



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://documentosdigitalscustodia.bradesco/>. Clique em primeiro acesso

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os comentários mensais também podem ser acessados por vídeo através do link: [CLIQUE AQUI](#)

O principal índice da indústria de fundos imobiliários, o IFIX, apresentou queda de 1,3% em fevereiro e acumula desvalorização de 2,3% em 2022. O IFIX segue pressionado pela inflação persistente e pela elevação das taxas de juros (Selic e juros reais medidos pela NTN-B/IPCA+).

A inflação medida pelo IPCA acumulou alta de 10,5% a.a. nos últimos 12 meses até fev/22, e teve aumento acima do esperado nos meses de janeiro e fevereiro. A última reunião do Copom em 15 e 16/mar elevou a taxa Selic para 11,75% aa.. As projeções de mercado indicam taxa Selic de 12,75% aa e inflação (IPCA) de 6,5% para dez/22 (Focus de 14/03/22).

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+) apresentaram nova alta no mês, sendo que as NTN-Bs com vencimento em 2035 ficaram no patamar de IPCA + 5,75% aa.

No final de fevereiro, o mundo foi surpreendido pela escalada da tensão geopolítica no leste europeu, com a invasão da Ucrânia pela Rússia. A consequência direta foi o aumento da volatilidade no mercado financeiro mundial, além da alta dos preços das commodities, como o petróleo, o trigo e o milho, apenas para citar algumas, ocasionando uma pressão inflacionária em todo o mundo.

Essa pressão inflacionária vem em momento complicado, pois a inflação já se encontra em níveis elevados nos países desenvolvidos, exigindo movimentos dos Bancos Centrais. O FED, por exemplo, decidiu elevar a taxa de juros nos EUA em 0,25 pontos percentuais na reunião de 16/mar, com sinalização de altas adicionais nos juros.

O retorno em dividendos do IFIX encontrava-se em 10,9% a.a. em fev/22, uma diferença de 5,1 p.p. em relação à NTN-B 2035.

Todos os segmentos de fundos imobiliários apresentaram queda em fevereiro. Entretanto, mais uma vez os fundos de recebíveis (CRI) apresentaram o melhor desempenho setorial: queda de apenas 0,3%, comparado à desvalorização de 1,3% no IFIX. Por outro lado, as principais quedas ocorreram nos fundos dos setores de desenvolvimento (-6,4%), agências bancárias (-3,2%) e lajes corporativas (-3,1%).

A cota patrimonial do BCIA apresentou desvalorização de 0,88% no mês, comparada à queda de 1,29% do IFIX, um desempenho superior ao IFIX em 0,41% em fevereiro. Nos dois primeiros meses de 2022, o BCIA apresentou desempenho 0,22% acima do IFIX.

Os destaques positivos da carteira em termos de retorno frente ao IFIX foram: a boa seleção de fundo de galpões logísticos e lajes corporativas, a baixíssima alocação em fundos de agências bancárias e zero alocação em FOFs (fundos de fundos imobiliários). Por outro lado, a alocação em fundos de shopping centers e do segmento educacional foram os principais detratores do resultado.

A alocação setorial da carteira de FIIs do BCIA no fechamento do mês era a seguinte: recebíveis imobiliários (45%), lajes corporativas (24%), galpões logísticos (16%), shopping centers (10%) e outros (5%).

Fizemos poucas alterações setoriais na carteira no mês de fevereiro, sendo que os principais ajustes foram nos setores de recebíveis (CRI), galpões logísticos e shopping centers.

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

14.464

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\$ 381.817.732,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 102,67

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 84,25

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,82x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 259.922

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,68 / cota (último)

R\$ 7,72 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Como mencionamos no início do relatório, além da dinâmica inflacionária local, a pressão altista da inflação global, reforçada pelas consequências da guerra entre Rússia e Ucrânia, tem tornado mais difíceis as previsões sobre o controle da inflação e o fim do ciclo de alta de juros no Brasil. Além disso, o alto patamar de juros reais (expressos na NTN-B) próximo a 6% aa acima do IPCA também nos inspira cautela.

Dessa forma, mantivemos a alocação mais defensiva em fundos de recebíveis (CRIs), reforçada pelo fato de que o carregamento desses fundos em termos de dividendos recebidos seguirá elevado, considerando a dinâmica da inflação e juros. Ainda assim, nossa exposição em fundos de lajes, galpões e shoppings segue relevante, preparada para um cenário de recuperação de preços das cotas no secundário.

Em fevereiro, o resultado foi de R\$ 0,67/cota, sendo que R\$ 0,86 vieram dos rendimentos de FIIs, R\$ 0,04, de despesas operacionais e R\$ 0,14 de perdas nas vendas de ativos.

Mantivemos a estratégia de reduzir algumas posições de FIIs, apesar do prejuízo nas posições, o que resultou em um prejuízo de capital de R\$ 0,14 por cota em fevereiro. Nosso objetivo é de reposicionar a carteira perante as mudanças de cenário e das projeções individuais dos fundos.

A distribuição de rendimentos foi elevada para R\$ 0,68 por cota em fevereiro, um aumento de 6,25% em relação aos R\$ 0,64 por cota distribuídos nos últimos meses. Esse crescimento na distribuição de dividendos foi possível devido ao elevado nível de rendimentos recorrentes pagos pelos FIIs na carteira do BCIA, o que reforça a sustentabilidade da distribuição do fundo, reduzindo a dependência em relação aos ganhos de capital.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,72/cota, equivalente a um DY (dividend yield: retorno em dividendos) de 7,5% a.a. considerando a cota patrimonial e de 9,2% a.a. considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de fevereiro.

A cota de mercado do BCIA encerrou fevereiro em R\$ 84,25, uma desvalorização de 2,4% no mês, considerando os dividendos recebidos. A liquidez média diária foi de aproximadamente R\$ 260 mil, próxima ao nível do mês anterior.

O desconto da cota de mercado para a cota patrimonial do BCIA continua expressivo, no patamar de 18%.

A carteira de FIIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,9x no final de fevereiro, ou seja, o valor de mercado dos FIIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 10% em relação a seus valores patrimoniais.

Assim, atualmente o BCIA continua com uma dupla camada de descontos: além do desconto de 18% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, os fundos em que o BCIA investe contam com um desconto médio de 10% comparando seus valores de mercado e patrimônio líquido.

O cenário macroeconômico ficou mais nebuloso com a guerra entre Rússia e Ucrânia, devido ao forte aumento nos preços das commodities. Assim, hoje há menor visibilidade sobre o fim do ciclo de alta da Selic e o controle da inflação no mercado doméstico.

Para enfrentar esse cenário, seguimos com uma carteira balanceada entre fundos de recebíveis, mais defensivos e com dividend yield elevado, e fundos de lajes, galpões e shoppings, onde esperamos ganho de capital.

Os fundos imobiliários representam uma boa opção para um portfólio diversificado, pois oferecem proteção em relação à inflação aliada a uma remuneração proveniente dos rendimentos dos seus investimentos.

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
14.464

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\$ 381.817.732,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 102,67

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 84,25

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,82x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 259.922

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,68 / cota (último)
R\$ 7,72 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

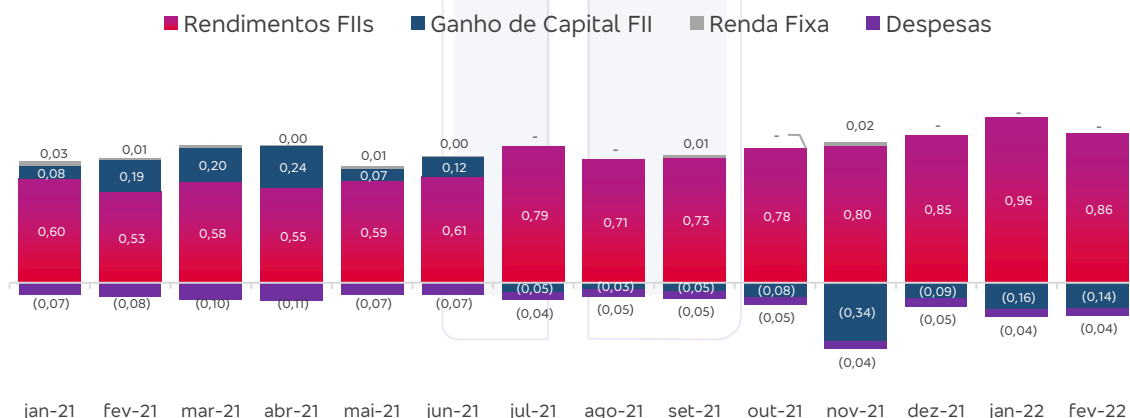
	FEV	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-0,88%	-2,05%	-4,41%	83,83%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-5,04%	94,27%
CDI bruto	0,75%	1,49%	5,65%	66,94%
CDI líquido (15%)	0,64%	1,26%	4,78%	54,59%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	FEV	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.661.774	5.651.325	5.651.325	31.818.734
FIIs – Rendimentos	3.200.895	6.769.800	6.769.800	32.774.826
FIIs – Ganho de Capital	-539.121	-1.118.475	-1.118.475	1.205.736
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	0	0	249.645
Total de Despesas	-162.578	-329.326	-329.326	-2.622.437
Resultado Líquido	2.499.196	5.321.999	5.321.999	29.196.298
Resultado Distribuído	2.528.946	4.909.130	4.909.130	28.710.973
% Distribuído	101%	92%	92%	98%
Distribuição R\$/cota	0,68	1,32	1,32	7,72

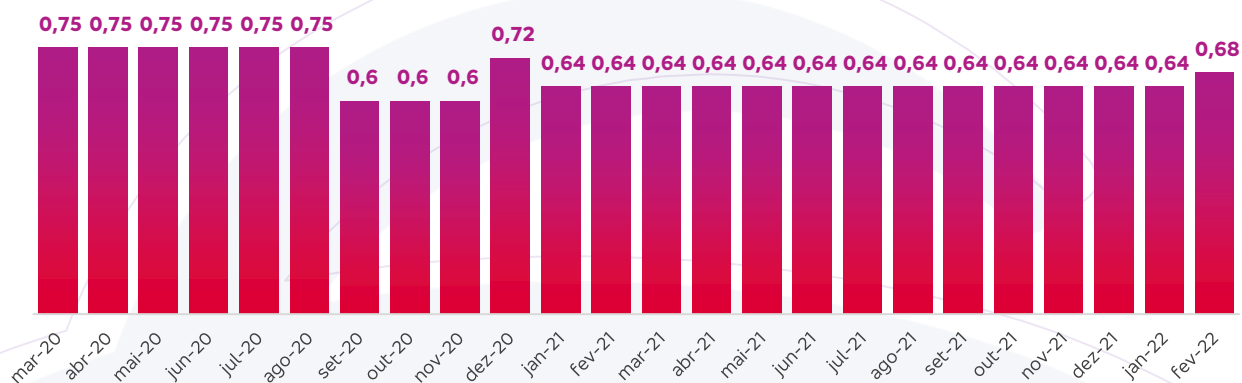
Composição do Resultado (R\$/cota)



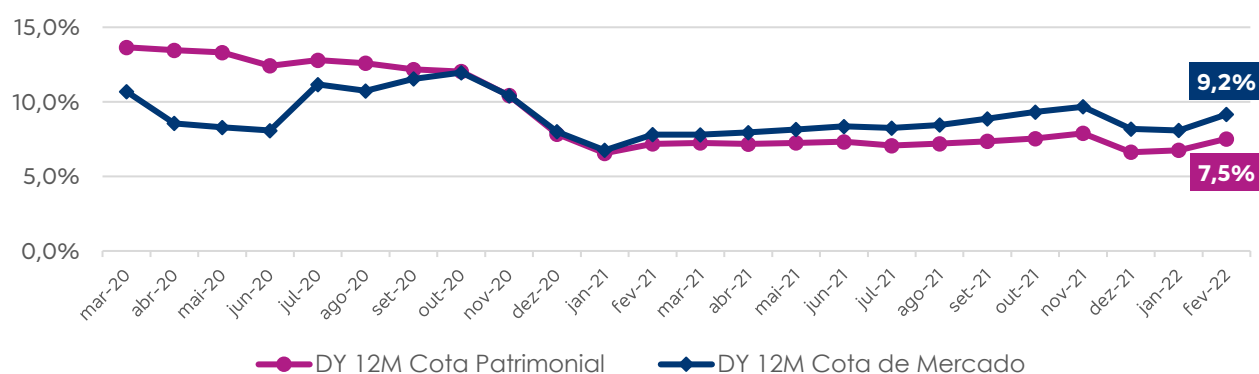
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

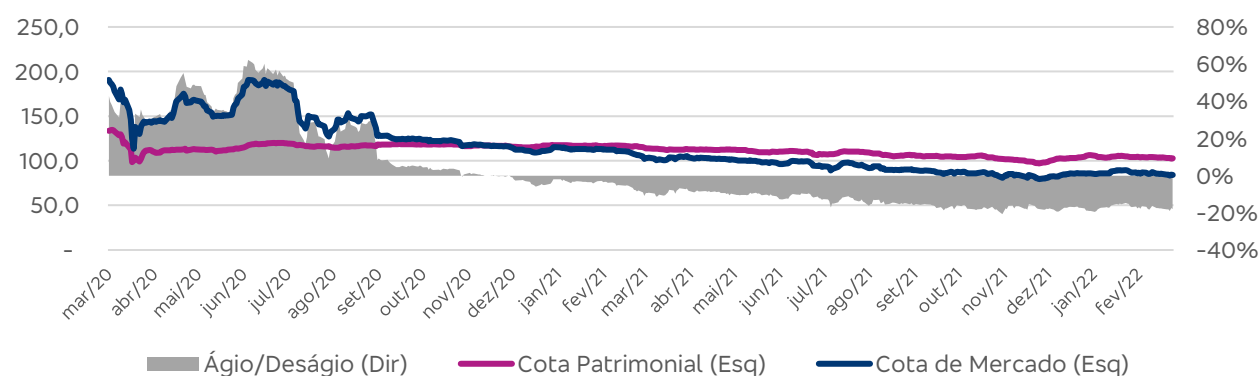


Dividend Yield (% aa)



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

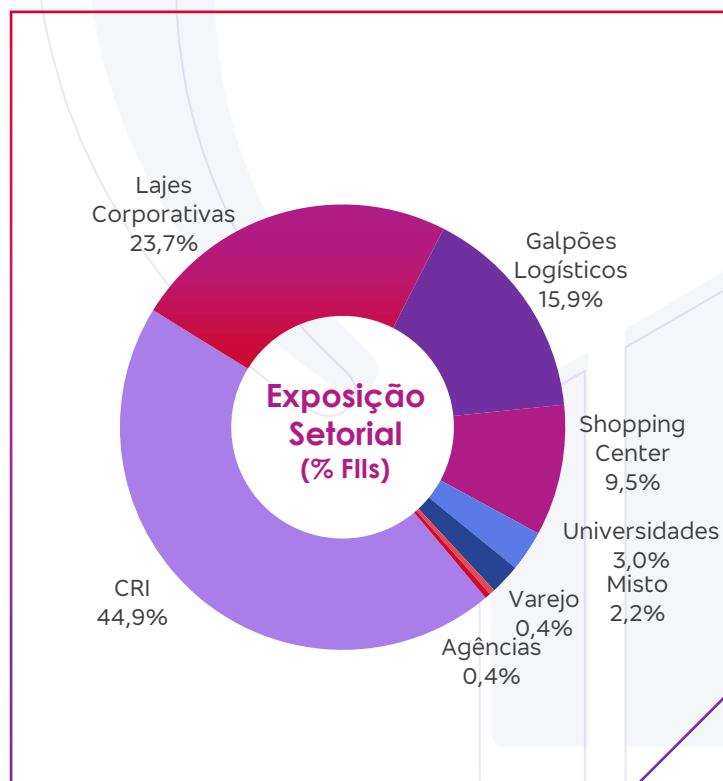
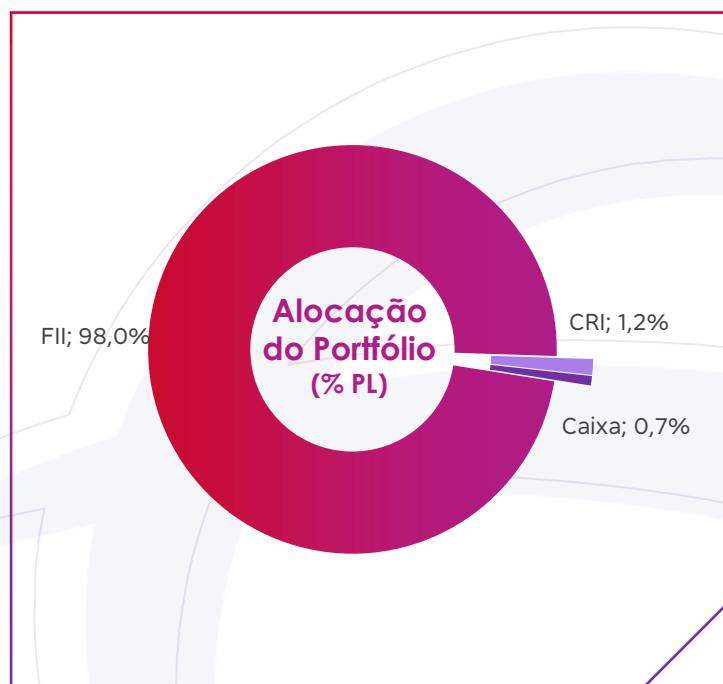
Cota Patrimonial vs Cota Mercado (R\$)



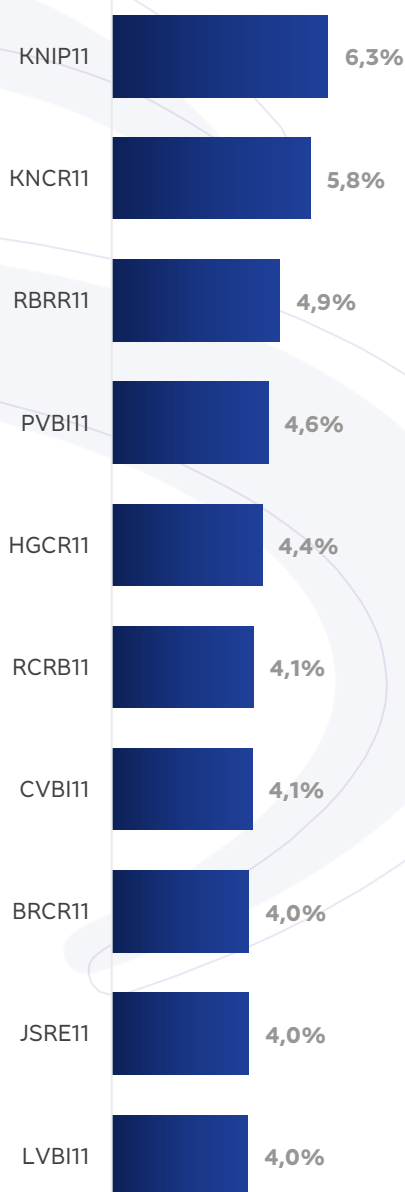
* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

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. ¹Este 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

