



bradesco
asset management

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os comentários mensais também podem ser acessados através do áudio pelo seguinte link: [CLIQUE AQUI](#)

O mês de dezembro foi bem positivo para o mercado de FIIs: alta de 8,8% no IFIX. Com essa valorização, o índice recuperou boa parte da queda de 8,7% acumulada nos meses de agosto a novembro. Assim, o IFIX encerrou 2021 com desvalorização de apenas 2,3% no ano.

A boa performance do IFIX refletiu a valorização dos títulos pré-fixados do Tesouro, com a melhora das expectativas do mercado de que a política econômica será capaz de conter a inflação.

Por outro lado, as taxas de juros reais, medidas pelas NTN-Bs (IPCA+), tiveram alta no mês, ainda devido às preocupações sobre a situação fiscal, falta de solução definitiva para o teto de gastos e expectativas de maiores gastos do governo em 2022, devido a ser ano eleitoral.

A inflação continua sendo um ponto de preocupação, sendo que o IPCA acumulou alta de 10,06% em 2021. As projeções para a Selic em dez/22 foram para 11,75% a.a. (Focus de 14/jan/22).

Além da inflação e incertezas sobre a situação fiscal, outros pontos de monitoramento no cenário local são o ritmo da recuperação econômica e o cenário eleitoral. Já no campo externo, os principais pontos de atenção são a política monetária dos Estados Unidos e o crescimento da economia da China, além da continuidade do desafio global no combate à pandemia de coronavírus.

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 11,8% a.a. em dezembro, uma diferença de 6,5 p.p. em relação à NTN-B 2035.

Todos os setores do IFIX apresentaram forte alta no mês e os fundos imobiliários de tijolo foram o destaque positivo: shopping centers (+14,6%), lajes corporativas (+13,9%), galpões logísticos (+12,8%) e misto (+11,6%). Os fundos de fundos (FOFs) tiveram bom desempenho, com valorização de 10%. Por outro lado, o pior desempenho, embora positivo, ficou com o segmento de recebíveis imobiliários (CRI), com retorno de 4,7%.

Essa forte alta dos fundos de tijolo e FOF demonstra a capacidade de recuperação desses segmentos, devido ao fato de estarem sendo negociados com substancial desconto após as quedas sofridas nos últimos meses.

O valor de mercado de todos os FIIs listados era de R\$ 128 bilhões em nov/21, comparado ao patrimônio total dos fundos de R\$ 158 bilhões, segundo dados da B3. Dessa forma, o múltiplo preço sobre valor patrimonial (P/VP) médio de todos os FIIs da B3 era de 0,81x, ou seja, um desconto de 19% sobre o valor patrimonial.

Esse múltiplo P/VP atual, de 0,81x, se compara à média de 0,94x desde jan/18, e indica que a classe de ativos de fundos imobiliários está sendo negociada com um desconto considerável.

A cota patrimonial do BCIA apresentou valorização de 8,71% no mês, comparado a alta de 8,78% no IFIX, praticamente em linha com o índice. A cota patrimonial do BCIA acumulou queda de 3,05% em 2021, comparada à queda de 2,28% no IFIX.

Os destaques positivos do BCIA em termos de retorno frente ao IFIX em dezembro foram: a boa seleção na carteira de FIIs de galpões logísticos e a maior alocação da carteira em setores que tiveram bom desempenho, como shopping centers e lajes corporativas.

Por outro lado, a baixa alocação em fundos mistos e a não alocação em fundos de fundos (FOFs) foram os detratores do resultado em relação ao IFIX no mês.

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 (FIIs), 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
14.616

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\$ 394.781.222,12

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 106,15

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 85,97

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 320 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,68 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A alocação setorial da carteira de FIs do BCIA em dez/21 era a seguinte: recebíveis imobiliários (43%), lajes corporativas (24%), galpões logísticos (16%), shopping centers (11%) e outros (6%).

Fizemos poucas mudanças na carteira no mês, mantendo a composição setorial da carteira, mas substituindo algumas posições dentro dos setores.

A maior participação de fundos de CRI tem o objetivo de proteger a carteira nesse momento de incertezas e volatilidade, e também se justifica pelo atual retorno em dividendos desses fundos, bastante elevado.

Por outro lado, nossa exposição em lajes corporativas segue relevante (24% PL) com foco no ganho de capital. O preço por m2 dos fundos do setor está muito descontado quando comparado ao custo de construção de imóveis similares, e os imóveis que os fundos detêm são geralmente de alta qualidade e bem localizados nas grandes capitais, principalmente SP.

Em dezembro, o resultado foi de R\$ 0,71/cota, dos quais R\$ 0,85 dos rendimentos de FIs, R\$ 0,05, de despesas operacionais e R\$ 0,09 de perdas nas vendas de ativos.

Os rendimentos recorrentes aumentaram para R\$ 0,85 por cota no mês (R\$ 0,80 em novembro). Os dividendos recebidos no 2S21 foram de R\$ 0,78 por cota em média, uma elevação de 34,5% sobre os R\$ 0,58 por cota de dividendos recebidos em média no 1S21. A elevação dos dividendos recorrentes reforça a sustentabilidade da distribuição do fundo, reduzindo a dependência em relação aos ganhos de capital.

Em dezembro, mantivemos a estratégia de reduzir algumas posições de FIs com o objetivo de reposicionar a carteira frente à deterioração das expectativas em termos de inflação, juros e atividade. O giro da carteira do BCIA em dezembro resultou em prejuízo de capital de R\$ 0,09 por cota.

Apesar do prejuízo realizado, mantivemos a distribuição de dividendos em R\$ 0,64 por cota. Essa manutenção foi possível devido ao aumento dos dividendos recorrentes descrito acima.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,68/cota, equivalente a um DY de 8,2% a.a. considerando a cota de mercado. A cota de mercado do BCIA teve valorização de 7,2% no mês, e continua com expressivo desconto de 19% para a cota patrimonial.

A carteira de FIs do BCIA estava sendo negociada a múltiplo P/VP de 0,87x em dez/21, ou seja, o valor de mercado dos FIs da carteira está com um desconto médio de 13% em relação a seus valores patrimoniais.

Assim, o BCIA continua com uma dupla camada de descontos: além do desconto de 19% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, os fundos em que o BCIA investe contam com um desconto médio de 13% comparando seus valores de mercado e patrimônio líquido.

O ano de 2021 foi repleto de desafios: a inflação não deu trégua e o Banco Central respondeu com uma política monetária contracionista, com aumento da taxa de juros (Selic) de 2,0% para 9,25% em dez/21. Frente a esses desafios, mantivemos uma carteira diversificada de FIs, selecionando ativos de qualidade e buscando eficiência tanto na parcela defensiva, quanto na voltada para ganho de capital.

Ao longo do 1S21, quando surgiram os sinais de que a alta de juros seria expressiva, reforçamos nossa posição em fundos de CRIs, o que se mostrou uma decisão acertada considerando os bons dividendos que esses fundos vêm pagando e a volatilidade dos fundos de tijolo no 2S21.

A carteira do BCIA está equilibrada para esse cenário de desafios, incertezas e volatilidade esperados para 2022, combinando uma estratégia mais defensiva focada em CRIs e a exposição a setores que se beneficiarão da recuperação dos fundamentos macroeconômicos e imobiliários no médio prazo.

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

14.616

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\$ 394.781.222,12

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 106,15

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 85,97

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 320 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,68 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

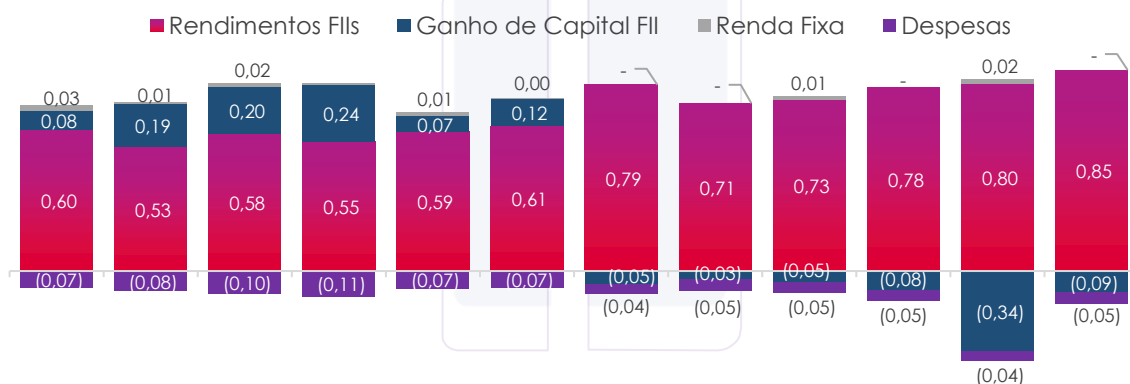
	DEZ	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	8,71%	-3,05%	-3,05%	87,67%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	98,78%
CDI bruto	0,76%	4,40%	4,40%	64,50%
CDI líquido (15%)	0,65%	3,72%	3,72%	52,67%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	DEZ	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.834.469	15.028.355	31.448.899	31.448.899
FIs – Rendimentos	3.171.092	17.305.373	30.195.962	30.195.962
FIs – Ganho de Capital	-336.623	-2.398.870	886.563	886.563
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	121.853	366.374	366.374
Total de Despesas	-179.349	-1.003.425	-2.854.576	-2.854.576
Resultado Líquido	2.655.120	14.024.931	28.594.324	28.594.324
Resultado Distribuído	2.380.184	14.281.106	28.562.212	28.562.212
% Distribuído	90%	102%	100%	100%
Distribuição R\$/cota	0,64	3,84	7,68	7,68

Composição do Resultado (R\$/cota)

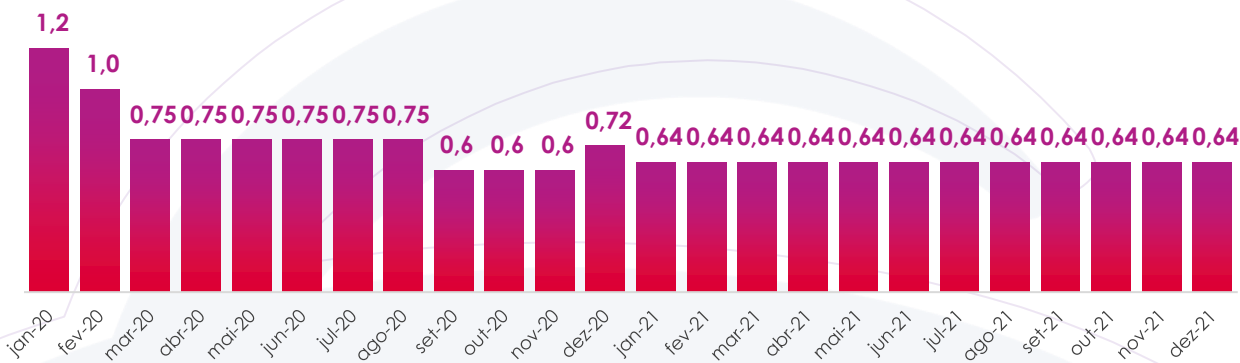


jan-21 fev-21 mar-21 abr-21 mai-21 jun-21 jul-21 ago-21 set-21 out-21 nov-21 dez-21

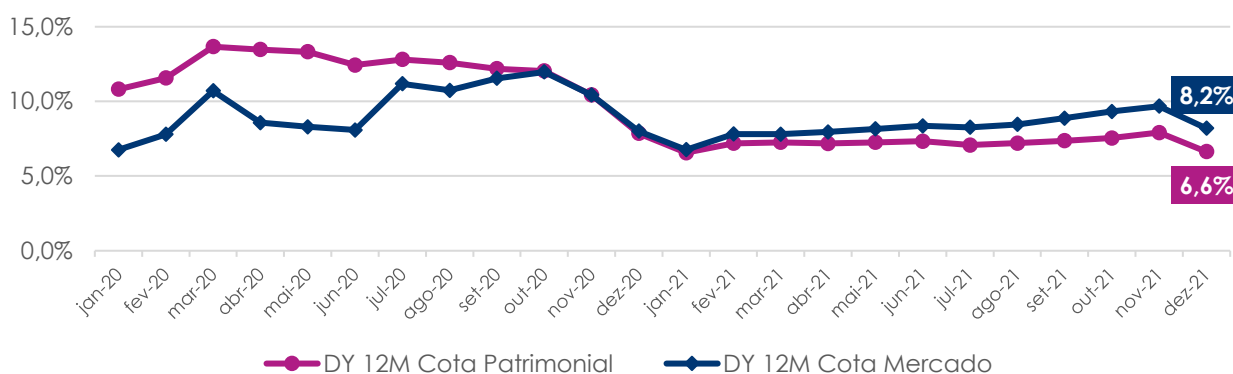
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

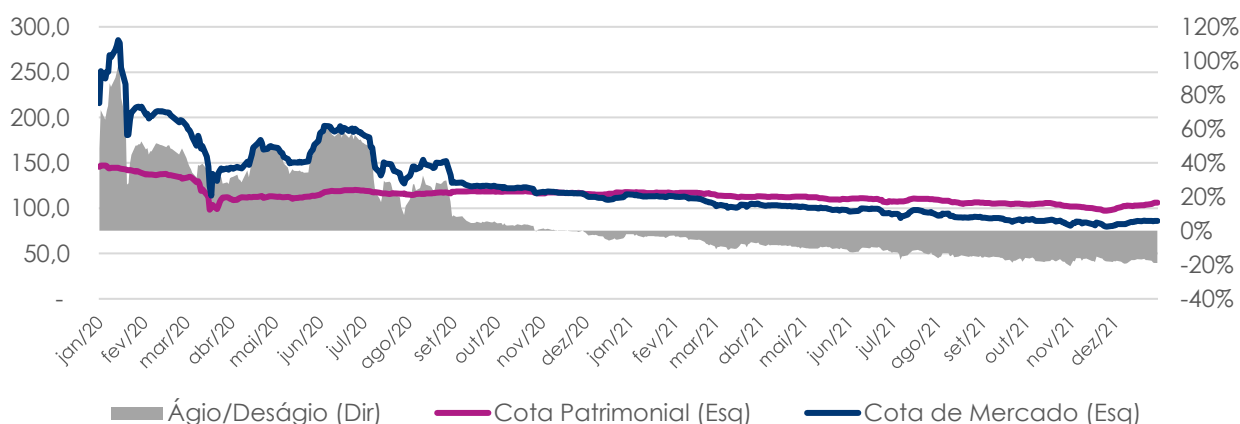


Dividend Yield (% aa)



* 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 (R\$)



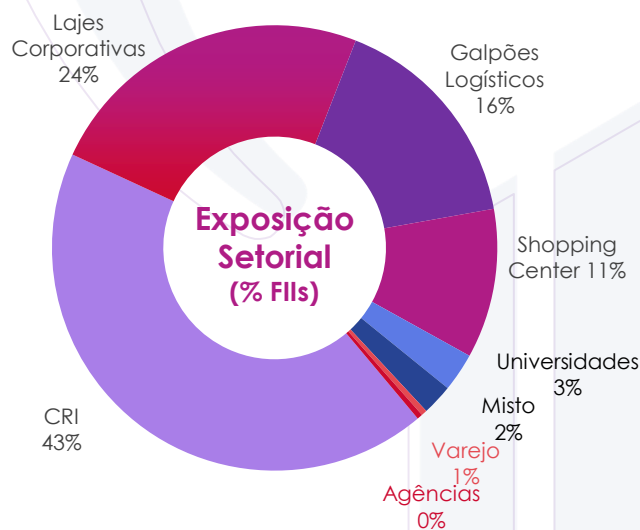
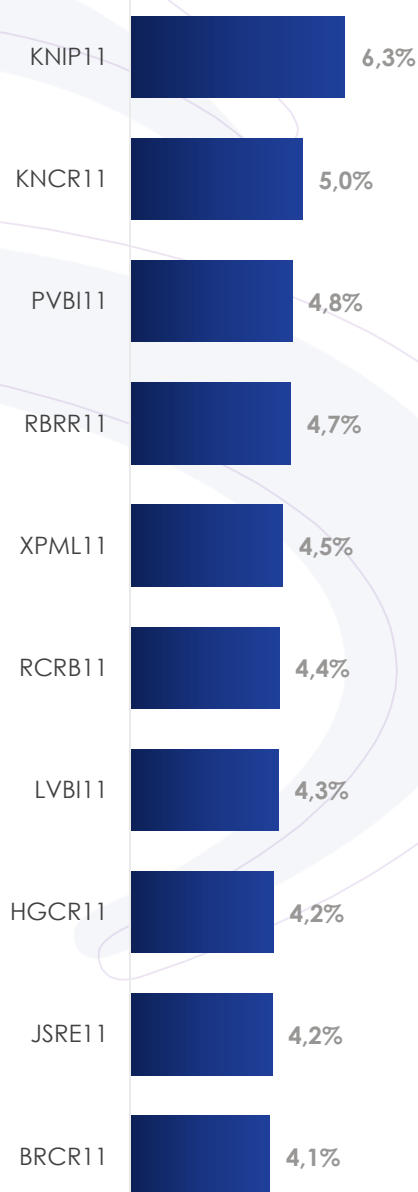
* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

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. Consultoria de Investimentos: Capitais e regiões metropolitanas: 4020 1414 | Demais localidades: 0800 704 1414 – Em dias úteis, das 8h às 20h – horário de Brasília

