



**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

A precificação das cotas dos fundos imobiliários segue dominada pelos temas da elevada inflação e alta das taxas de juros, sem ligação com os fundamentos micro do segmento imobiliário. No cenário macro os principais destaques de julho foram:

1) a alta de 50 pontos base nas taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+), que ficaram no patamar de IPCA + 6,2% a.a. para o vencimento em 2035;

2) o Copom aumentou a taxa de juros (Selic) para 13,75% a.a. em agosto, com possibilidade de uma alta adicional em setembro, o que marcaria o fim do ciclo de alta da taxa de juros;

3) a inflação medida pela IPCA foi negativa em 0,68% em julho devido ao impacto das medidas do Governo, com acumulado de 10% nos últimos 12 meses. A expectativa do mercado para o IPCA acumulado é de 7,02% em 2022 e de 5,38% em 2023 (relatório Focus de 12/ago);

4) FED subiu a taxa de juros nos EUA em 75 pontos base para o patamar de 2,25% a 2,5% a.a., com a taxa de juro longa (Treasury de 10 anos) de volta ao patamar de 2,7% a.a.;

Acreditamos que estamos próximos do fim do ciclo de alta da taxa de juros e o próximo passo será aguardar a normalização da inflação que vai possibilitar a redução da taxa Selic em 2023, um movimento que vai ser positivo para os preços das cotas dos FI's na B3.

O cenário para o segundo semestre deverá continuar volátil e com incertezas relevantes: controle inflacionário no Brasil e no mundo, eleições no Brasil e deterioração das contas públicas domésticas.

### DESEMPENHO

O IFIX fechou em alta de 0,66% no mês de julho, revertendo a queda de 0,88% em junho, com alta acumulada de 0,33% em 2022.

Durante o mês, o índice chegou a cair 1%, com o aumento de 65 pontos base nas taxas de juros reais (NTN-B), que atingiram IPCA+6,35% a.a. em 27 de julho. No final de julho, o IFIX acabou por reverter a queda devido à volta dos juros para o patamar de IPCA+6,2% a.a..

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 12% a.a. em jul/22 (vs 13,5% em jun/22), uma diferença de 5,8 p.p. em relação à NTN-B 2035, com uma redução do prêmio médio dos FI's em relação aos títulos atrelados à inflação devido à alta da NTN-B.

Os segmentos de fundos imobiliários que tiveram o melhor desempenho em julho foram: misto, varejo, fundos de fundos, shopping centers e galpões logísticos. Já os piores desempenhos vieram dos segmentos de lajes corporativas e educacional.

No mês, o destaque positivo da carteira do BCIA em termos de retorno frente ao IFIX foi a boa seleção de fundos de recebíveis (CRIs). Por outro lado, a contribuição negativa veio de: i) desempenho ruim das lajes corporativas, setor em que o BCIA tem posição relevante e; ii) não alocação nos fundos de fundos (FOFs), que tiveram alta superior ao IFIX em julho.

#### 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 (FI's), 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

14.394

#### 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\$ 381.232.837,73

#### VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 102,51

#### VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 82,57

#### COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,80x

#### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 310 mil

#### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,74 / cota (último)

R\$ 8,13 / cota (últimos 12 meses)



# Carteira Imobiliária Ativa

## + COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A cota patrimonial do BCIA apresentou valorização de 0,15%, comparada à alta de 0,66% do IFIX, com desempenho abaixo do IFIX em 0,5% no mês.

No ano, a cota do BCIA apresenta valorização de 1,25%, comparada à alta de 0,33% do IFIX, uma performance superior ao índice em 0,92%.

Já a cota de mercado do BCIA encerrou julho em R\$ 82,57, com um retorno total, que considera tanto a variação da cota no mercado secundário, quanto os rendimentos pagos pelo fundo, de 1,38% no mês e de 2,64% nos sete primeiros meses de 2022. A liquidez média diária foi de cerca de R\$ 310 mil nesse período.

### DUPLO DESCONTO

A cota patrimonial do BCIA ficou em R\$ 102,51, enquanto a cota de mercado ficou em R\$ 82,57 no fechamento de junho. Isso significa que, caso o investidor comprasse em bolsa todos os FIIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia R\$ 102,51; no entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma cesta de FIIs comprando uma única cota do BCIA por R\$ 82,57, com um desconto de 19,5%.

Além disso, a carteira de FIIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,9x no fechamento de junho, 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, sendo que os fundos de tijolo estão com um desconto maior, de 19%.

Assim, o BCIA conta hoje com um desconto total de 28% considerando essa dupla camada de descontos: além do desconto de 19,5% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, os fundos em que o BCIA investe estão com um desconto médio de 10% comparando seus valores de mercado e patrimônios líquidos.

### ALOCÇÃO SETORIAL

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

A composição setorial da carteira não sofreu mudança relevante em julho, com pequeno aumento da participação em fundos de recebíveis (CRIs) e leve redução da posição em lajes corporativas.

A principal mudança em termos de FIIs foi o aumento na participação do KNCR (com CRIs referenciados no CDI), que passou de 6,7% da carteira em junho para 8,5% em julho, com o objetivo de aumentar a exposição da carteira de recebíveis ao CDI (39% do total em julho versus 32% em maio).

O principal motivo para esse aumento na posição de KNCR é posicionar o fundo para o IPCA mensal mais baixo projetado para julho e agosto, com impacto nos dividendos a serem recebidos em agosto, setembro e outubro.

**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**  
14.394

**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\$ 381.232.837,73

**VALOR DA COTA PATRIMONIAL**  
R\$ 102,51

**VALOR DA COTA DE MERCADO**  
R\$ 82,57

**COTA MERCADO/PATRIMONIAL**  
0,80x

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA**  
R\$ 310 mil

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO**  
R\$ 0,74 / cota (último)  
R\$ 8,13 / cota (últimos 12 meses)

# Carteira Imobiliária Ativa

## + COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Continuamos com uma posição relevante em fundos de recebíveis imobiliários (CRI). Essa posição é mais defensiva, protege a carteira no cenário de alta volatilidade e proporciona um retorno em dividendos bastante elevado de cerca de 14%.

Por outro lado, é preciso também posicionar a carteira do fundo para potenciais ganhos de capital com a alocação relevante da carteira nos fundos de tijolo como lajes, shoppings e galpões.

Continua o fluxo de notícias positivas em segmentos que foram muito afetados pela pandemia, como o retorno massivo aos escritórios e a aceleração das locações em lajes corporativas, além dos fortes indicadores operacionais dos shopping centers.

### RESULTADO CAIXA E RENDIMENTOS

No mês de julho, o resultado médio mensal do BCIA foi de R\$ 0,70/cota, composto por: uma média de R\$ 0,98/cota recebidos como rendimentos de FIs, R\$ 0,05 dispendidos em despesas operacionais e R\$ 0,23 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\$ 8,13/cota, equivalente a um DY (dividend yield ou retorno em dividendos) de 9,8% a.a. considerando a cota de mercado do fechamento de julho.

Optamos também por continuar a 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.

### PERSPECTIVAS

Após a última reunião do Copom em agosto, acreditamos que o mercado começou a precificar o fim do ciclo de alta da taxa de juros no Brasil, com alívio nas taxas de juros futuras no início do mês: redução de 30 pontos nos juros reais medidos pela NTN-B (IPCA+) com vencimento em 2035 (IPCA+6,2% ao ano).

Entretanto, os riscos permanecem elevados e o segundo semestre deverá ser de grande volatilidade, principalmente devido às eleições.

A carteira do BCIA é carteira balanceada entre fundos de recebíveis e "tijolo" para enfrentar esse cenário mais volátil. Enquanto os fundos de CRI oferecem proteção para a carteira, pois suas cotizações 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**  
14.394

**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\$ 381.232.837,73

**VALOR DA COTA PATRIMONIAL**  
R\$ 102,51

**VALOR DA COTA DE MERCADO**  
R\$ 82,57

**COTA MERCADO/PATRIMONIAL**  
0,80x

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA**  
R\$ 310 mil

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO**  
R\$ 0,74 / cota (último)  
R\$ 8,13 / cota (últimos 12 meses)

# Carteira Imobiliária Ativa

## + RESULTADOS

### Rentabilidade

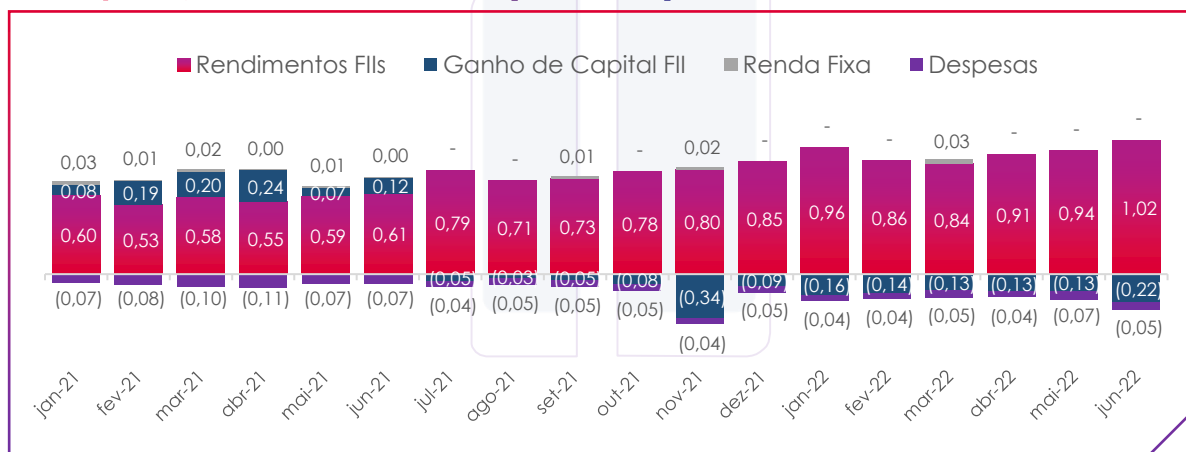
|                   | JUL   | ANO   | 12 MESES | DESDE INÍCIO |
|-------------------|-------|-------|----------|--------------|
| Cota Patrimonial  | 0,15% | 1,25% | 1,06%    | 90,02%       |
| IFIX              | 0,66% | 0,33% | -0,35%   | 99,44%       |
| CDI bruto         | 1,03% | 6,49% | 9,39%    | 75,18%       |
| CDI líquido (15%) | 0,88% | 5,49% | 7,93%    | 61,05%       |

\* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

### Fluxo de Caixa

|                                          | JUL       | SEMESTRE  | ANO        | 12 MESES   |
|------------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| Total de Receitas                        | 2.763.038 | 2.763.038 | 20.065.060 | 32.358.888 |
| FIs – Rendimentos                        | 3.629.226 | 3.629.226 | 24.200.670 | 38.568.546 |
| FIs – Ganho de Capital                   | -866.188  | -866.188  | -4.250.678 | -6.446.580 |
| Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos) | 0         | 0         | 115.068    | 236.921    |
| Total de Despesas                        | -163.960  | -163.960  | -1.289.464 | -2.135.029 |
| Resultado Líquido                        | 2.599.077 | 2.599.077 | 18.775.596 | 30.223.859 |
| Resultado Distribuído                    | 2.752.088 | 2.752.088 | 18.334.857 | 30.235.779 |
| % Distribuído                            | 106%      | 106%      | 98%        | 100%       |
| Distribuição R\$/cota                    | 0,74      | 0,74      | 4,93       | 8,13       |

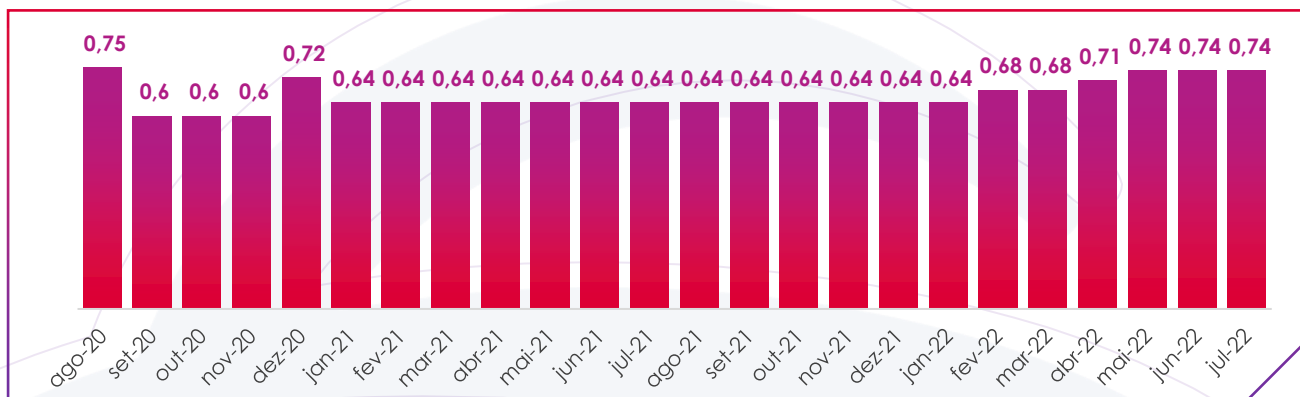
### Composição do Resultado (R\$/cota)



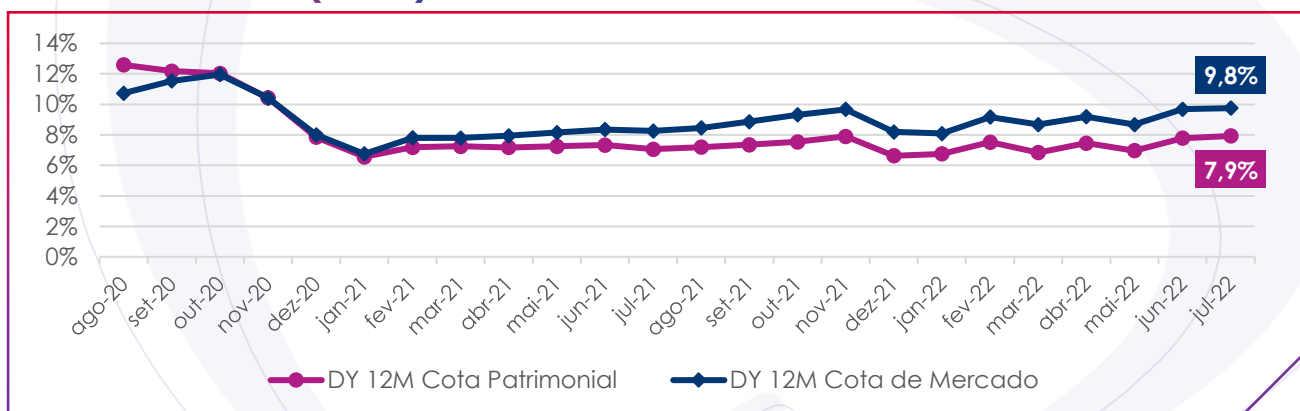
# Carteira Imobiliária Ativa

## + RETORNO

### Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

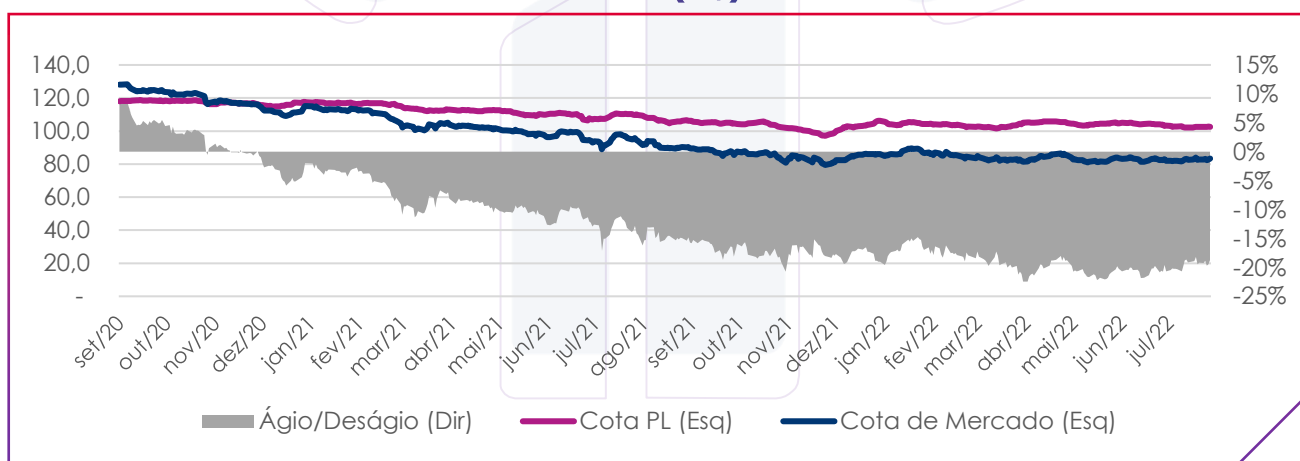


### Dividend Yield (% aa)



\* 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\$)

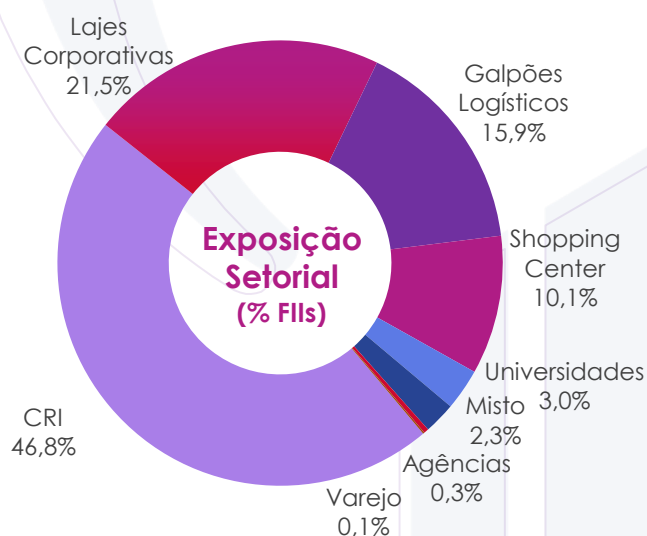
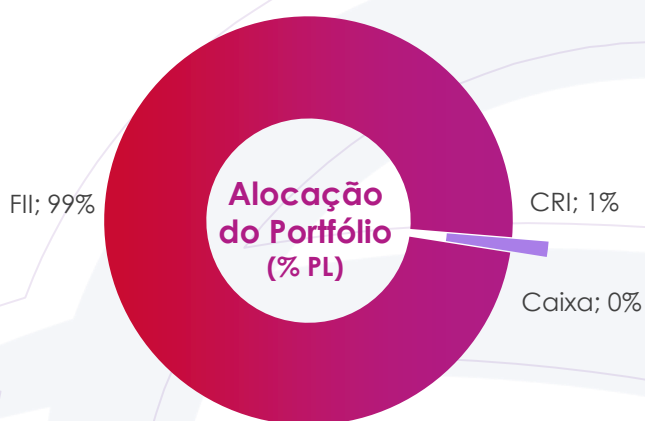


\* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

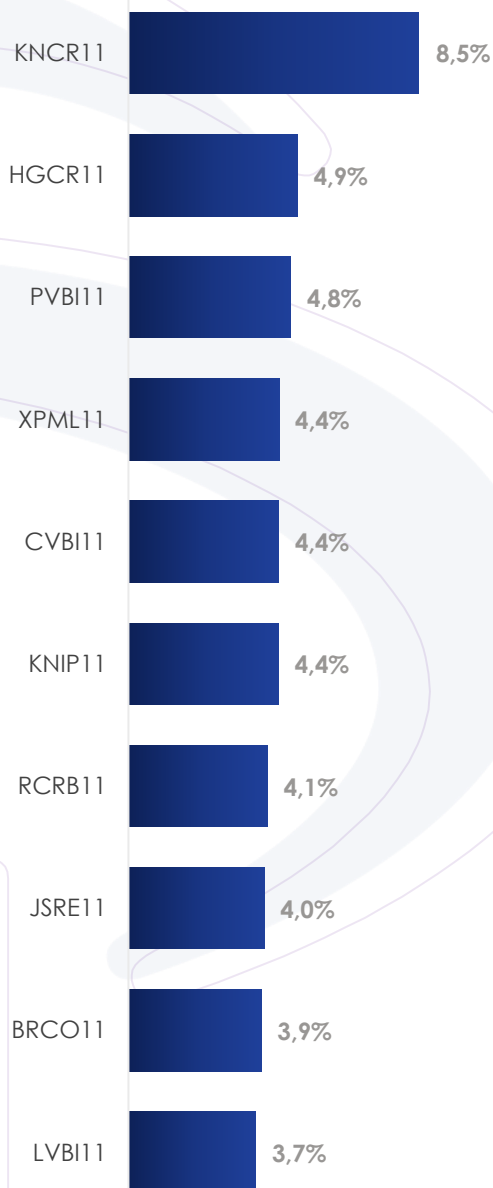
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 29 de julho de 2022

# 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](mailto:bram@bram.bradesco.com.br) | [bram.bradesco](http://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

