



bradesco
asset management

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

Está fazendo a sua declaração de imposto de renda, mas ainda não tem o informe de rendimentos do BCIA? Se você é correntista do Bradesco, acesse o seu informe de rendimentos 2021 no site www.bradesco.com.br, em **Investimentos>Consultas>Posição de Ativos Escriturais>Consulta de Informe de Rendimento>2ª via**. Se você não for correntista, acesse <https://documentosdigitaiscustodia.bradesco.com.br>. Clique em primeiro acesso

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os comentários da equipe de gestão também podem ser acessados por meio de vídeo: [CLIQUE AQUI](#).

Em março, o IFIX reverteu a tendência de queda dos dois primeiros meses do ano e apresentou valorização de 1,4% no mês. No ano, o IFIX acumula desvalorização de 0,9%.

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+) apresentaram queda de 0,27 pontos percentuais no mês, sendo que as NTN-Bs com vencimento em 2035 ficaram no patamar de IPCA + 5,5% a.a.

Dentre os principais fatores que animaram os mercados, destacamos a indicação pelo Banco Central de que o fim do ciclo de alta da Selic estaria próximo e a valorização do real beneficiada pelo aumento do fluxo de investimentos estrangeiros.

No entanto, a inflação segue muito pressionada, é que possível que novas altas da Selic, acima do que o BC já indicou, venham a ser necessárias. O conflito entre Rússia e Ucrânia promoveu pressão de alta nos preços de energia e alimentos em âmbito global. Também ocorreu um aumento dos casos de covid na China, levando à determinação de lockdowns bastante restritivos no país, o que pode impactar novamente as cadeias de produção globais. Além desses choques externos, o IPCA de março veio muito forte e subiu 1,62%, acima das expectativas de mercado, com alta acumulada de 11,3% a.a. nos últimos 12 meses.

A Selic encontra-se no patamar de 11,75% a.a. desde a última alta de 100 bps definida na reunião do Copom de 16/03. As expectativas de mercado para dez/22 encontravam-se em 13% a.a. para a Selic e em 6,59% a.a. para o IPCA, segundo último relatório Focus publicado pelo BC em 28/3.

O retorno em dividendos do IFIX encontrava-se em 11,3% a.a. em mar/22, uma diferença de 5,8 p.p. em relação à NTN-B 2035, com um aumento do prêmio médio dos FIIs em relação aos títulos atrelados à inflação.

Todos os segmentos de fundos imobiliários apresentaram alta em março, sendo que as principais altas ocorreram nos setores de shopping centers, híbridos e agências bancárias. Por outro lado, os fundos de varejo, lajes corporativas, galpões e FOFs apresentaram as menores altas do índice.

A cota patrimonial do BCIA apresentou desempenho superior ao IFIX em 0,59% no mês, com valorização de 2,01%, comparada à alta de 1,42% do IFIX. No ano, a cota patrimonial do BCIA apresenta desvalorização de 0,08%, comparada à queda de 0,89% do IFIX, uma performance superior ao índice em 0,81%.

Os destaques positivos da carteira em termos de retorno frente ao IFIX foram: a boa seleção de fundos de recebíveis imobiliários (CRIs), como a alocação em RBRR, BTRC, CVBI e HGCR, a alocação em fundos de shopping centers e a não alocação em FOFs (fundos de fundos). Por outro lado, a alocação em fundos de lajes corporativas e galpões logísticos foram os principais detratores da performance do fundo frente ao IFIX.

A alocação setorial do BCIA no fechamento de março era a seguinte: recebíveis imobiliários (46%), lajes corporativas (23%), galpões logísticos (16%), shopping centers (10%) e outros (5%).

As principais alterações na carteira foram um pequeno aumento de 1% PL na exposição em fundos de recebíveis, com reforço da posição em fundos com maior exposição a CRIs indexados à inflação. Também reduzimos a posição em fundos de varejo e em fundos com maior alavancagem.

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

14.319

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\$ 386.964.403,58

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 104,05

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 82,06

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,79x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 363 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,68 / cota (último)
R\$ 7,76 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Permanecemos com uma posição cautelosa no curto prazo devido às inúmeras fontes de incerteza: (i) dinâmica inflacionária local e global, (ii) magnitude e velocidade de elevação dos juros nos Estados Unidos; (iii) continuação do conflito entre Rússia e Ucrânia e; (iv) proximidade das eleições presidenciais no Brasil. Assim, por ora, optamos por manter a alocação mais defensiva em fundos de recebíveis (CRIs).

Por outro lado, os principais fatores que justificam a alocação nos fundos de "tijolo", como lajes, shoppings e galpões, são: (i) as evidências de que estamos mais próximos do final do ciclo de alta da Selic, (ii) os indicadores de atividade mais fortes com a melhora do quadro da pandemia e (iii) os fundos de "tijolo" ainda continuarem com um desconto relevante.

Por exemplo, a melhora da pandemia tem possibilitado o retorno dos funcionários aos escritórios, o que vem impulsionando o mercado de locação de lajes corporativas. Já vimos uma série de novas locações concluídas, tais como as anunciadas pelos fundos RCRB, HGRE e KNRI. O preço das cotas dos fundos do setor ainda não reagiu de forma significativa a essas boas notícias, mantendo um desconto ainda muito relevante, com uma boa oportunidade de ganho de capital.

Em março, o resultado do BCIA foi de R\$ 0,69/cota, sendo que R\$ 0,84 vieram dos rendimentos de FIs, R\$ 0,03, da renda fixa, R\$ 0,05, de despesas operacionais e R\$ 0,13 de perdas nas vendas de ativos. A pequena redução de R\$ 0,02 nos rendimentos de FIs se deve ao impacto do menor IPCA registrado nos meses de dezembro e janeiro, que se refletiu em dividendos mais baixos pagos por alguns fundos de CRI, como KNIP e KNHY. Esse movimento, no entanto, já foi revertido e o último dividendo anunciado em março já veio bem forte.

Os rendimentos anunciados aos cotistas do BCIA se mantiveram em R\$ 0,68 por cota. Como dissemos no último relatório, o aumento do nível de rendimentos pagos iniciado no último mês tornou-se possível devido ao bom nível de rendimentos recorrentes recebidos dos FIs alocados.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,76/cota, equivalente a um retorno em dividendos (DY ou *dividend yield*) de 9,5% a.a. considerando a cota de mercado, que, por sua vez, encerrou o mês em R\$ 82,06. A liquidez média diária foi de aproximadamente R\$ 363 mil.

O desconto da cota de mercado para a patrimonial do BCIA continua expressivo, tendo rompido o nível de 20%, fechando março em 21%.

A carteira de FIs do BCIA estava sendo negociada a múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,92x no final de março, ou seja, o valor de mercado dos FIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 8% em relação a seus valores patrimoniais, sendo os que os fundos de tijolo estão com um desconto maior, de 18%.

Assim, atualmente o BCIA continua com uma dupla camada de descontos: além do desconto de 21% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, os fundos em que o BCIA investe estão com um desconto médio de 8% comparando seus valores de mercado e patrimônio líquido.

A equipe de gestão está muito atenta ao comportamento da inflação, que segue pressionada, o que favorece a parcela alocada em fundos de recebíveis, os quais compõem a estratégia da carteira focada na proteção de capital e nos dividendos elevados. Por outro lado, embora persistam dúvidas sobre a magnitude da elevação adicional da Selic que ainda será necessária, já conseguimos antever a aproximação do final do ciclo de alta, o que deve beneficiar a precificação dos fundos de "tijolo", nos quais investimos como complemento de estratégia de alocação, já que são fundos focados em ganho de capital.

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
14.319

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\$ 386.964.403,58

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,05

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 82,06

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,79x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 363 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,68 / cota (último)
R\$ 7,76 / cota (últimos 12 meses)



Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

	MAR	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	2,01%	-0,08%	-0,92%	87,53%
IFIX	1,42%	-0,88%	-2,35%	97,02%
CDI bruto	0,92%	2,42%	6,41%	68,49%
CDI líquido (15%)	0,78%	2,06%	5,42%	55,81%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	MAR	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.767.652	8.418.977	8.418.977	31.622.248
FIs – Rendimentos	3.121.863	9.891.663	9.891.663	33.724.687
FIs – Ganho de Capital	-469.279	-1.587.754	-1.587.754	-2.409.878
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	0	0	307.439
Total de Despesas	-199.187	-528.513	-528.513	-2.463.196
Resultado Líquido	2.568.465	7.890.464	7.890.464	29.159.052
Resultado Distribuído	2.528.946	7.438.076	7.438.076	28.859.735
% Distribuído	98%	94%	94%	99%
Distribuição R\$/cota	0,68	2,00	2,00	7,76

Composição do Resultado (R\$/cota)

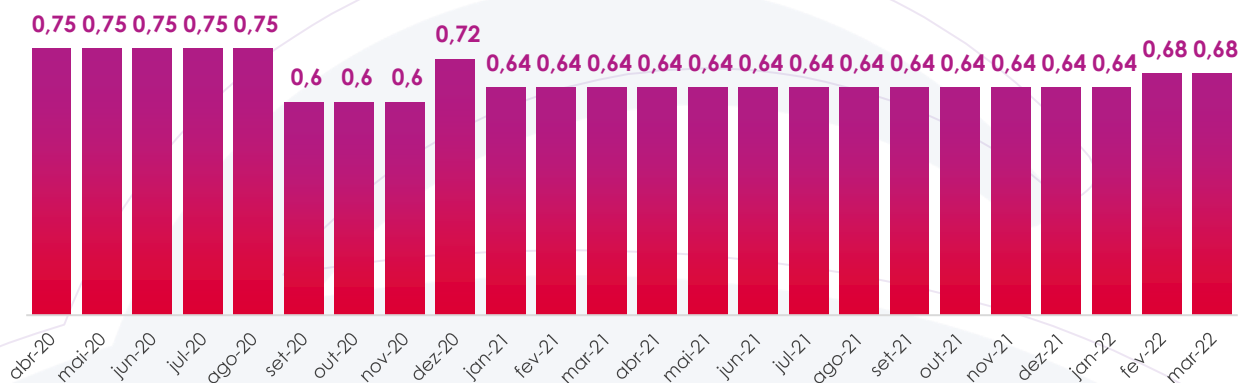
■ Rendimentos FIs ■ Ganho de Capital FI ■ Renda Fixa ■ Despesas



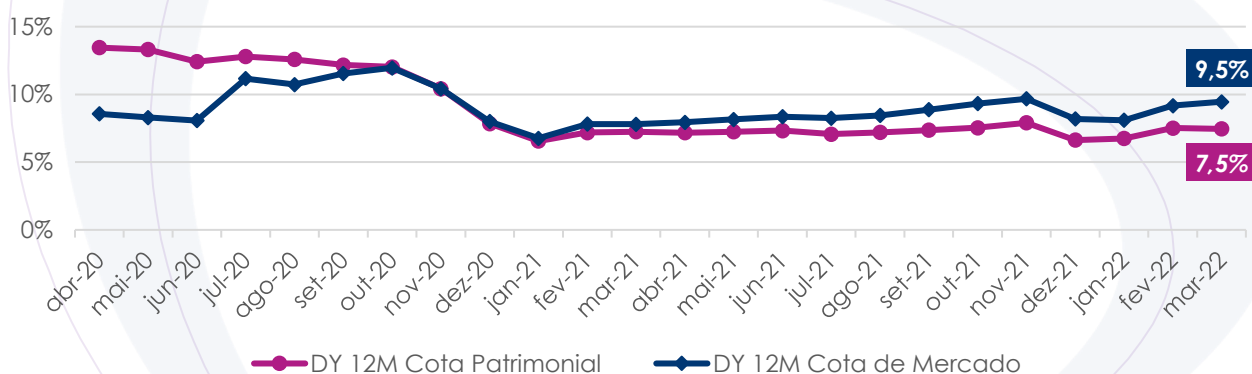
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

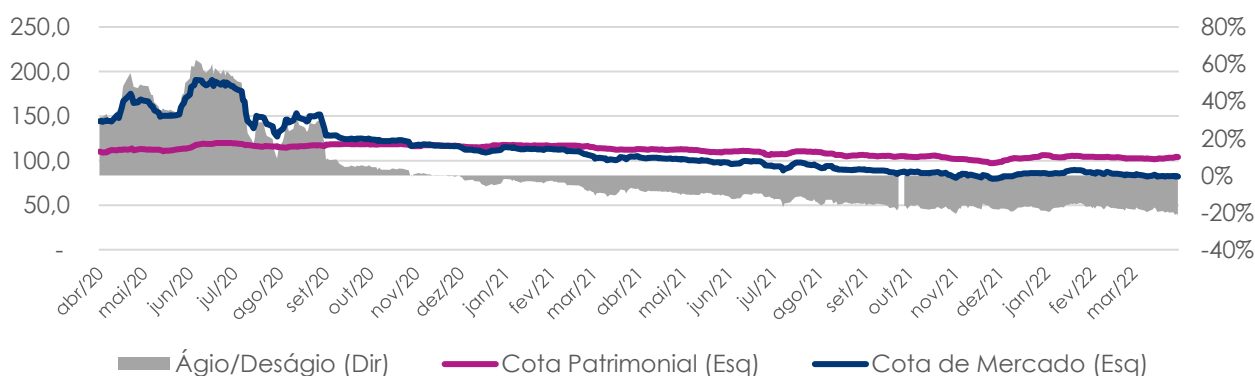


Dividend Yield (% aa)



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

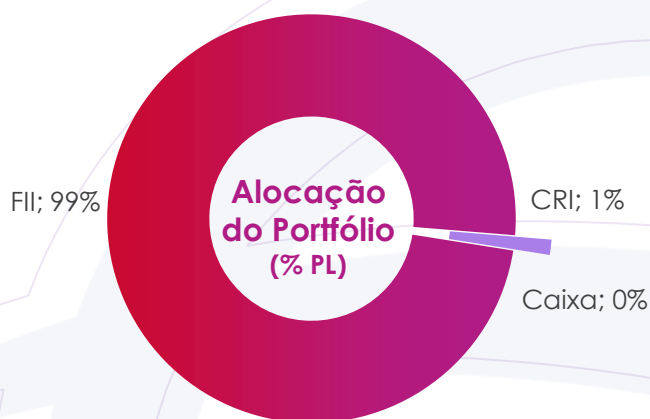
Cota Patrimonial vs Cota Mercado (R\$)



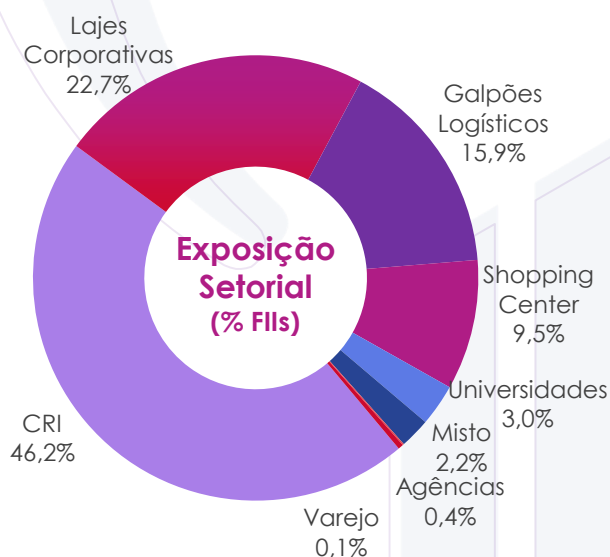
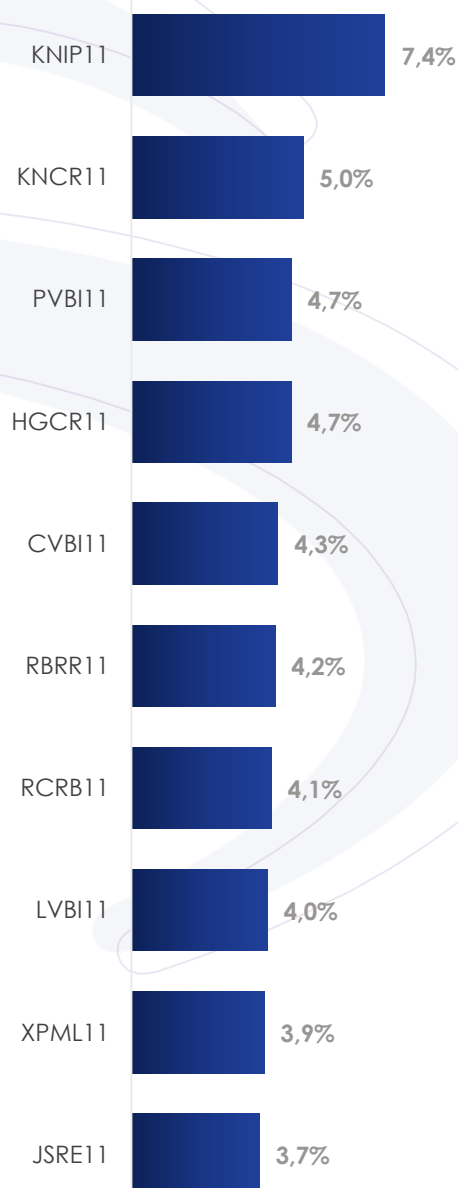
* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

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

