



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

Agosto foi marcado por um viés mais otimista nos mercados de renda variável e juros, e o IFIX apresentou uma forte valorização, de 5,76% no mês, acumulando alta de 6,11% no ano.

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+) tiveram um bom desempenho e encerraram o mês no patamar de IPCA + 5,9% aa para o vencimento em 2035, com queda de quase 30 pontos base em relação a jul/22.

O IPCA apresentou deflação pelo 2º mês consecutivo, registrando queda de 0,36% em agosto, devido à redução nos preços da gasolina e da energia elétrica, com a redução de tributos estaduais e federais e a queda do preço do petróleo. As projeções para o IPCA vêm sendo revisadas para baixo, sendo que o relatório Focus de 09/09/22 apresentava uma expectativa de IPCA de 6,40% no final de 2022 e de 5,17% em 2023.

Essas revisões baixistas para a inflação reforçam a expectativa de que estejamos bastante próximos do fim do ciclo de alta da taxa de juros Selic no Brasil. A Selic encontra-se em 13,75% aa após a alta de 0.5 p.p. na última reunião do Copom de agosto. Caso novas altas sejam necessárias, espera-se que sejam marginais, dado que o nível atual já é bastante elevado.

No entanto, a inflação ainda vem surpreendendo para cima nos países desenvolvidos, tanto nos Estados Unidos, quanto na Europa, de forma que ainda devemos observar elevações nas taxas de juros nessas regiões como forma de controlar a inflação.

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 as eleições em outubro, a condução da política fiscal do país, a inflação nos países desenvolvidos, e os efeitos da guerra entre Rússia e Ucrânia.

DESEMPENHO

O IFIX fechou com alta de 5,76% no mês de agosto, com valorização acumulada de 6,11% em 2022.

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 10,6% a.a. em ago/22 (vs 12,0% em jul/22), uma diferença de 4,7 p.p. em relação à NTN-B 2035. Essa queda do retorno em dividendos do índice deve-se principalmente ao impacto da deflação nos rendimentos pagos por parte dos fundos de CRIs, além, é claro, da alta no preço das cotas dos FILs.

Os fundos do segmento de "tijolo", como os de lajes, shoppings e agências, puxaram a alta do IFIX, já que os fundos detentores de imóveis são os mais favorecidos por uma potencial queda dos juros. Por outro lado, os fundos de CRI tiveram o pior desempenho setorial, pois são os que menos se beneficiam de um cenário de juros e inflação mais baixos.

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 (FILs), 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
14.343

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\$ 403.720.083,63

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 108,55

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 91,38

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,84x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 400 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,74 / cota (último)
R\$ 8,23 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No mês, os destaques positivos da carteira do BCIA em termos de retorno frente ao IFIX foram a alocação em lajes corporativas e shopping centers e a boa seleção de galpões logísticos. Por outro lado, a contribuição negativa veio de o fundo não possuir alocação em FOFs e agências.

A cota patrimonial do BCIA apresentou valorização de 6,62%, comparada à alta de 5,76% do IFIX, com desempenho superior ao índice em 0,86%.

No ano, a cota patrimonial do BCIA acumula valorização de 7,96%, comparada à alta de 6,11% do IFIX, uma performance superior ao índice de 1,84%.

Já a cota de mercado do BCIA encerrou agosto em R\$ 91,38, com um retorno total, que considera tanto a variação da cota no mercado secundário, quanto os rendimentos pagos pelo fundo, de 10,7% no mês e de 13,6% no ano.

A liquidez média diária aumentou e atingiu R\$ 400 mil em agosto.

DUPLO DESCONTO

A cota patrimonial do BCIA ficou em R\$ 108,55, enquanto a cota de mercado ficou em R\$ 91,38 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\$ 108,55. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma cesta de FIs comprando uma única cota do BCIA por R\$ 91,38 na bolsa, com um desconto de 16%.

Além disso, a carteira de FIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,95x no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 5% em relação a seus valores patrimoniais, sendo que os fundos de tijolo estão com um desconto médio maior, de 10%.

Assim, o BCIA conta hoje com um desconto total de 20% considerando essa dupla camada de descontos: (1) além do desconto de 16% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, (2) os fundos em que o BCIA investe estão com um desconto médio de 5% 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 (42%), lajes corporativas (23%), galpões logísticos (17%), shopping centers (11%) e outros (7%).

Em agosto, optamos por reduzir a alocação em fundos de recebíveis imobiliários, aumentando a posição em fundos de "tijolo", tendo em vista a maior visibilidade sobre o fim do ciclo de alta da Selic,

A alocação em fundos de CRI foi para 42% PL em ago/22, de 47% PL em jul/22, e aumentamos a posição em segmentos como varejo, galpões e shoppings.

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
14.343

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\$ 403.720.083,63

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 108,55

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 91,38

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,84x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 400 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,74 / cota (último)
R\$ 8,23 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Apesar dessa redução, a posição em fundos de recebíveis imobiliários (CRI) continua relevante, como forma de proteção para as incertezas e volatilidade do cenário, as quais mencionamos no início do relatório. Também sobre a carteira de fundos de CRIs, optamos por manter uma maior alocação em fundos com ativos em CDI. Isso porque as próximas distribuições de rendimentos dos fundos com CRIs indexados ao IPCA devem ser impactadas pelo IPCA muito baixo ou negativo projetado para os próximos meses.

RESULTADO CAIXA E RENDIMENTOS

O resultado do BCIA foi de R\$ 0,72/cota, composto por R\$ 0,93/cota recebidos como rendimentos de FIIs, R\$ 0,05 gastos em despesas operacionais e R\$ 0,16 em perdas nas vendas de ativos.

Os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas do BCIA foram de R\$ 0,74 por cota. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,23/cota, equivalente a um DY (dividend yield ou retorno em dividendos) de 9,0% a.a. considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

PERSPECTIVAS

Como temos comentado nos relatórios, uma maior visibilidade do final do ciclo de elevação da taxa Selic seria um gatilho para um ajuste da alocação da carteira entre fundos de CRIs e "tijolo". Em agosto, realizamos essa primeira movimentação, levando a exposição em fundos de CRI para 42% PL (de 47% PL).

O próximo passo será aguardar o controle e queda da inflação, o que possibilitará o início do ciclo de redução da taxa de juros pelo Banco Central. A visibilidade desse momento deverá trazer uma nova rodada de valorização das cotas dos FIIs de tijolo, que, apesar da alta recente, ainda estão sendo negociadas com desconto.

Apesar do otimismo observado em agosto, as incertezas ainda são relevantes, tanto no plano local, quanto internacional, e ainda devemos observar volatilidade nos próximos meses, o que nos faz manter parcela relevante da carteira alocada em fundos de CRIs, que são mais defensivos.

Por fim, 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 (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
14.343

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\$ 403.720.083,63

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 108,55

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 91,38

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,84x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 400 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,74 / cota (último)
R\$ 8,23 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

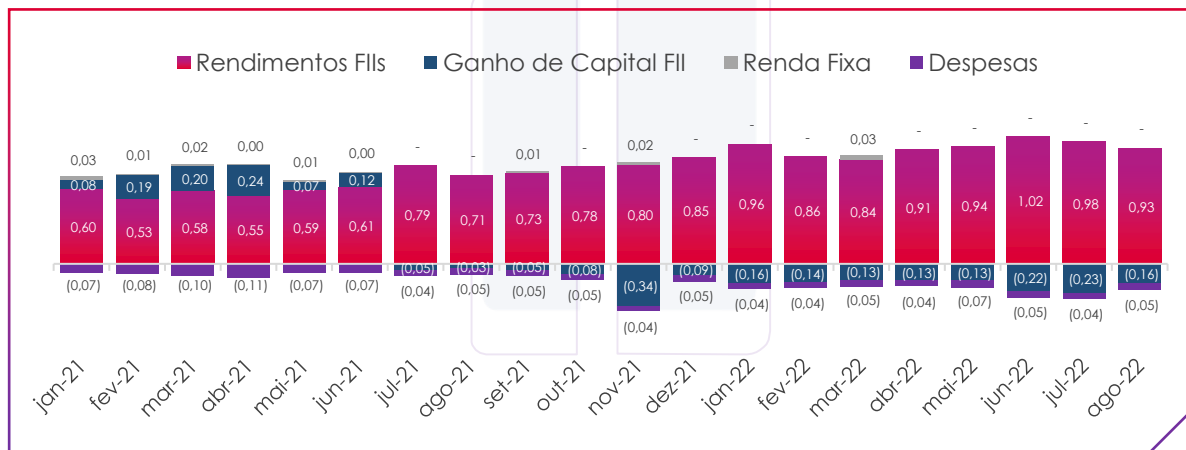
	AGO	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	6,62%	7,96%	10,70%	102,60%
IFIX	5,76%	6,11%	8,23%	110,93%
CDI bruto	1,17%	7,74%	10,20%	77,22%
CDI líquido (15%)	0,99%	6,54%	8,61%	62,65%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	AGO	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.856.648	5.619.686	22.921.708	32.694.795
FIs – Rendimentos	3.447.740	7.076.965	27.648.409	39.371.571
FIs – Ganho de Capital	-591.092	-1.457.280	-4.841.769	-6.913.698
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	0	115.068	236.921
Total de Despesas	-184.258	-348.218	-1.473.722	-2.144.078
Resultado Líquido	2.672.391	5.271.468	21.447.986	30.550.717
Resultado Distribuído	2.752.088	5.504.176	21.086.945	30.607.683
% Distribuído	103%	104%	98%	100%
Distribuição R\$/cota	0,74	1,48	5,67	8,23

Composição do Resultado (R\$/cota)



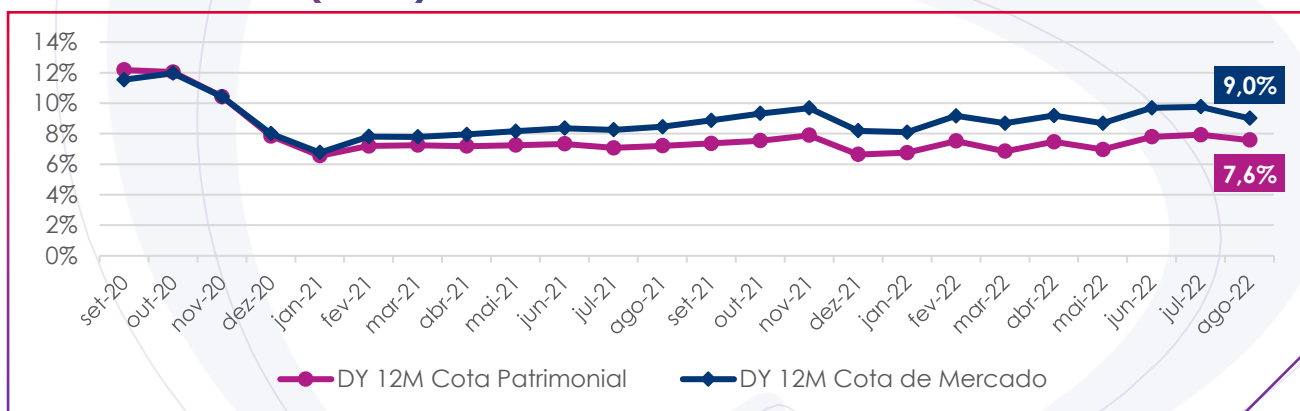
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

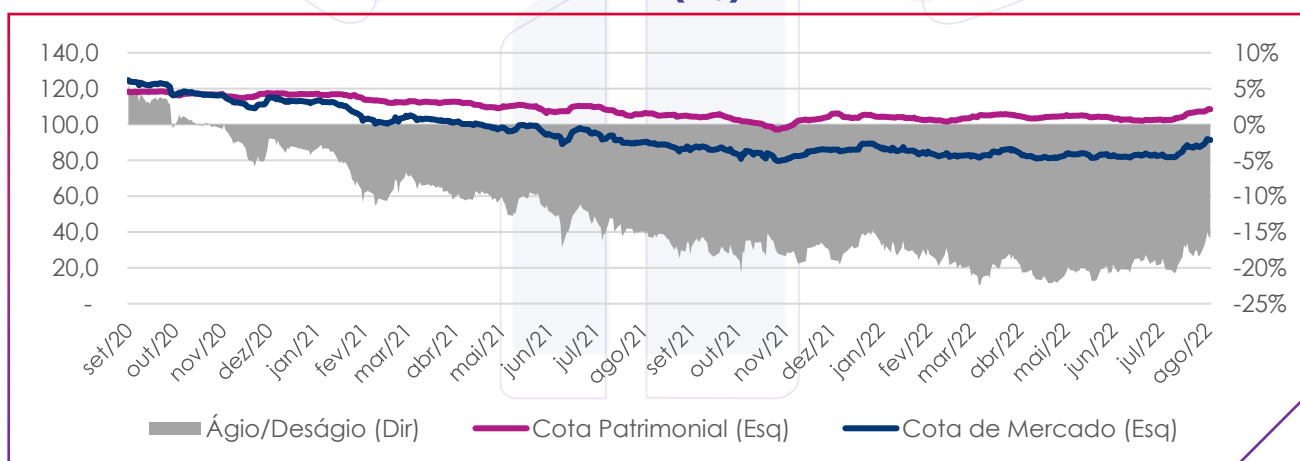


Dividend Yield (% aa)



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

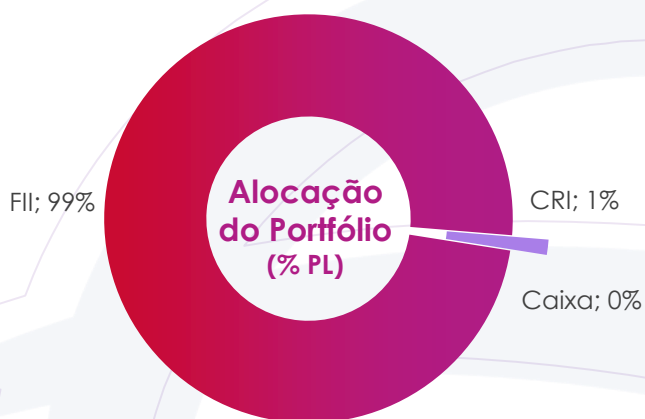
Cota Patrimonial vs Cota Mercado (R\$)



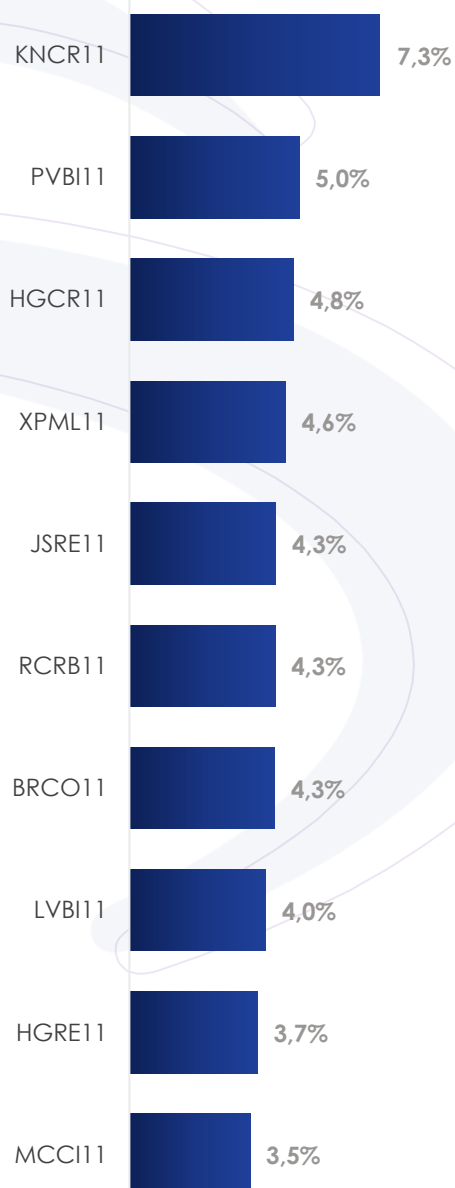
* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

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. '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

