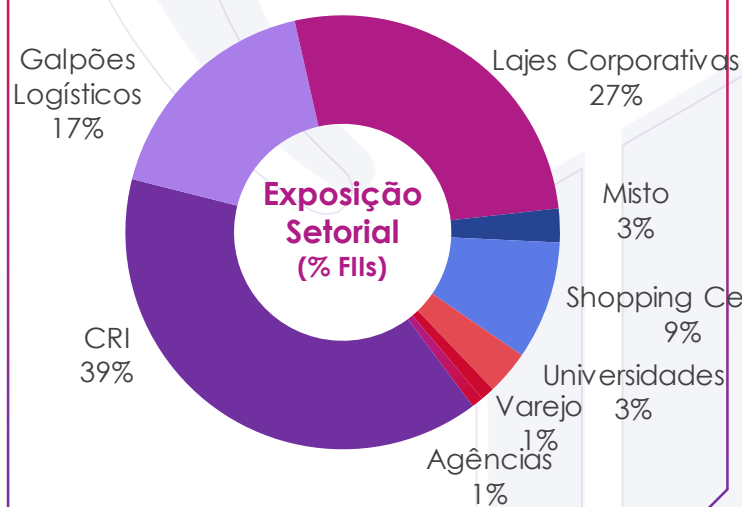
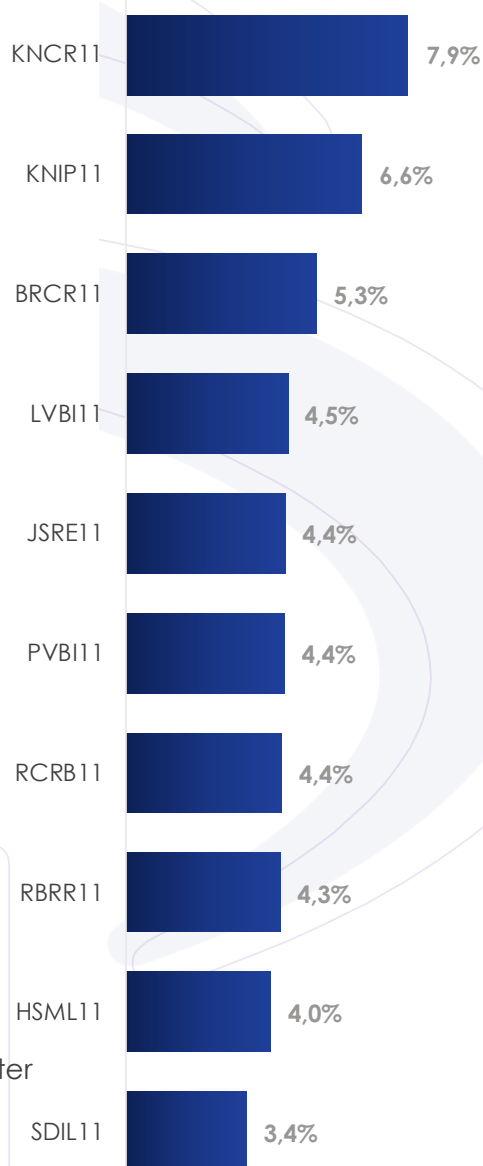
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de Junho de 2021

Carteira Imobiliária Ativa

+ CARTEIRA



Maiores Posições em FII (% PL)



Informações importantes

Material produzido pela Bradesco Asset Management, empresa responsável pela atividade de gestão de recursos de terceiros do Banco Bradesco S.A. As opiniões, estimativas e previsões apresentadas neste relatório constituem o nosso julgamento e estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio, assim como as perspectivas para os mercados financeiros, que são baseadas nas condições atuais de mercado. Acreditamos que as informações apresentadas aqui são confiáveis, mas não garantimos a sua exatidão e informamos que podem estar apresentadas de maneira resumida. Este material não tem intenção de ser uma oferta ou solicitação de compra ou venda de qualquer instrumento financeiro. Este material é confidencial e pretende atingir somente aos destinatários. Este material não pode ser reproduzido ou distribuído no todo ou em parte para nenhuma outra pessoa. A BRAM – Bradesco Asset Management S.A. DTVM pode efetuar alterações no conteúdo deste documento a qualquer momento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo. As informações contidas neste documento não necessariamente foram auditadas.

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Descrição do Tipo ANBIMA disponível no Formulário de Informações Complementares. Administrador: Banco Bradesco S.A. / Gestor: Bradesco Asset Management S.A. DTVM. 'Este benchmark é uma mera referência econômica, e não meta ou parâmetro de performance.

Fone Fácil Bradesco: 4002 0022 / 0800 570 0022 | SAC – Alô Bradesco: 0800 704 8383 | SAC – Deficiência Auditiva ou de Fala: 0800 722 0099 | Ouvidoria: 0800 727 9933. bram@bram.bradesco.com.br | bram.bradesco.com.br. Consultoria de Investimentos: Capitais e regiões metropolitanas: 4020 1414 | Demais localidades: 0800 704 1414 – Em dias úteis, das 8h às 20h – horário de Brasília

