



bradesco
asset management

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os comentários mensais da gestão também podem ser acessados através de áudio via link [CLIQUE AQUI.](#)

O mês de julho começou com uma boa notícia para o setor: o indicativo da manutenção da isenção da cobrança de imposto de renda dos dividendos distribuídos pelos fundos imobiliários, de acordo com o relator do projeto de lei da reforma tributária, Celso Sabino (PSDB-BA).

No mês, também houve evolução da vacinação contra a Covid 19, sendo que a parcela da população adulta que recebeu a primeira dose atingiu cerca de 50% no Brasil. Esse avanço possibilitou maior abertura do comércio e serviços, com a redução das restrições de funcionamento. Os shopping centers beneficiam-se dessa reabertura de forma direta, e já puderam ampliar seu horário de funcionamento, ficando abertos por mais de 90% do horário regular. O segmento de lajes corporativas também é impactado de forma positiva, tendo em vista que estamos cada vez mais próximo do retorno dos funcionários aos escritórios. Por outro lado, tem se observado um novo aumento de casos da doença nos países desenvolvidos devido à variante delta, uma mutação do vírus que tem se mostrado mais transmissível, e será necessário monitorar como se dará a evolução no Brasil.

A inflação segue pressionada, com o IPCA acumulando alta de 9% nos últimos 12 meses, até julho. Para frear a inflação, o ciclo de alta de juros segue seu curso, sendo que a Selic atingiu 5,25% a.a. na reunião do Copom de agosto. Em consequência, o mercado elevou as projeções da Selic para dezembro de 2021 para 7,5% a.a., segundo o Focus de 13/08/21.

Os juros reais longos (IPCA+), a principal referência para o segmento imobiliário, tiveram alta, reflexo de uma maior preocupação com a situação fiscal do Governo Federal. Por exemplo, no mês de julho, a NTN-B com vencimento em 2035 teve alta de 0,15 ponto percentual, para IPCA + 4,3% a.a., e, na primeira quinzena de agosto, houve nova alta de 0,35 pontos percentuais, para IPCA + 4,65% a.a.

O IFIX alcançou valorização de 2,5% no mês de julho, impulsionado pela expectativa de manutenção da isenção no imposto sobre os dividendos, mas ainda acumula desvalorização de 1,6% no ano. O retorno em dividendos do IFIX foi de 9,1% em julho considerando o último dividendo anualizado, uma diferença de 4,5 pontos percentuais sobre o rendimento da NTN-B 2035 (IPCA+) de 4,65% ao ano, com fechamento em 13/8.

Todos os setores apresentaram alta no mês de julho, com o principal destaque positivo para o setor de lajes corporativas, com valorização de 4,4% no período. Os demais setores tiveram desempenho em linha com o IFIX. O setor de shopping centers se recuperou em julho e teve valorização de 2,4%, praticamente em linha com o índice.

A cota patrimonial do BCIA apresentou valorização de 2,86% no mês e acumulou queda de 2,86% no ano até o final de julho.

No segmento de lajes corporativas as principais contribuições positivas com relação ao índice foram: RCRB11 (4,7% PL), com alta de 11,6%, e HGRE (3,3% PL), com valorização de 6,9% em julho. Por outro lado, os destaques negativos ficaram com JSRE (4,4% PL) e BRGR (5,0% PL), com valorização de apenas 0,7% e 0,6%, respectivamente, desempenho inferior ao IFIX no mês. No setor de shopping centers, o destaque negativo foi o HSML (3,8% PL), com desvalorização de 2,5%.

No encerramento de julho, o BCIA encontrava-se com 97% PL alocado em FIIs, sendo as principais exposições em fundos de CRIs, lajes corporativas e galpões logísticos, nessa ordem, sem alterações estruturais com relação ao mês anterior.

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
14.200

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\$ 407.943.852,33

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 109,69

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 93,91

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 643.931 (jul)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,75 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Optamos por manter a elevada participação dos fundos de recebíveis (CRI) na carteira (39% FIs). A posição em fundos de CRIs torna a carteira mais defensiva, ao mesmo tempo que esses fundos hoje oferecem um bom carregamento em termos de retorno em dividendos, dada a inflação elevada e o ciclo de alta da Selic.

Mantivemos nossa alocação em fundos de lajes corporativas (27%), dado os descontos com que estão sendo negociados no secundário e a qualidade de seus portfólios, que incluem ativos de boa localização e especificações técnicas. Esse segmento deve se beneficiar do retorno dos funcionários aos escritórios, esperado para os próximos meses, devido ao progresso da vacinação. A participação nos fundos de galpões logísticos encontrava-se em 18% (17% em junho), basicamente neutra com relação à participação do setor no IRIX. Já a participação no setor de shopping centers se manteve em 9%, neutra em relação ao IRIX. A exposição ao setor se justifica devido à reabertura da economia e à expectativa melhora dos rendimentos dos fundos no segundo semestre.

No mês, o resultado foi de R\$ 0,69/cota, sendo que R\$ 0,79 vieram dos rendimentos de FIs, R\$ 0,05 de perdas nas vendas de ativos e R\$ 0,04, de despesas operacionais.

Em julho, o volume financeiro de rendimentos de FIs foram superiores à média dos últimos meses, o que se deve a dois fatores principais. Primeiro, devido à elevação do retorno em dividendos (yield) médio da carteira do fundo após as alterações da carteira dos últimos meses, como o aumento da alocação em FIs de recebíveis (CRI). E em segundo lugar, devido aos dividendos extraordinários recebidos da liquidação do fundo THRA11, após a venda de seu único imóvel, equivalentes a R\$ 0,11/cota do BCIA.

Por outro lado, o resultado da linha ganho de capital ficou negativo, devido a ajustes em posições com prejuízo, cujas projeções atualizadas indicam menor potencial de rentabilidade. Esse giro permite a liberação de capital para investimentos com maior expectativa de retorno, permitindo uma melhor performance geral do fundo, tanto no curto, quanto no longo prazo.

Em julho, o fundo distribuiu R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses. A distribuição foi equivalente a 92% do resultado do mês. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,75/cota, equivalente a um DY de 7,1% considerando a cota patrimonial e de 8,3% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de julho.

A cota de mercado do BCIA encerrou julho em R\$ 93,27, uma alta de 0,5% no mês, e um desconto para a cota patrimonial de 14%. A liquidez média ficou próxima a R\$ 640 mil/dia.

Por fim, gostaríamos de salientar que, embora a elevação recente das taxas de juros reais (IPCA+/NTNB) tenha trazido volatilidade para o preço de mercado das cotas de fundos imobiliários, os fundamentos do mercado imobiliário continuam sólidos, com a perspectiva de recuperação de resultados dos FIs com a reabertura e recuperação da economia.

Acreditamos que esse movimento deve ocorrer especialmente nos fundos de lajes e shoppings, com o retorno aos escritórios e o aumento do nível de vendas para os próximos meses. Dessa forma, acreditamos que existem oportunidades no segmento de FIs, considerando que o preço atual das cotas embute uma taxa interna de retorno (TIR) interessante, obtida pelo fluxo dos rendimentos e a expectativa de valorização das cotas.

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
14.200

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 IRIX

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 407.943.852,33

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 109,69

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 93,27

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 643.931 (jul)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,75 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

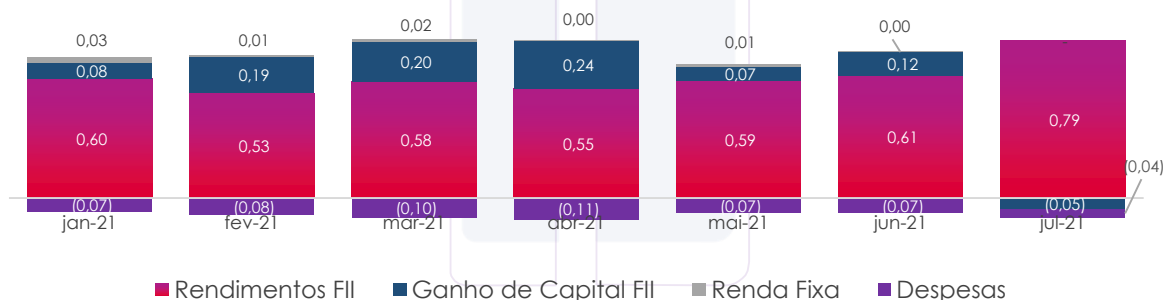
	JUL	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	2,86%	-2,86%	1,86%	88,04%
IFIX	2,51%	-1,60%	3,33%	100,15%
CDI bruto	0,36%	1,63%	2,43%	60,14%
CDI líquido (15%)	0,30%	1,38%	2,06%	49,22%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	JUL	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.734.527	2.734.527	19.155.071	31.848.499
FIs – Rendimentos	2.937.496	2.937.496	15.828.086	25.061.345
FIs – Ganho de Capital	-202.969	-202.969	3.082.465	6.218.746
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	0	244.521	568.408
Total de Despesas	-157.861	-157.861	-2.009.011	-3.544.737
Resultado Líquido	2.576.667	2.576.667	17.146.060	28.303.762
Resultado Distribuído	2.380.184	2.380.184	16.661.290	26.187.501
% Distribuído	92%	92%	97%	96%
Distribuição R\$/cota	0,64	0,64	4,48	7,75

Composição do Resultado (R\$/cota)

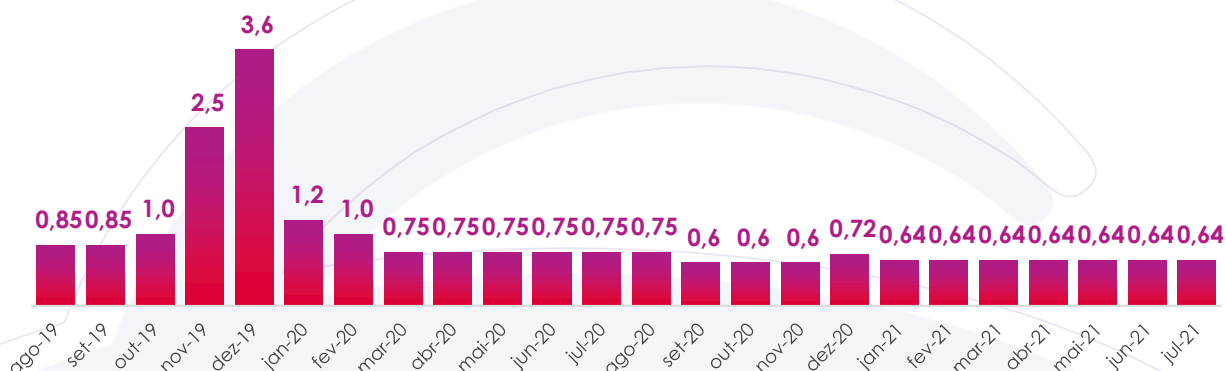




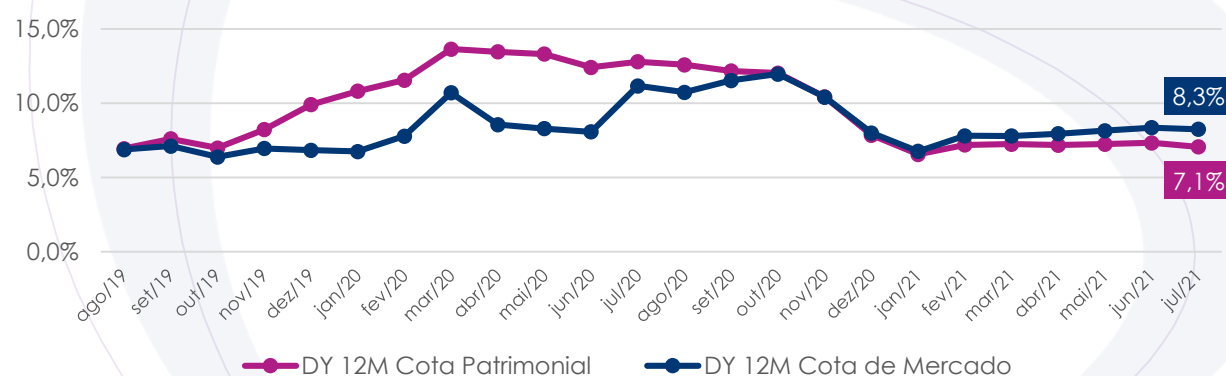
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

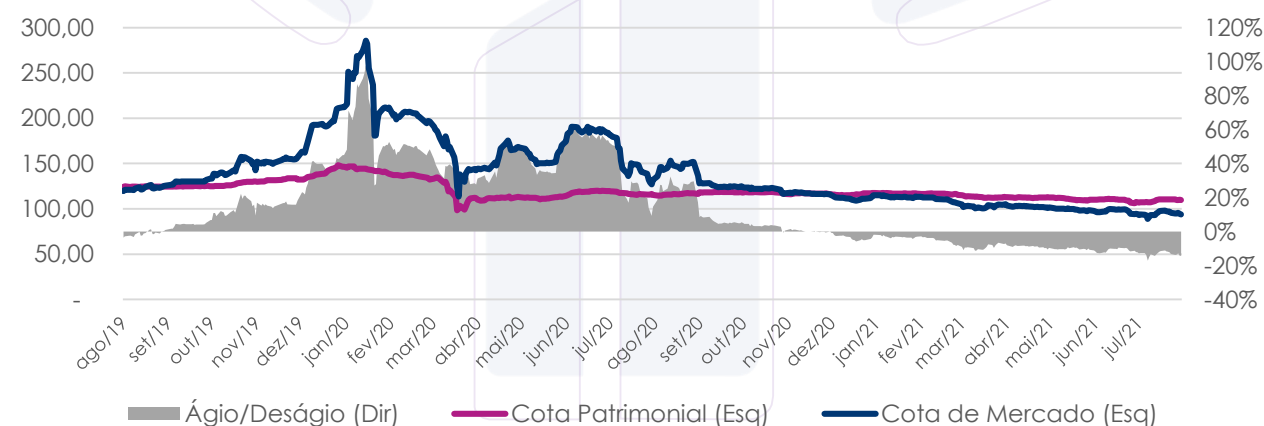


Dividend Yield (% aa)



* 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



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

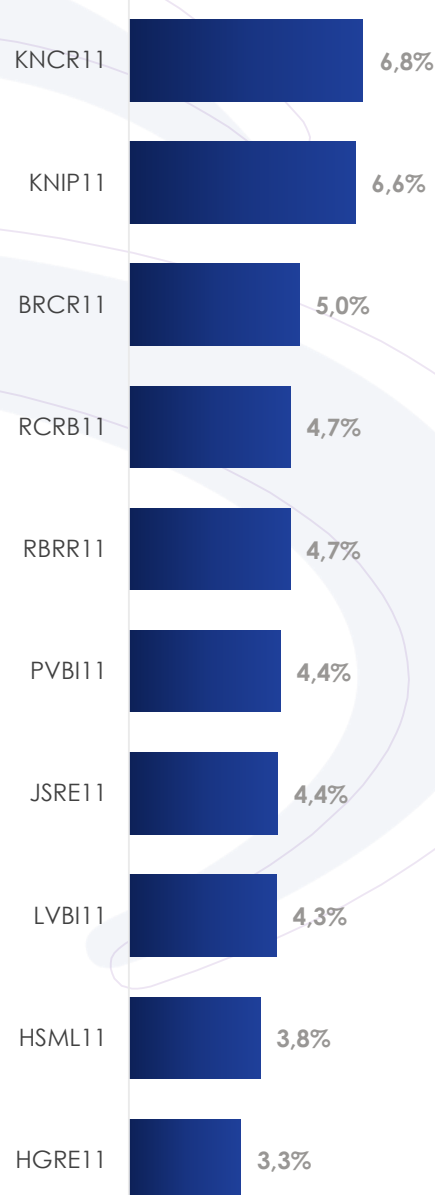
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de Julho de 2021

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

