

COMENTÁRIO DE GESTÃO – COMPLEMENTO AO RELATÓRIO GERENCIAL PUBLICADO EM 10/12/2020

Um dos itens mais importantes a serem ressaltados sobre um fundo de fundos imobiliários é a distinção entre a cota a mercado e a patrimonial. A cota a mercado varia segundo as negociações ocorridas na Bolsa, também conhecido como mercado secundário. Por outro lado, a cota patrimonial é basicamente composta pela cota a mercado dos fundos investidos, ponderados por sua participação na carteira.

Dito isso, desde o anúncio de encerramento da oferta, a cota a mercado do BCIA apresentou desvalorização aproximada de 27%. Esse movimento ocorreu no mercado secundário, onde a gestão não possui controle das oscilações, e não temos conhecimento de qualquer fato que justifique essa oscilação. No entanto, observando movimentos de mercado em outros FIs, grande parte dessa queda parece ser explicada (i) pelo movimento conhecido como "flipagem", que leva à pressão do nível da cota no secundário, pois é caracterizado pela realização rápida de lucro, obtido pela diferença entre o preço da cota no secundário e o de aquisição na oferta, (ii) pela redução da diferença a maior (ágio) existente entre a cota a mercado e a cota patrimonial, pois, no caso de fundos de fundos imobiliários ("FOFs"), geralmente não existe uma distância muito grande entre elas, e (iii) pelo momento de mercado, em que há grande concentração de ofertas, gerando pressão vendedora nos fundos. Atualmente, a cota a mercado do BCIA está negociando com desconto (deságio) para a cota patrimonial, de R\$ 116,1 em 30/11/20, estando negociada no mercado próxima a R\$ 110.

Por outro lado, no período de 31/08/20 a 30/11/20, a cota patrimonial do BCIA apresentou valorização de +1,3%, ajustada pelos proventos pagos. No mesmo período, o IFIX valorizou 0,95%. Em relação ao índice, a performance foi favorecida pela posição nos fundos de galpões logísticos e educacionais. Já as contribuições negativas, em comparação ao índice, vieram do volume financeiro em caixa, do menor posicionamento em fundos de CRI que detém um perfil mais arriscado do que o perfil de risco almejado pelo BCIA e da alocação superior no segmento de lajes, devido à queda em fundos multiativos.

Adicionalmente, embora o BCIA esteja em processo de alocação dos recursos, a distribuição de proventos desde o primeiro mês pós oferta (Set), foi de R\$ 0,6/cota, 80% do que vinha sendo praticado nos últimos meses. Esse rendimento equivale a um dividend yield (remuneração) anualizado de 6,2% sobre cota patrimonial em 30/11/20 e de 5,8% sobre cota de emissão + custos, isento de imposto de renda. Lembramos também que o fundo conta com uma equipe dedicada à gestão, que além de buscar novas oportunidades de investimento, também monitora o mercado imobiliário e a qualidade e o nível de preço dos ativos investidos.

Em 30/11/20, o fundo estava com 90% do PL alocado. Para alocação dos recursos da oferta, a gestão está focando em oportunidades (i) em FIs de edifícios comerciais bem localizados e de bom padrão construtivo na cidade de São Paulo com preços/m² descontados, os quais oferecem bom carregamento em termos de dividendos e oportunidade de ganho de capital em um horizonte de médio prazo, (ii) em fundos de galpões logísticos selecionados, segmento do mercado imobiliário mais beneficiado pela pandemia, (iii) em fundos de CRI de baixo risco de crédito, que trazem um perfil mais defensivo para a carteira e permitem capturar a elevação recente da inflação e o viés de alta da taxa de juros para os próximos anos, e (iv) em fundos desses e de outros setores com contratos atípicos de longo prazo com grandes empresas, os quais também possuem caráter defensivo, pela previsibilidade da renda.

Seguimos positivos com a alocação em fundos imobiliários, considerando a baixa taxa de juros e o cenário de incerteza na economia, pois os FIs investem em ativos reais, os imóveis, e possuem contratos indexados à inflação. Além disso, o retorno desses ativos medido pelo dividend yield encontra-se em níveis atrativos, e contam com a possibilidade de valorização da cota decorrente da valorização dos imóveis detidos. Trata-se de uma classe de ativos com grande potencial de crescimento, o que favorecerá a gestão da carteira, com o aumento do universo de investimento e da liquidez no secundário.

A opinião da gestão sobre o mercado, além da performance da carteira, são compartilhadas com os investidores nos relatórios publicados com periodicidade mensal na B3.

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos