



bradesco
asset management

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Para acessar os comentários da equipe de gestão em formato de vídeo [CLIQUE AQUI](#).

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Depois da forte alta do mês de agosto (+5,8%), o IFIX fechou setembro com discreta valorização de 0,5% e alta acumulada de 6,6% no ano.

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+) continuaram em queda para o patamar de IPCA + 5,72% aa para o vencimento em 2035, com queda de quase 20 pontos base em relação a ago/22.

A inflação medida pelo IPCA continua a surpreender para baixo, com o terceiro mês consecutivo de deflação: 0,29% em set/22, com IPCA acumulado de 7,17% nos últimos 12 meses. A deflação pode ser explicada pelos preços mais baixos de gasolina e energia elétrica, principalmente devido à redução de tributos estaduais e federais e à queda do preço do petróleo.

As revisões baixistas para a inflação suportam a expectativa de que o ciclo de alta da taxa de juros chegou ao fim, com a manutenção da Selic (13,75% aa) na última reunião do Copom em setembro.

A expectativa agora passa a ser quando será o início da trajetória de queda da Selic, o que deverá ter um impacto positivo nos FIIs.

Entretanto, temos ainda grandes riscos vindos do exterior, sendo os principais: a sólida atuação do Banco Central dos EUA para controlar a inflação, de forma que ainda devemos observar elevações nas taxas de juros do país, além do agravamento das tensões geopolíticas, como resultado da guerra da Rússia contra a Ucrânia.

Apesar do cenário mais otimista, ele ainda guarda incertezas relevantes e, por isso, esperamos volatilidade para os próximos meses. Os principais temas que ainda inspiram cautela são: o segundo turno das eleições no Brasil, a efetiva condução da política fiscal do país, a inflação nos países desenvolvidos e o comportamento da taxa de juros nos EUA, e os desdobramentos da guerra na Ucrânia.

DESEMPENHO

O IFIX terminou setembro com discreta valorização de 0,5% no mês e alta acumulada de 6,6% em 2022.

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 10,4% a.a. em set/22 (vs 10,6% em ago/22), uma diferença de 4,7 p.p. em relação à NTN-B 2035.

Essa queda do retorno em dividendos deve-se à nova rodada de impacto da deflação nos rendimentos pagos por fundos de CRIs.

Os segmentos imobiliários que tiveram desempenho melhor do que o IFIX em setembro foram: varejo, educacional, FOFs, agências bancárias e galpões logísticos.

No lado negativo, os fundos de recebíveis continuaram a ter desempenho inferior ao índice no mês, pois a deflação reduziu momentaneamente a distribuição de dividendos dos fundos de CRI indexados à inflação.

No mês, os destaques positivos da carteira do BCIA em termos de retorno frente ao IFIX foram a boa seleção de lajes corporativas, galpões logísticos e shopping centers.

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

14.349

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\$ 403.286.012,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 108,44

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 93,82

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,87x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 310 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,76 / cota (último)

R\$ 8,35 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Por outro lado, a contribuição negativa veio de o fundo possuir uma pequena alocação em FOFs e da alocação em fundos de recebíveis (CRI).

A cota patrimonial do BCIA apresentou valorização de 0,59% no mês, comparada à alta de 0,49% do IFIX, com desempenho superior ao índice em 0,10%.

No ano, a cota patrimonial do BCIA acumula valorização de 8,6%, comparada à alta de 6,6% do IFIX, uma performance superior ao índice de 2%.

Já a cota de mercado do BCIA encerrou agosto em R\$ 93,82, com um retorno total, que considera tanto a variação da cota no mercado secundário, quanto os rendimentos pagos pelo fundo, de 3,5% no mês e de 17,6% no ano.

A liquidez média diária foi de R\$ 310 mil em setembro.

DUPLO DESCONTO

A cota patrimonial do BCIA ficou em R\$ 108,44, enquanto a cota de mercado ficou em R\$ 93,82 no fechamento do mês. Isso significa que, se o investidor comprar em bolsa todos os FIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia R\$ 108,44. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma carteira de FIs comprando uma única cota do BCIA por R\$ 93,82 na bolsa, com um desconto de 13%.

Além disso, a carteira de FIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,93x no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 7% em relação a seus valores patrimoniais, sendo que os fundos de tijolo estão com um desconto maior, de 9%.

Assim, o BCIA conta hoje com um desconto total de 19% considerando essa dupla camada de descontos: (1) além do desconto de 13% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, (2) os fundos em que o BCIA investe estão com um desconto médio de 7% comparando seus valores de mercado e patrimônios líquidos.

ALOCÇÃO SETORIAL

A composição setorial da carteira do BCIA encerra o mês da seguinte forma: recebíveis imobiliários (40%), lajes corporativas (23%), galpões logísticos (17%), shopping centers (11%) e outros (9%).

Os outros setores imobiliários (9% do total) se dividem entre: educacional (3%), híbrido (2%), varejo (2%), uma nova posição no segmento de FOFs (1,4%), e agências bancárias (0,4%).

Em setembro, fizemos uma nova redução na exposição no segmento de fundos de recebíveis imobiliários. A alocação em fundos de CRI foi de 47% em jul/22 para 42% em ago/22 e 40% em set/22.

A maior visibilidade sobre o fim do ciclo de alta da taxa de juros Selic possibilitou o aumento da posição em fundos de "tijolo" (galpões, lajes e shoppings) e da nova alocação nos fundos de fundos (FOFs). Acreditamos que essas posições poderão proporcionar ganho de capital para a carteira do BCIA no médio e longo prazos.

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
14.349

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\$ 403.286.012,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 108,44

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 93,82

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,87x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 310 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,76 / cota (último)
R\$ 8,35 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Essa nova alocação nos FOFs é tática e procura aproveitar o bom momento de entrada devido ao “duplo desconto” dos fundos de fundos.

Mesmo com essa redução nos fundos de recebíveis imobiliários (CRI), a posição ainda continua relevante (40% do total), como forma de proteção contra as incertezas do cenário.

RESULTADO CAIXA E RENDIMENTOS

O resultado do BCIA foi de R\$ 0,93/cota, composto por R\$ 0,87/cota recebidos como rendimentos de FIs, R\$ 0,05 gastos em despesas operacionais, R\$ 0,05 de resultado de renda fixa (caixa) e R\$ 0,06 de ganhos nas vendas de ativos.

Os rendimentos anunciados aos cotistas do BCIA foram de R\$ 0,76 por cota, com elevação em relação ao nível distribuído nos últimos meses, de R\$ 0,74/cota. No ano, a distribuição foi elevada de R\$ 0,64 em jan/22 para R\$ 0,76 em set/22, ou um crescimento de 18,75%.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,35/cota, equivalente a um DY (dividend yield ou taxa de pagamento de dividendos) de 8,9% a.a. considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

PERSPECTIVAS

No mês de setembro fizemos a segunda movimentação na carteira do BCIA para aumentar a alocação em fundos de tijolo e reduzir a posição dos fundos de recebíveis (CRI).

A maior visibilidade sobre o final do ciclo de elevação da taxa de juros foi o gatilho para mudar a composição da carteira para 40% em fundos de CRI e 60% em fundos de “tijolo” (de 47% em fundos de CRI e 53% em fundos de tijolo em jul/22).

O próximo passo será o início do processo de redução da taxa de juros pelo Banco Central, o que esperamos que ocorra em meados de 2023, com a maior certeza sobre o controle da inflação.

A visibilidade desse momento deverá trazer uma nova rodada de valorização das cotas dos FIs de tijolo, que ainda guardam opções com desconto, apesar da alta recente dos fundos.

Entretanto, como falamos, o cenário ainda continua com muitas incertezas: o segundo turno das eleições no Brasil e a condução da política fiscal pelo presidente eleito, a atuação dos bancos centrais, principalmente o FED, para controlar a inflação com o aumento das taxas de juros internacionais, além dos desdobramentos da guerra da Rússia contra a Ucrânia.

Por esse motivo, continuamos a manter uma parcela relevante da carteira alocada em fundos de CRIs, que são mais defensivos.

Por último, reforçamos que os fundos imobiliários são uma classe de ativos que deve estar presente em um portfólio diversificado, pois conferem proteção contra inflação, geração de renda através dos rendimentos periódicos, isentos de imposto de renda, e possibilidade de ganho de capital no médio e longo prazos.

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
14.349

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\$ 403.286.012,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 108,44

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 93,82

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,87x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 310 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,76 / cota (último)
R\$ 8,35 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

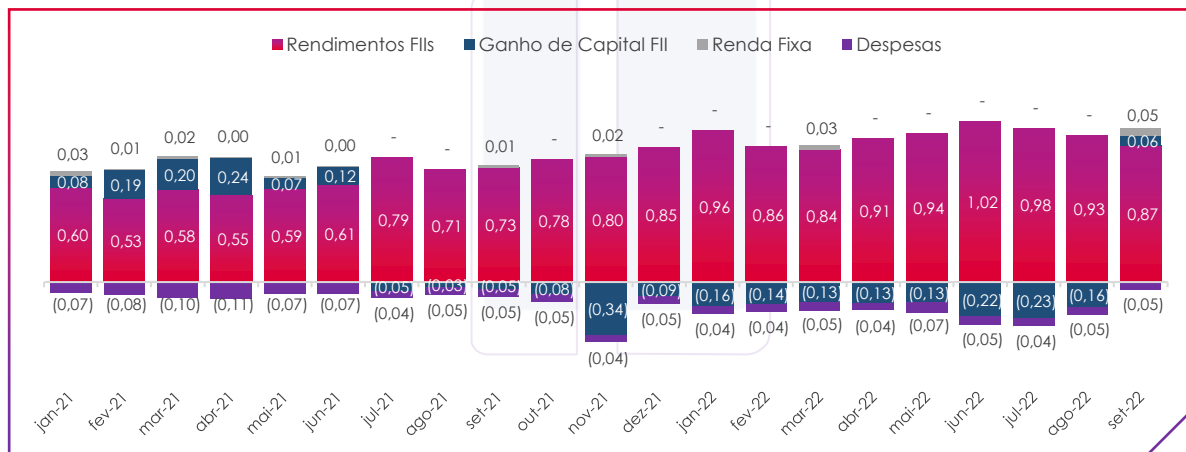
	SET	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	0,59%	8,60%	12,53%	103,81%
IFIX	0,49%	6,63%	10,13%	111,96%
CDI bruto	1,07%	8,89%	10,90%	79,12%
CDI líquido (15%)	0,91%	7,51%	9,19%	64,13%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	SET	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	3.620.477	9.240.162	26.542.185	33.739.679
FIs – Rendimentos	3.218.630	10.295.595	30.867.039	39.891.770
FIs – Ganho de Capital	221.831	-1.235.449	-4.619.939	-6.513.424
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	180.016	180.016	295.084	361.332
Total de Despesas	-173.155	-521.373	-1.646.877	-2.149.461
Resultado Líquido	3.447.322	8.718.790	24.895.308	31.590.218
Resultado Distribuído	2.826.469	8.330.645	23.913.414	31.053.967
% Distribuído	82%	96%	96%	98%
Distribuição R\$/cota	0,76	2,24	6,43	8,35

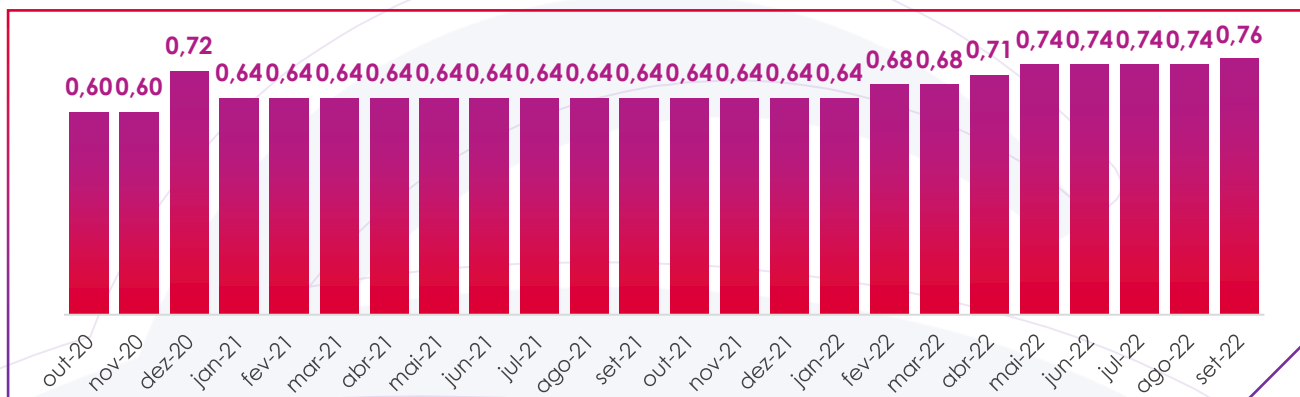
Composição do Resultado (R\$/cota)



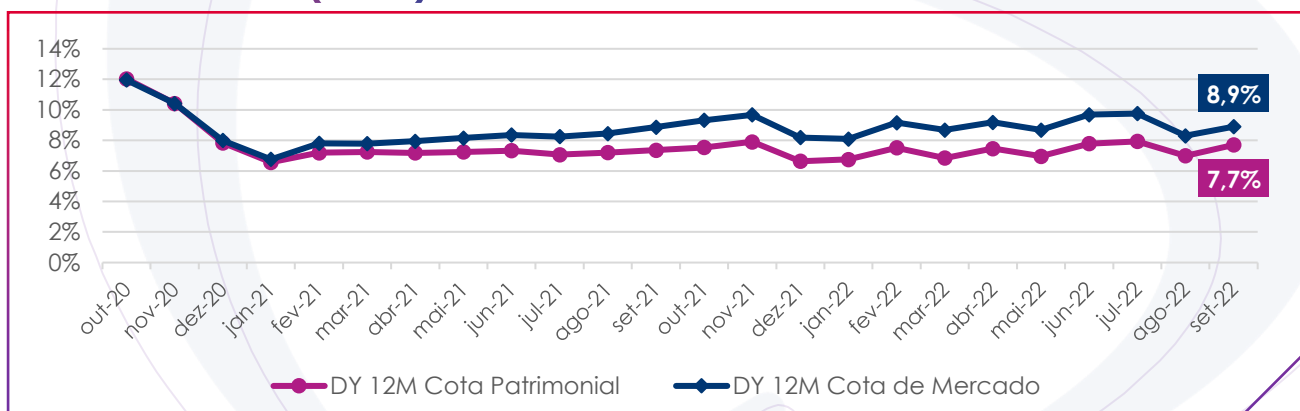
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

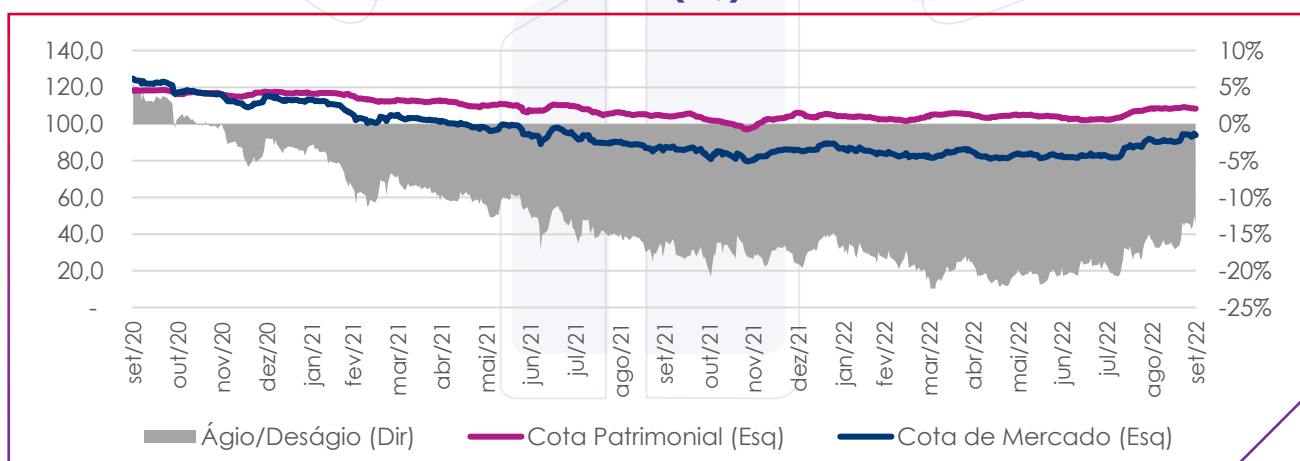


Dividend Yield (% aa)



* 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 (R\$)

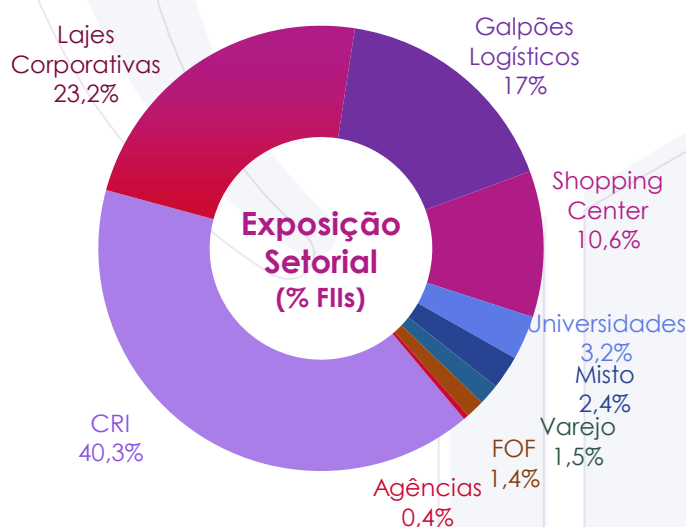
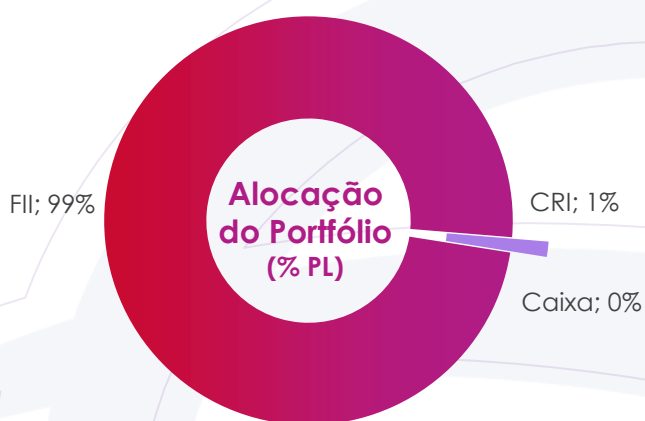


* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

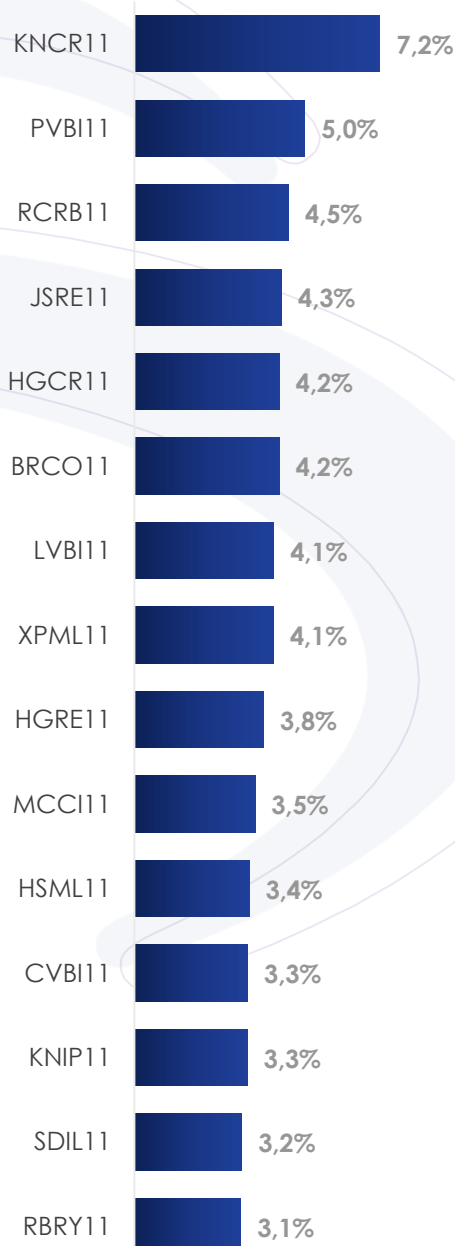
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de setembro de 2022

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

