



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/> Clique em primeiro acesso

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

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

O IFIX teve o segundo mês de alta consecutiva em abril com valorização de 1,19%, o que trouxe o índice para o terreno positivo no desempenho acumulado de 2022 com alta de 0,29%.

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+) apresentaram alta de 0,12 pontos percentuais no mês, sendo que as NTN-Bs com vencimento em 2035 ficaram no patamar de IPCA + 5,6% a.a.

No cenário doméstico, o principal destaque foi a aceleração da inflação em abril com alta de 1,06%. No ano, o IPCA acumula alta de 4,29% e em 12 meses, de 12,13%. As expectativas para a inflação seguem crescentes: 7,89% a.a. para o IPCA em 2022 e 4,1% a.a. em 2023, segundo o último relatório Focus publicado pelo Banco Central em 02/05.

A Selic encontra-se no patamar de 12,75% a.a. desde a última alta de 100 bps definida na reunião do Copom de 4 de maio e acreditamos que o ciclo de alta da Selic está próximo do fim. No entanto, como a inflação segue muito pressionada, é possível que novas altas da Selic venham a ser necessárias. As expectativas de mercado para dez/22 encontravam-se em 13,25% a.a. para a taxa de juros Selic, segundo o relatório Focus.

Outro destaque foi a desvalorização do real: alta do dólar de 3,8% para o patamar de R\$ 4,92 (ante R\$ 4,74 no final de março). Esse movimento foi intensificado pela saída de recursos de investidores estrangeiros em abril, no total de R\$ 7,7 bilhões no mercado à vista.

No cenário externo, o FED anunciou um aperto monetário na reunião de maio. Com o objetivo de controlar a inflação, aumentou em 0,5 ponto percentual nas taxas de juros nos EUA, que passou para a faixa de 0,75% a 1% ao ano no curto prazo, com anúncio do início do processo de enxugamento do balanço patrimonial em 1º de junho.

O retorno em dividendos do IFIX encontrava-se em 11,9% a.a. em abr/22, uma diferença de 6,3 p.p. em relação à NTN-B 2035, com um aumento do prêmio médio dos FIIs em relação aos títulos atrelados à inflação.

Os segmentos de fundos imobiliários que tiveram o melhor desempenho em abril foram (em ordem decrescente): varejo, desenvolvimento, lajes corporativas, FOFs, híbridos e shopping centers. Por outro lado, o segmento de agências bancárias teve desempenho negativo no mês.

A cota patrimonial do BCIA apresentou desempenho superior ao IFIX em 0,32% no mês, com valorização de 1,51%, comparada à alta de 1,19% do IFIX. No ano, a cota do BCIA apresenta valorização de 1,43%, comparada à alta de 0,29% do IFIX, uma performance superior ao índice em 1,14%.

Os destaques positivos da carteira em termos de retorno frente ao IFIX foram: i) a alocação em lajes corporativas, com boa seleção de FIIs, como JSRE e PVBI; ii) a boa seleção de fundos de CRIs, sem alocação nos fundos de maior risco de crédito; iii) setor educacional (FCFL), e (iv) shopping centers (XPML). Por outro lado, a não alocação em FOFs (fundos de fundos) e a seleção de fundos híbridos e de galpões logísticos foram os principais detratores da performance do fundo frente ao IFIX em abril.

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

14.245

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\$ 390.172.858,41

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 104,91

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 85,25

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,81x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 567 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,71 / cota (último)
R\$ 7,83 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A alocação setorial do BCIA no fechamento de abril era a seguinte: recebíveis imobiliários (45%), lajes corporativas (23%), galpões logísticos (16%), shopping centers (11%) e outros (5%).

A principal alteração na carteira foi uma pequena redução no segmento de fundos de recebíveis para aumentar a exposição aos fundos do setor de shopping centers.

O principal motivo para o aumento da participação do setor de shopping centers na carteira foi o bom resultado dos ativos em março e abril, com forte recuperação das vendas dos lojistas e crescimento do lucro operacional (NOI).

A melhora da pandemia, o fim da obrigatoriedade do uso de máscaras e a maior circulação de pessoas tem impulsionado o varejo, favorecendo a performance dos fundos do setor. Acreditamos que os fundos de shopping centers poderão elevar a distribuição de dividendos nos próximos meses devido aos resultados crescentes em termos de lucro operacional (NOI).

Mantivemos a alocação mais defensiva e cautelosa em fundos de recebíveis (CRIs) devido às inúmeras fontes de incerteza, tais como a dinâmica inflacionária local e global, a elevação dos juros nos Estados Unidos e a proximidade das eleições presidenciais no Brasil.

Em abril, o resultado do BCIA foi de R\$ 0,74/cota, sendo que R\$ 0,91 vieram dos rendimentos de FIIs, R\$ 0,04, de despesas operacionais e R\$ 0,13 de perdas nas vendas de ativos.

Os rendimentos anunciados aos cotistas do BCIA foram elevados para R\$ 0,71 por cota (de R\$ 0,68 no mês passado). Como dissemos no último relatório, o aumento do nível de rendimentos pagos foi possível devido ao bom nível de rendimentos recorrentes recebidos dos FIIs alocados.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,83/cota, equivalente a um DY (dividend yield ou taxa de retorno em dividendos) de 9,2% a.a. considerando a cota de mercado.

A cota de mercado do BCIA encerrou o mês em R\$ 85,25, uma valorização de 4,8% no mês, já considerando os rendimentos pagos. A liquidez média diária foi de aproximadamente R\$ 567 mil, superior ao nível do mês anterior.

O desconto da cota de mercado para a cota patrimonial do BCIA continua expressivo, no patamar de 19%.

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

Assim, atualmente 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 estão com um desconto médio de 8% comparando seus valores de mercado e patrimônio líquido.

A atividade econômica tem demonstrado dinamismo com o maior controle da pandemia e o aumento da circulação das pessoas. O retorno aos escritórios tem se intensificado mês após mês, impulsionando as locações no setor. Esses fatores devem beneficiar a distribuição e a precificação dos fundos de "tijolo".

Mesmo com a expectativa de que estejamos próximos do fim do ciclo de alta da Selic, as surpresas inflacionárias têm sido constantes, o que inspira cautela na alocação e favorece a parcela alocada em fundos de CRI.

Finalmente, acreditamos que os fundos imobiliários seguem como uma classe de ativos que deve estar presente em um portfólio diversificado como fonte de proteção contra inflação, geração de renda através dos rendimentos 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 (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
14.245

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\$ 390.172.858,41

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,91

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 85,25

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,81x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 567 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,71 / cota (último)
R\$ 7,83 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

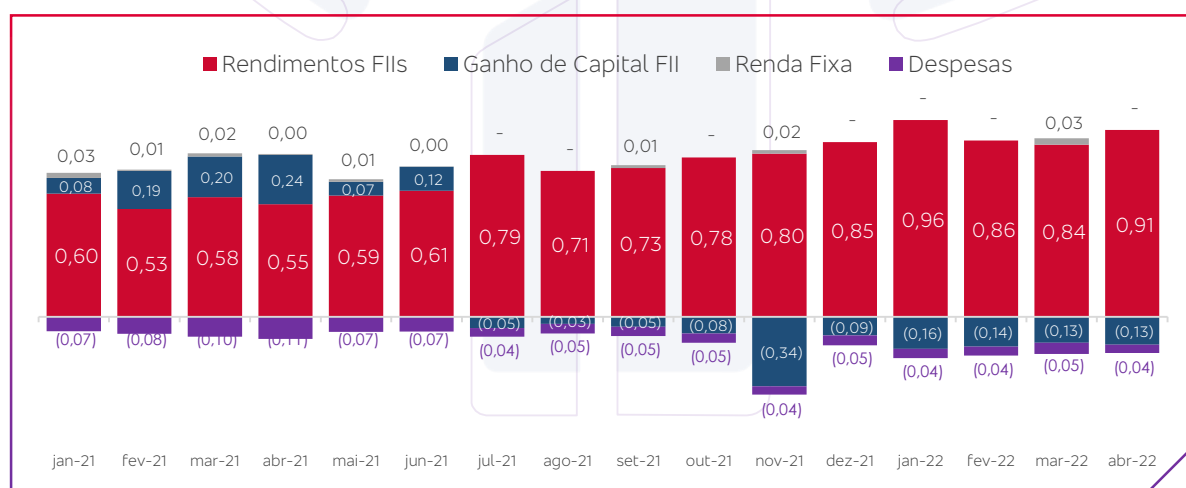
	ABR	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	1,51%	1,43%	0,38%	90,37%
IFIX	1,19%	0,29%	-1,68%	99,37%
CDI bruto	0,83%	3,28%	7,08%	69,89%
CDI líquido (15%)	0,71%	2,78%	5,99%	56,91%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	ABR	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.888.489	11.307.467	11.307.467	31.558.112
FII's – Rendimentos	3.389.996	13.281.659	13.281.659	35.073.253
FII's – Ganho de Capital	-501.506	-2.089.261	-2.089.261	-3.805.369
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	115.068	115.068	290.228
Total de Despesas	-153.600	-682.113	-682.113	-2.220.124
Resultado Líquido	2.734.889	10.625.353	10.625.353	29.337.988
Resultado Distribuído	2.640.517	10.078.592	10.078.593	29.120.068
% Distribuído	96,5%	94,9%	94,9%	99,3%
Distribuição R\$/cota	0,71	2,71	2,71	7,83

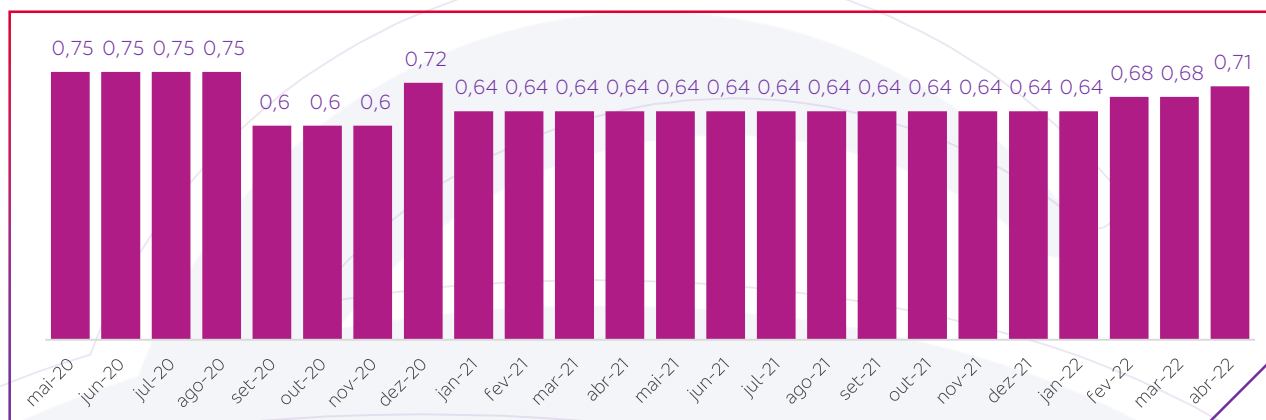
Composição do Resultado (R\$/cota)



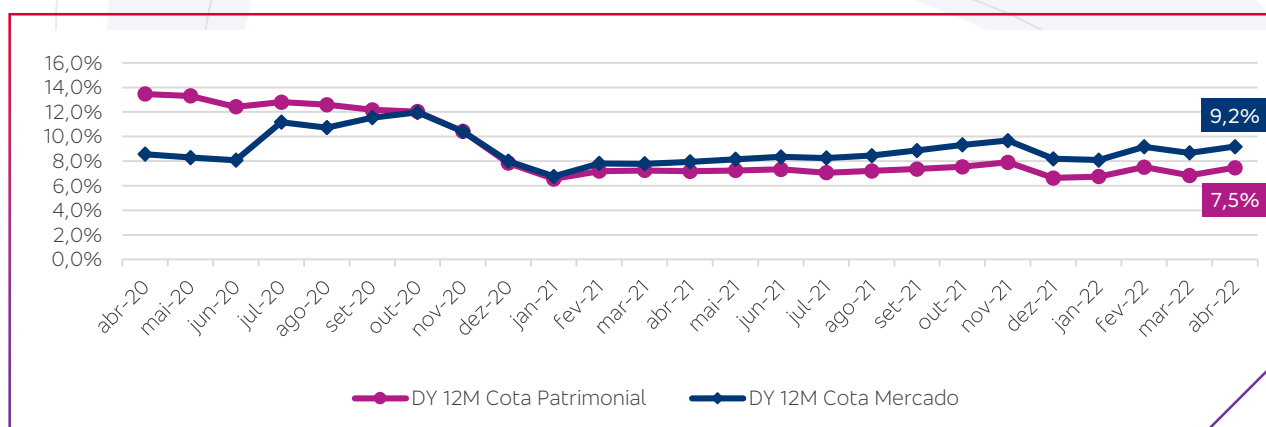
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

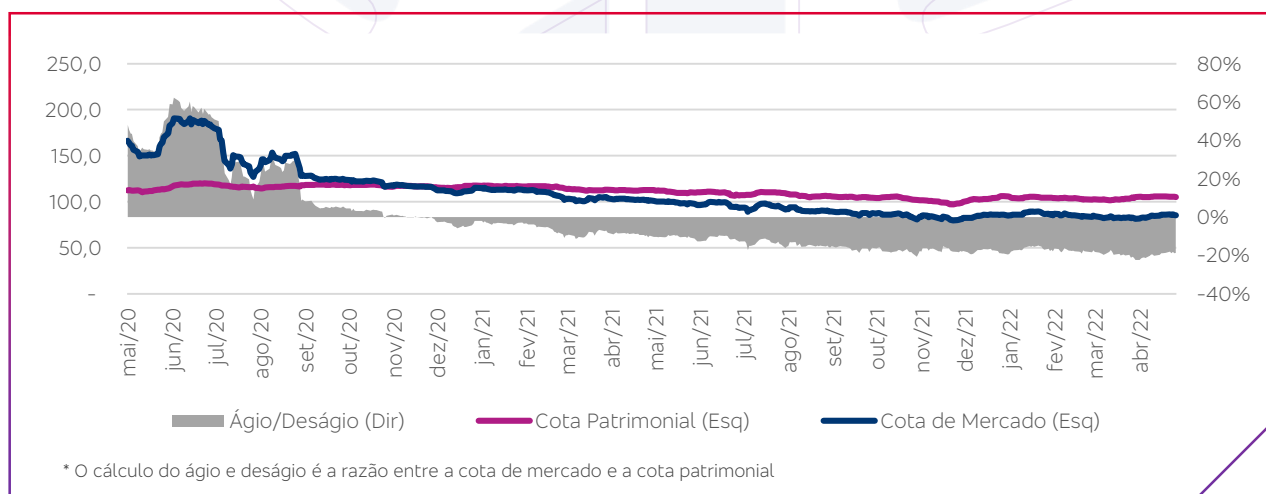
Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Dividend Yield (% aa)



Cota Patrimonial vs Cota Mercado (R\$)



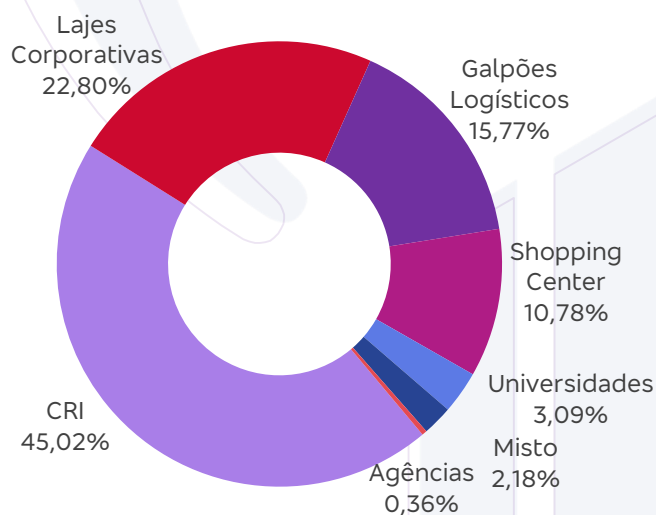
Carteira Imobiliária Ativa

+ CARTEIRA

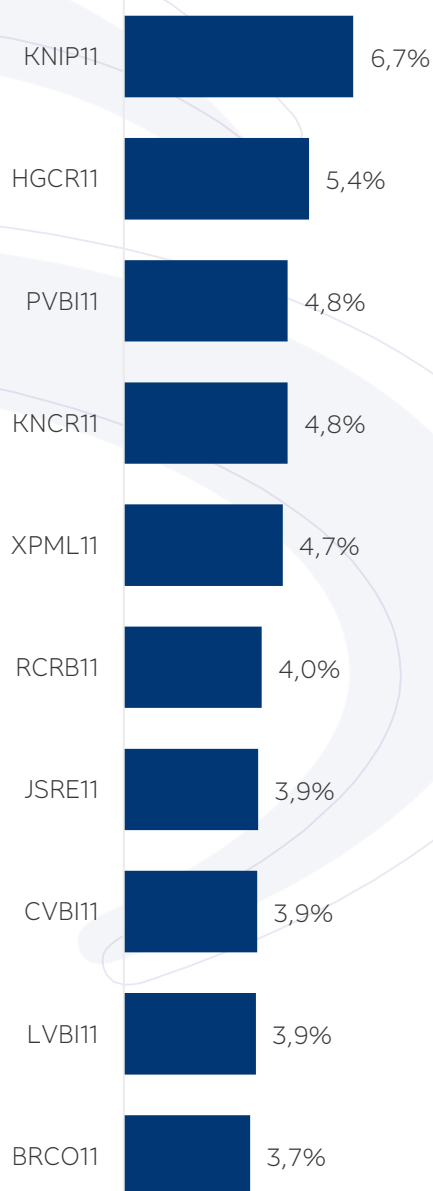
Alocação do Portfólio (% PL)



Exposição Setorial (% FIIs)



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 A LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS, SE HOUVER, 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.com.br
Consultoria de Investimentos: Capitais e regiões metropolitanas: 4020 1414 | Demais localidades: 0800 704 1414
– Em dias úteis, das 8h às 20h – horário de Brasília

