



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

Encerrado o primeiro semestre do ano, gostaríamos de fazer uma breve retrospectiva dos fatos que impactaram o mercado de fundos imobiliários nesse período, bem como traçar as perspectivas para o segmento.

A precificação dos FIs segue dominada pelos temas da elevada inflação e alta dos juros. Iniciamos o ano com uma nova rodada de pressões inflacionárias globais, puxadas pela guerra na Ucrânia e pelos lockdowns implementados na China para controlar a disseminação do coronavírus.

Como resultado, o Banco Central realizou novas elevações da taxa Selic, que passou de 9,25% aa em dez/21 para 13,25% aa em jul/22. No plano internacional, os bancos centrais também têm se mostrado comprometidos em restabelecer a estabilidade de preços: o FED, nos EUA, por exemplo, já iniciou esse movimento, e esperamos novas elevações nas taxas de juros dos países desenvolvidos nos próximos meses.

No Brasil, como resultado da inflação mais alta e dos receios sobre a situação fiscal, as taxas de juros reais também apresentaram trajetória de alta, tendo por exemplo, as NTN-Bs (IPCA+) com vencimento em 2035 saído de IPCA + 5,1% aa em dez/21 para IPCA + 5,9% aa em jun/22.

Frente aos demais países, já estamos adiantados no processo de elevação dos juros para combater a inflação, com a taxa Selic já em 13,25% aa. Assim, embora o Banco Central deva promover nova elevação na próxima reunião do Copom, acreditamos que já passamos pela fase mais intensa do ciclo de alta dos juros.

O próximo passo será aguardar sinais mais perenes da desaceleração da inflação, quando já poderemos antever o processo de redução gradual da taxa Selic, movimento esse que impactar positivamente as cotas dos FIs.

No entanto, o cenário ainda guarda incertezas relevantes, dentre as quais destacamos a própria velocidade do controle inflacionário no Brasil e no mundo e as eleições no Brasil, e por isso ainda esperamos volatilidade nos mercados no segundo semestre.

DESEMPENHO

O IFIX encerrou o semestre com queda acumulada de 0,3% no ano. Após 3 meses consecutivos de alta, o IFIX apresentou desvalorização de 0,88% em junho, principalmente devido aos receios sobre a situação fiscal no país e a inflação.

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 13,5% a.a. em jun/22 (vs 11,3% em dez/21), uma diferença de 7,6 p.p. em relação à NTN-B 2035, com um aumento do prêmio médio dos FIs em relação aos títulos atrelados à inflação.

No 1S22, os segmentos de fundos imobiliários que tiveram o melhor desempenho foram o de recebíveis imobiliários (CRI), varejo e agro. Já os piores desempenhos vieram dos segmentos de lajes corporativas, agências e FOFs.

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

14.318

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\$ 383.402.960,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 103,09

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 82,92

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,80x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 335 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,74 / cota (último)

R\$ 8,03 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No semestre, os destaques positivos da carteira do BCIA em termos de retorno frente ao IFIX foram: i) a boa seleção de fundos de recebíveis (CRIs) e de galpões logísticos, e ii) a não alocação nos fundos de fundos (FOFs) e a baixa alocação no segmento de agências.

Por outro lado, a contribuição negativa veio da baixa alocação em fundos de varejo e híbridos e da alocação em fundos de shopping centers.

A cota patrimonial do BCIA encerrou o primeiro semestre com desempenho positivo de 1,1%, comparado à queda de 0,3% do IFIX, ou seja, o fundo fecha o semestre com uma performance superior ao índice (alpha) de 1,4%.

Já a cota de mercado do BCIA encerrou junho em R\$ 82,92, com um retorno total, que considera tanto a variação da cota no mercado secundário, quanto os rendimentos pagos pelo fundo, de 1,25% no semestre. A liquidez média diária foi de cerca de R\$ 335 mil nesse período.

DUPLO DESCONTO

A cota patrimonial do BCIA ficou em R\$ 103,09, enquanto a cota de mercado ficou em R\$ 82,92 no fechamento de junho. Isso significa que, caso o investidor comprasse em bolsa todos os FIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia R\$ 103,09; no entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma cesta de FIs comprando uma única cota do BCIA por R\$ 82,92, com um desconto de 20%.

Além disso, a carteira de FIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,91x no fechamento de junho, ou seja, o valor de mercado dos FIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 9% em relação a seus valores patrimoniais, sendo que os fundos de tijolo estão com um desconto maior, de 18%.

Assim, o BCIA conta hoje com um desconto total de 27% considerando essa dupla camada de descontos: além do desconto de 20% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, os fundos em que o BCIA investe estão com um desconto médio de 9% comparando seus valores de mercado e patrimônios líquidos.

ALOCÇÃO SETORIAL

A carteira do BCIA encerra o mês de junho da seguinte forma: recebíveis imobiliários (47%), lajes corporativas (22%), galpões logísticos (16%), shopping centers (10%) e outros (5%).

De maneira geral, o fundo manteve a composição setorial ao longo do semestre, com leve aumento da participação em fundos de recebíveis (CRIs) e redução da posição em lajes corporativas. Também fizemos giros importantes na carteira para adequá-la ao novo cenário e expectativas atualizadas para cada fundo.

Especificamente no mês de junho, reduzimos a participação no KNIP (com carteira de CRIs indexados à inflação) e aumentamos a participação no KNCR (com CRIs referenciados no CDI), sendo que esse movimento tem duas razões: aproveitar a arbitragem das ofertas em ambos os fundos e posicionar o fundo para o IPCA mensal mais baixo projetado para os próximos meses.

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
14.318

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\$ 383.402.960,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 103,09

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 82,92

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,80x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 335 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,74 / cota (último)
R\$ 8,03 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No semestre, mantivemos uma alocação expressiva em fundos de recebíveis imobiliários (CRI). Essa posição é mais defensiva e dela nos valem para navegar a volatilidade do período de forma menos turbulenta; além disso, apesar de defensiva, é uma classe que vem entregando um retorno em dividendos bastante elevado. Termos dobrado a posição nesse segmento há mais de 12 meses vem se mostrando uma decisão acertada em termos de resultado.

Por outro lado, é preciso posicionar a carteira também para o cenário de fim do ciclo de alta da Selic e queda da inflação, como forma de garantir ganho de capital para a carteira. Nessa frente, mantivemos a alocação em fundos de tijolo, como lajes, shoppings e galpões. Vale lembrar que também há notícias bastante positivas em segmentos que foram muito afetados pela pandemia, como o retorno massivo aos escritórios e a aceleração das locações em lajes, além dos fortes indicadores operacionais dos shoppings.

RESULTADO CAIXA E RENDIMENTOS

No semestre, o resultado médio mensal do BCIA foi de R\$ 0,72/cota, composto por: uma média de R\$ 0,92/cota recebidos como rendimentos de Fils, R\$ 0,05 dispendidos em despesas operacionais e R\$ 0,15 em perdas nas vendas de ativos.

A distribuição mensal para o cotista do BCIA aumentou 15,6% nesse primeiro semestre, tendo sido de R\$ 0,64 em janeiro e fechado o semestre em R\$ 0,74. Conforme já comentamos, esse aumento foi possível devido ao bom nível de rendimentos recorrentes recebidos dos Fils alocados, especialmente os fundos de recebíveis (CRIs).

Optamos também por realizar a venda de ativos no período, embora realizando prejuízo na venda de algumas posições, para adequar a carteira à nova realidade em termos de variáveis macroeconômicas e perfil de risco atualizado dos fundos.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,03/cota, equivalente a um DY (dividend yield ou taxa de pagamento de dividendos) de 9,7% a.a. considerando a cota de mercado do fechamento de junho.

PERSPECTIVAS

Acreditamos que o Brasil já tenha passado da fase mais intensa do ciclo de alta da taxa de juros, considerando que já estamos com uma taxa Selic bastante elevada com o objetivo de controlar a inflação. No entanto, como temos dito, esse segundo semestre será de grande volatilidade. Para enfrentar esse cenário, acreditamos em uma carteira balanceada entre fundos de recebíveis e "tijolo".

Enquanto os fundos de CRI oferecem proteção para a carteira, pois suas cotações tendem a se manter mais estáveis, é preciso estar posicionado para o momento de inflexão da inflação e dos juros, movimento esse que deve beneficiar os fundos de "tijolo", que serão uma importante fonte de ganho de capital para a carteira nesse momento.

Por fim, reforçamos que os fundos imobiliários são uma classe de ativos que deve estar presente em um portfólio diversificado, pois confere 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
14.318

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\$ 383.402.960,89

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 103,09

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 82,92

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,80x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 335 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,74 / cota (último)
R\$ 8,03 / cota (últimos 12 meses)



Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

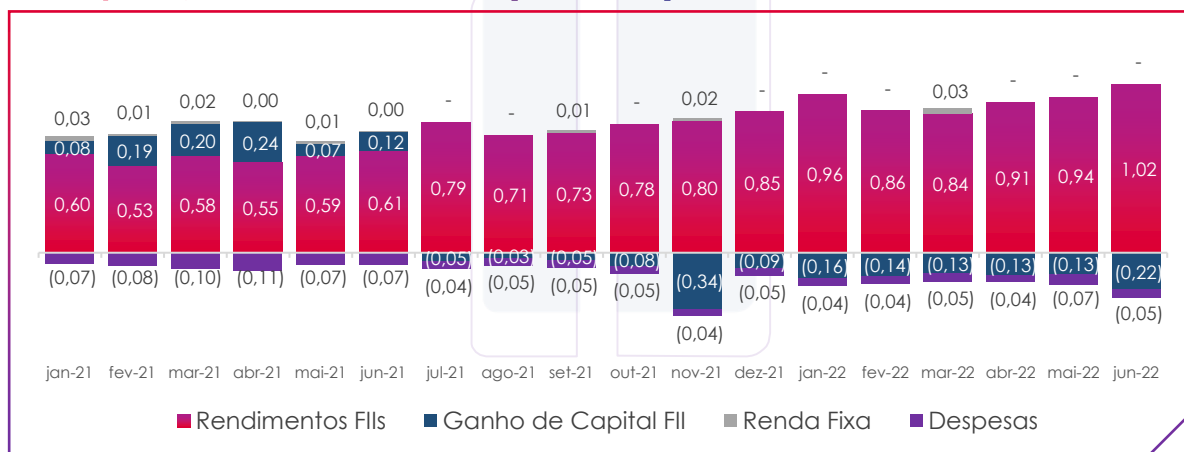
	JUN	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-0,86%	1,10%	3,79%	89,74%
IFIX	-0,88%	-0,33%	1,48%	98,13%
CDI bruto	1,01%	5,40%	8,66%	73,38%
CDI líquido (15%)	0,86%	4,57%	7,31%	59,65%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	JUN	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.977.255	17.302.022	17.302.022	32.330.378
FIs – Rendimentos	3.791.144	20.571.444	20.571.444	37.876.817
FIs – Ganho de Capital	-813.889	-3.384.490	-3.384.490	-5.783.360
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	115.068	115.068	236.921
Total de Despesas	-200.384	-1.125.504	-1.125.504	-2.128.929
Resultado Líquido	2.776.871	16.176.518	16.176.518	30.201.449
Resultado Distribuído	2.752.088	15.582.769	15.582.769	29.863.875
% Distribuído	99%	96%	96%	99%
Distribuição R\$/cota	0,74	4,19	4,19	8,03

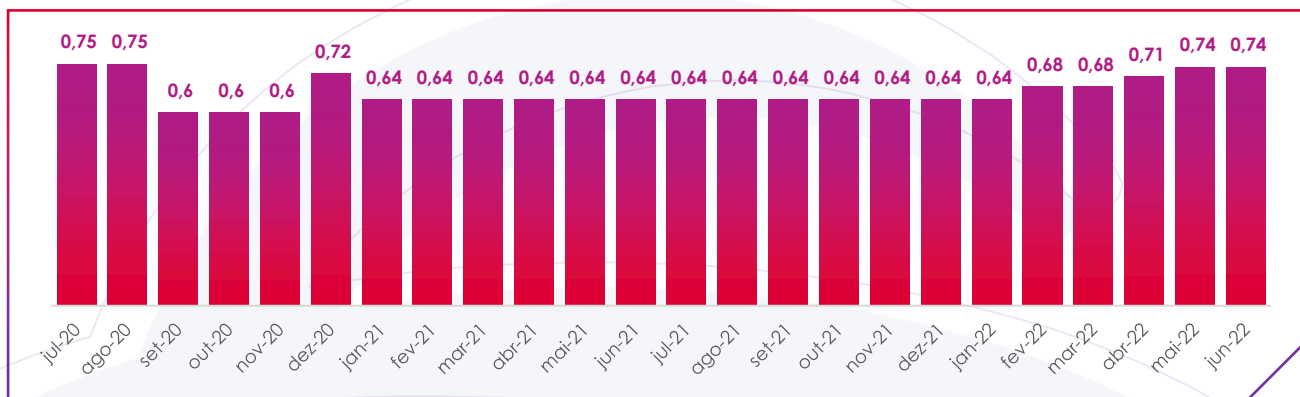
Composição do Resultado (R\$/cota)



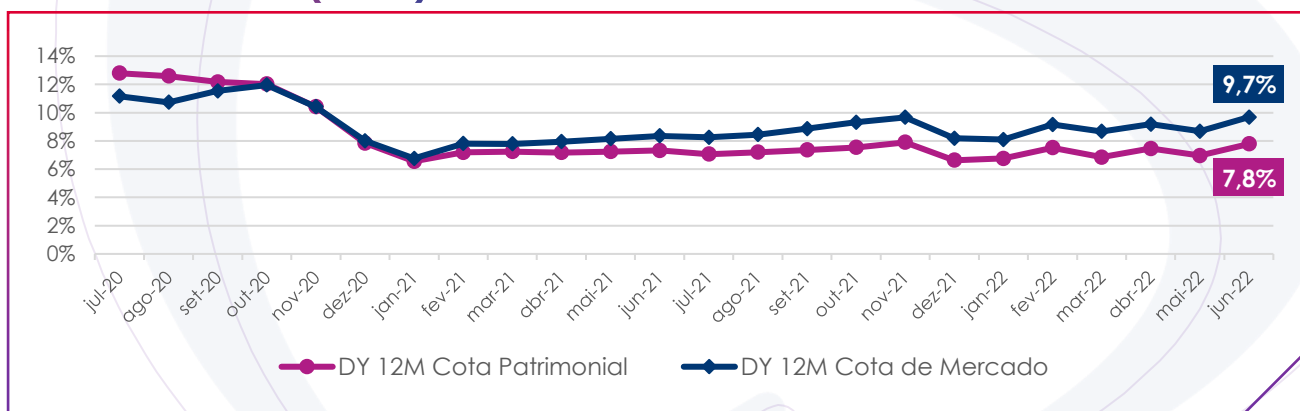
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

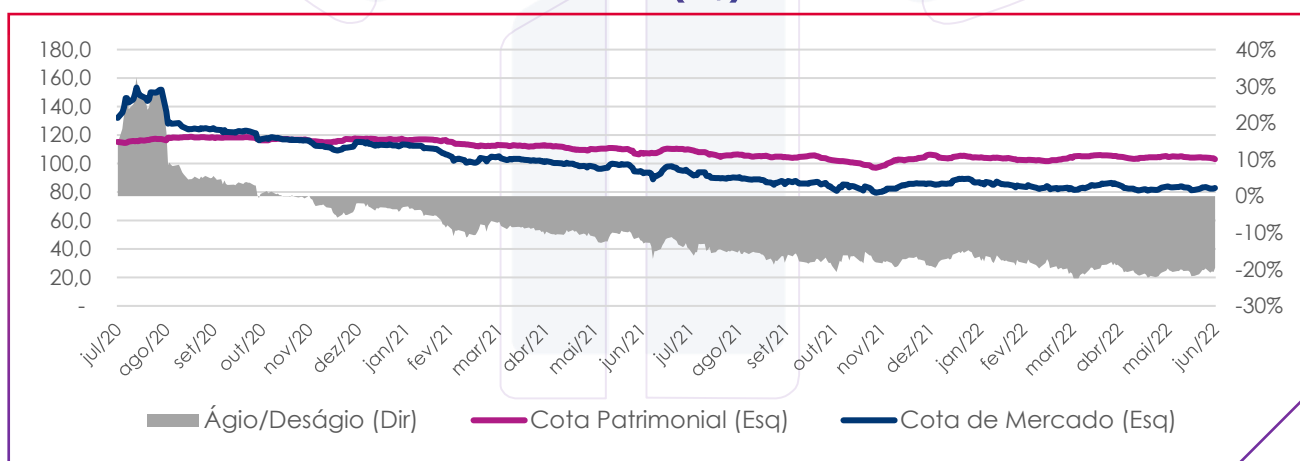


Dividend Yield (% aa)



* 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\$)

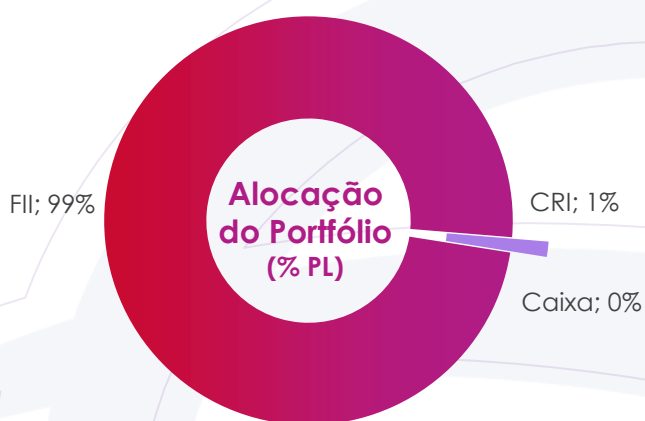


* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

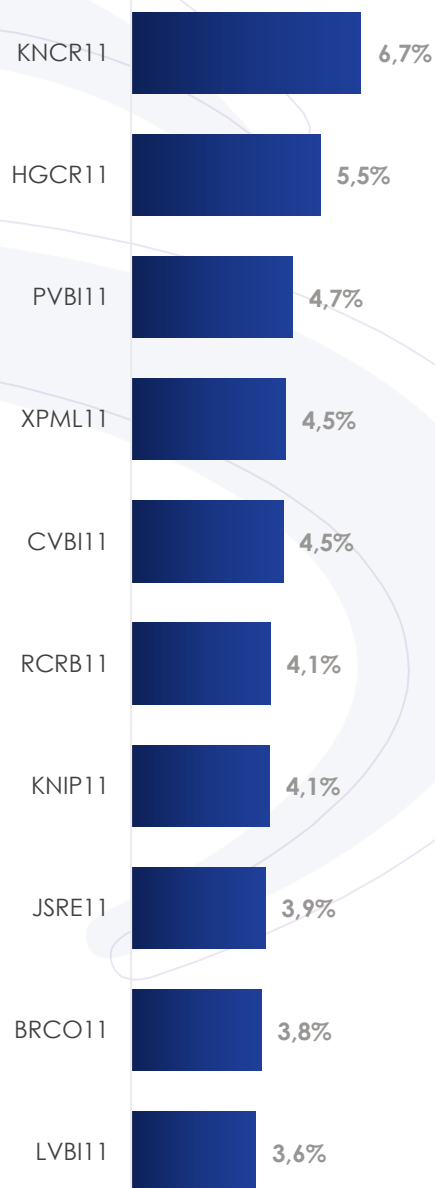
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de junho de 2022

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.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

