



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: [CLIQUE AQUI](#)

O mês de agosto foi negativo para o mercado de fundos imobiliários, com queda de 2,63% no IFIX. O principal motivo para essa queda no período foi a alta das taxas de juros reais medidas pela NTN-B/IPCA+, que são a principal referência para o segmento imobiliário. A situação fiscal do Governo Federal voltou ao centro do debate, com as negociações sobre os precatórios e o teto de gastos públicos. Além disso, a instabilidade política se agravou, bem como aumentaram as preocupações relacionadas ao baixo nível dos reservatórios das hidrelétricas, em que se fala de uma possível necessidade de racionamento de energia elétrica.

No mês de agosto, as NTN-B com vencimento em 2035 chegaram a alcançar de IPCA + 5% a.a. e encerraram o mês com alta de 0,34 pontos percentuais, no patamar de IPCA + 4,63% a.a.

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 9% em agosto, ainda com uma boa diferença de 4,37 pontos percentuais em relação à NTN-B (IPCA+).

O ritmo da vacinação contra a Covid 19 continuou positivo, sendo que a parcela da população adulta que recebeu a primeira dose atingiu 84% no Brasil, com 38% da população já tendo recebido a segunda dose.

A inflação segue pressionada, com o IPCA acumulando alta de 9,68% nos últimos 12 meses até agosto, com projeção de 8,0% para Dez/21. 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. O mercado elevou as projeções da Selic para dezembro de 2021 para 8% a.a. Ambas as projeções mencionadas são do relatório Focus de 13/set.

Nos FIs, todos os setores apresentaram queda no mês de agosto: o setor de recebíveis imobiliários (CRI) teve o melhor desempenho: desvalorização de 0,85%, comparado à queda de 2,63% no IFIX. Por outro lado, o setor de lajes corporativas teve o desempenho mais negativo no período: queda de 4,6%.

A cota patrimonial do BCIA apresentou desvalorização de 2,66% no mês, acumulando queda de 5,45% no ano.

As principais contribuições positivas para o BCIA foram as menores participações relativas frente ao IFIX em FOFs e galpões logísticos, e a maior alocação em fundos de CRI e educacional. Por outro lado, a alocação em lajes foi o principal detrator do desempenho.

No segmento de lajes, as principais contribuições negativas com relação ao índice foram: RCRB11 (4,5% PL), com queda de 7,5%, e JSRE (4,1% PL), com desvalorização de 8,8%.

No setor de shopping centers, o destaque negativo foi o HSML (3,7% PL), com desvalorização de 6,1%. O destaque positivo foi o XPML (5,0% PL), com alta de 0,4%.

No fechamento de agosto, o BCIA encontrava-se com 99% PL alocado em FIs, sendo as principais exposições em fundos de CRIs, lajes corporativas e galpões logísticos, nessa ordem.

A principal mudança na carteira foi o aumento da participação no setor de shopping centers: de 9% para 11% do total, com objetivo de se beneficiar do avanço da vacinação e da elevação esperada nos rendimentos desses fundos nos próximos meses. A participação no segmento agora está positiva versus o IFIX: 11% na carteira vs 8% no índice.

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
14.480

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\$ 394.694.066,45

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 106,13

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 90,41

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 352.524 (ago)

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

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Com o cenário de inflação e de alta da Selic, optamos por manter a participação elevada nos fundos de recebíveis (CRI), em 38% da carteira, embora tenhamos feito trocas dentro do setor para aproveitar fundos com maiores descontos e também melhorar o DY médio.

Mantivemos nossa alocação em fundos de lajes corporativas (26%), 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.

No início de setembro, passou a vigorar a nova composição do IFIX para o período de setembro a dezembro de 2021. Na nova composição, o IFIX conta com 103 fundos, após a inclusão de 13 novos e a exclusão de 6. Em termos setoriais, as alterações não foram relevantes. Os destaques foram os setores de shopping centers e de lajes corporativas, que tiveram participação reduzida, respectivamente, de 8,9% para 8%, e de 12,7% para 12%, enquanto as participações dos FIs do setor agro e os FOFs aumentaram, respectivamente, de 1,2% para 1,8%, e de 8,1% para 8,7%.

No mês, o resultado do BCIA foi de R\$ 0,63/cota, sendo que R\$ 0,71 vieram dos rendimentos de FIs, R\$ 0,03 de perdas nas vendas de ativos e R\$ 0,05, de despesas operacionais.

Os rendimentos recorrentes de FIs apresentaram crescimento expressivo nos últimos meses no resultado do BCIA, reforçando a capacidade de pagamento de dividendos nesse cenário desafiador de tendência de queda do índice. O aumento foi de 20%, considerando a média dos meses de agosto e setembro vs a média do I\$21. Esse crescimento nos dividendos recorrentes é resultado da: i) mudança de alocação da carteira, com maior participação dos fundos de CRI; ii) alocação em FIs com melhor retorno (yield) em dividendos; e iii) elevação dos dividendos pagos pelos fundos de CRIs e shoppings.

Por outro lado, o resultado da linha de ganho de capital ficou negativo em agosto devido à venda de ativos com prejuízo no período. A gestão optou por realizar essas vendas ao avaliar que o potencial de retorno de alguns ativos era limitado se comparado a outras alternativas de alocação nesse novo cenário.

Em agosto, o fundo distribuiu R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses. A distribuição foi equivalente a 101% do resultado mensal, acumulando distribuição de 97% do resultado no segundo semestre. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,64/cota, equivalente a um DY de 7,2% considerando a cota patrimonial e de 8,5% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de agosto.

A cota de mercado do BCIA encerrou agosto em R\$ 90,41, uma queda de 3,7% no mês, e um desconto para a cota patrimonial de 15%. A liquidez média diária foi de R\$ 352 mil.

Os fundamentos do mercado de fundos imobiliários continuam sólidos, principalmente nos fundos com imóveis de qualidade, tendo em vista a perspectiva de recuperação dos resultados dos FIs com a reabertura e recuperação da economia, sendo que os preços de mercado das cotas ainda não refletem esse cenário.

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
14.480

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\$ 394.694.066,45

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 106,13

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 90,41

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 352.524 (ago)

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

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

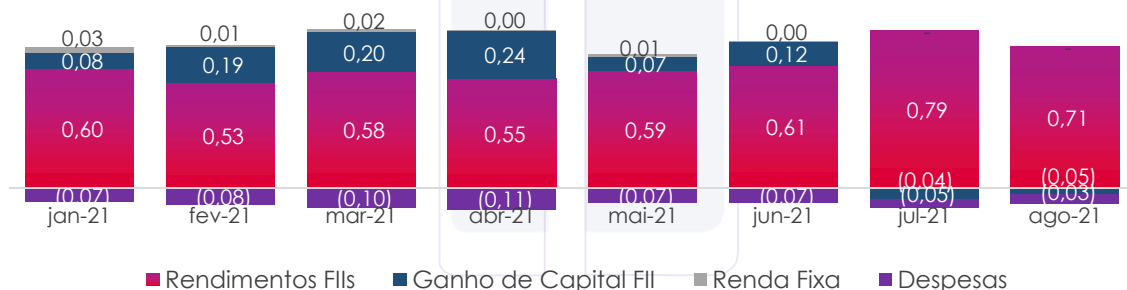
	AGO	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-2,66%	-5,45%	-2,45%	83,03%
IFIX	-2,63%	-4,19%	-1,16%	94,89%
CDI bruto	0,42%	2,06%	2,70%	60,82%
CDI líquido (15%)	0,36%	1,75%	2,29%	49,76%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	AGO	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.520.741	5.255.268	21.675.812	32.459.740
FIs – Rendimentos	2.644.715	5.582.211	18.472.800	26.930.510
FIs – Ganho de Capital	-123.974	-326.942	2.958.491	5.023.331
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	0	244.521	505.900
Total de Despesas	-175.208	-333.068	-2.184.219	-3.391.273
Resultado Líquido	2.345.533	4.922.200	19.491.593	29.068.468
Resultado Distribuído	2.380.184	4.760.369	19.041.475	28.413.450
% Distribuído	101%	97%	98%	98%
Distribuição R\$/cota	0,64	1,28	5,12	7,64

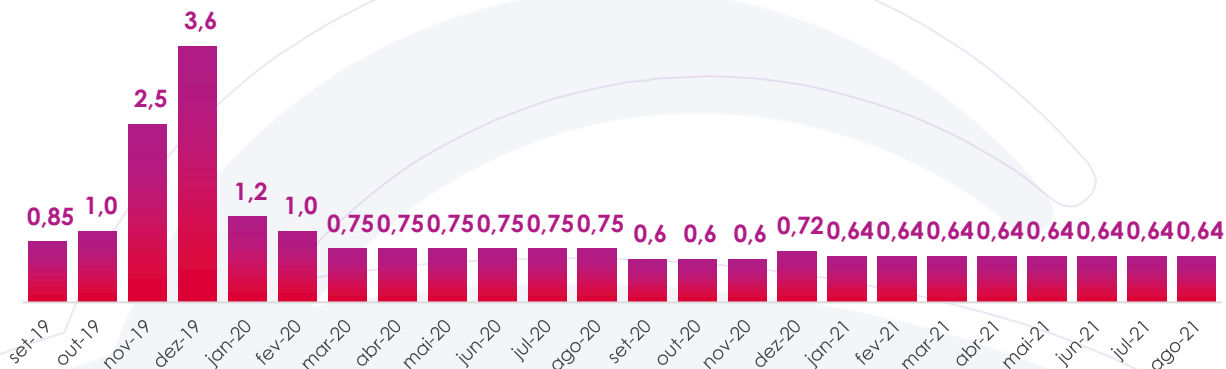
Composição do Resultado (R\$/cota)



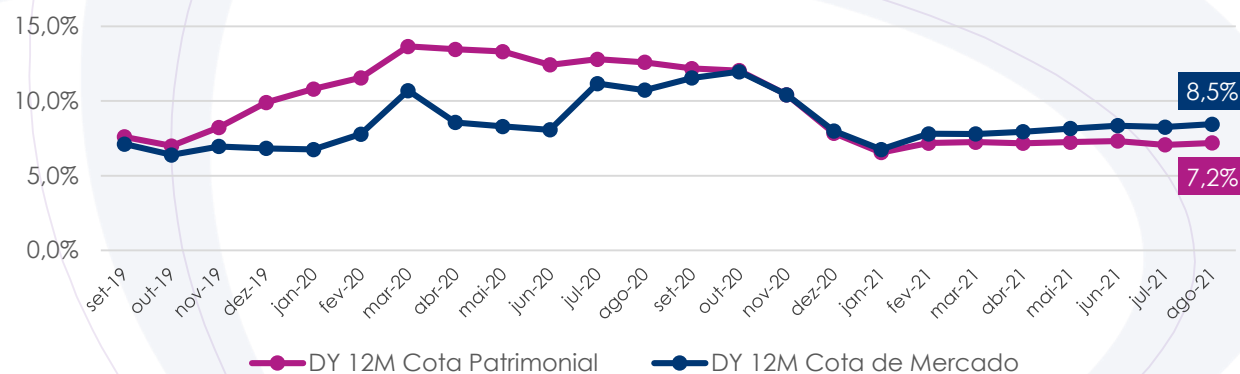
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

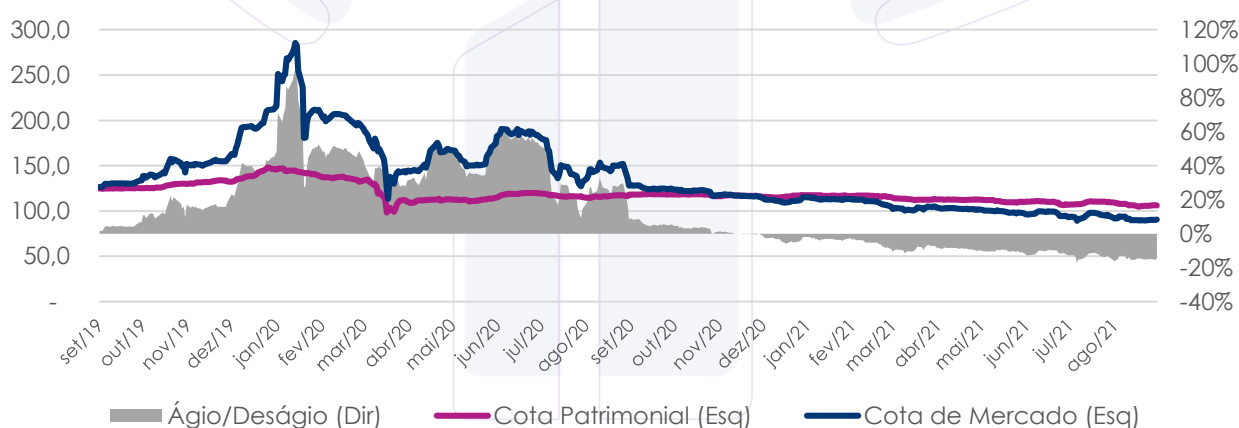


Dividend Yield (% aa)



* 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\$)

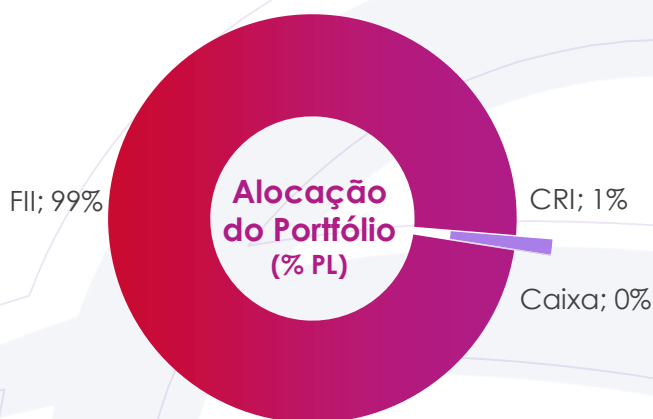


* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

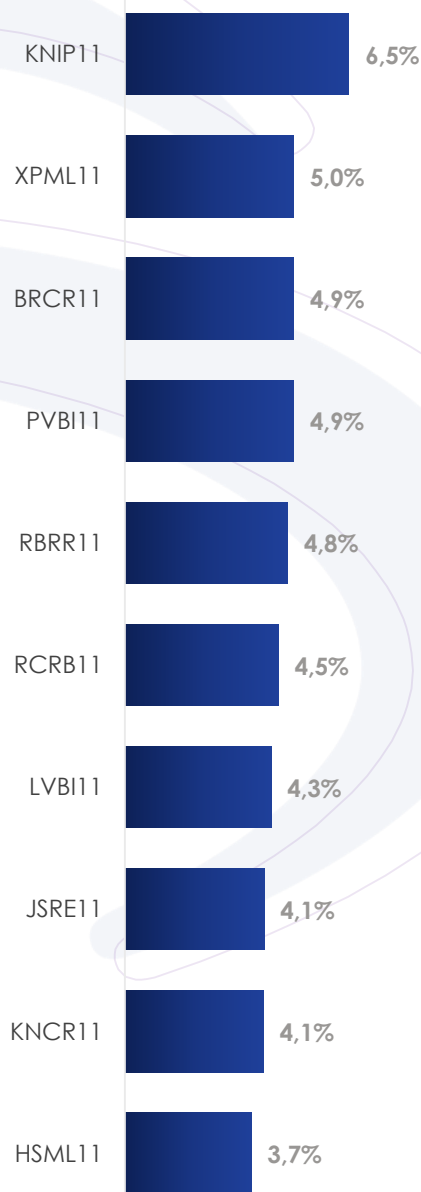
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 31 de Agosto de 2021

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

