



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 setembro seguiu negativo para o mercado de fundos imobiliários, com desvalorização de 1,24% no IFIX. Novamente, essa queda é explicada pela abertura das curvas longas de juros reais (IPCA+), que são a principal referência para o segmento imobiliário.

O mês de setembro foi marcado por um aumento na volatilidade nos mercados, dessa vez devido à China: i) expectativas de desaceleração do crescimento econômico e; ii) preocupações com a Evergrande, a segunda maior incorporadora chinesa, com dificuldades de liquidez.

O cenário doméstico foi afetado por tensões políticas entre o Governo Federal e o Poder Judiciário no feriado de 7 de setembro. Seguimos também com um cenário de stress hídrico, devido ao baixo nível dos reservatórios das usinas hidrelétricas.

No mês, as NTN-Bs (IPCA+) com vencimento em 2035 encerraram o mês com alta de 0,26 ponto percentual no patamar de IPCA + 4,89% ao ano.

O retorno em dividendos do IFIX aumentou para 9,7% a.a. em setembro (de 9,0% em agosto), uma diferença de 4,8 pontos percentuais em relação à NTN-B, um aumento do prêmio em relação aos títulos atrelados à inflação.

A inflação medida pelo IPCA acumulou alta de 10,25% a.a. nos últimos 12 meses até setembro. Para frear a inflação, o Banco Central continua o movimento de alta de juros, sendo que a Selic atingiu 6,25% a.a. na reunião do Copom no começo de outubro.

Todos os setores de FIs apresentaram queda no mês de setembro: o segmento de recebíveis imobiliários (CRI) continuou com o melhor desempenho relativo: desvalorização de 0,1%, comparado à queda de 1,24% no IFIX. Por outro lado, o setor de agências bancárias teve o pior desempenho: queda de 9,3%.

Os fundos imobiliários de tijolo sentiram o impacto do aumento dos juros reais no mês, com quedas nos fundos de lajes corporativas (-2,9%), shopping centers (-2,7%) e galpões logísticos (-0,9%).

A cota patrimonial do BCIA apresentou desvalorização de 1,05% no mês, desempenho superior ao IFIX em 0,20 pontos percentuais. No ano, a cota patrimonial do BCIA acumula queda de 6,44%, comparada à queda de 5,38% no IFIX.

Seguimos na estratégia de manter o portfólio diversificado, porém aumentando a exposição nos setores que devem se destacar na reabertura da economia (shoppings, lajes e galpões logísticos), mantendo ainda parcela de proteção da carteira através dos fundos de recebíveis.

No mês, nossa grande alocação em fundos CRIs e a baixíssima alocação em fundos de agências foram os dois principais contribuintes da performance positiva da cota patrimonial frente ao IFIX. Por outro lado, o principal detrator do resultado veio do setor de lajes corporativas.

No segmento, as principais contribuições negativas com relação ao índice foram: PBVI (4,6% PL), com queda de 8,2% e BRCC (4,8% PL), com desvalorização de 4,6%.

O setor de shopping centers também teve contribuição negativa frente ao índice, sendo que o destaque negativo foi o XPML (4,4% PL), com desvalorização de 5,8%.

Fizemos pequenas mudanças em termos dos principais setores imobiliários no fundo no mês, sendo que, em grandes números, os principais setores se mantêm: recebíveis (40%), lajes corporativas (25%), galpões logísticos (16%) e shopping centers (11%).

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

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
14.708

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\$ 388.188.731,09

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,38

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 86,60

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 477.669,7 (set)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,68 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A participação de fundos de recebíveis (CRI) segue bastante representativa. Como já comentamos em relatórios anteriores, a posição em fundos de CRIs torna a carteira mais defensiva, com rendimento distribuído bem interessante, dada a inflação pressionada e o ciclo de elevação da Selic. Notamos que a carteira de FIs de recebíveis do BCIA possui um perfil de baixo a médio risco de crédito.

Também mantivemos nossa alocação em fundos de lajes corporativas (25%). Devido às quedas recentes que sofreram, eles estão sendo negociados com desconto relevante considerando seu custo de reposição. Além disso, seus portfólios incluem imóveis com boa localização e especificações técnicas na cidade de São Paulo, e acreditamos que esses devem se beneficiar do crescimento da demanda por áreas de escritórios à medida que os funcionários começam a retornar de forma mais intensa para seus escritórios, impulsionando as visitas aos espaços e o fechamento de novos contratos de locação.

A alocação em galpões logísticos se justifica pelo bom momento do setor em termos de demanda de novas áreas, que segue bastante aquecida pelo reposicionamento das empresas de varejo e e-commerce. Focamos em fundos com imóveis bem localizados, com boas especificações técnicas e inquilinos predominantemente de grande porte; esses são galpões líquidos, pelos quais deve haver demanda, mesmo em um cenário de maior entrega de ABL no setor.

No mês, o resultado foi de R\$ 0,65/cota, sendo que R\$ 0,73 vieram dos rendimentos de FIs, R\$ 0,01 da renda fixa, R\$ 0,05 de perdas nas vendas de ativos e R\$ 0,04, de despesas operacionais do fundo.

Os rendimentos recorrentes tiveram nova elevação no mês, de R\$ 0,71 para R\$ 0,73 por cota. Os rendimentos recebidos tiveram crescimento expressivo passando de R\$ 0,58 em média no 1S21 para R\$ 0,73 por cota em setembro (aumento de 26%). Essa elevação é resultado da maior participação dos CRIs na carteira, do reposicionamento do portfólio para FIs com melhor retorno em dividendos e do crescimento dos dividendos distribuídos pelos fundos imobiliários de shopping centers.

Ao contrário do 1S21, em que o resultado mensal era composto também por ganho de capital positivo com a venda de ativos, o resultado da linha de ganho de capital foi negativo em setembro. Isso ocorre devido a movimentações realizadas, com a venda de ativos que geraram prejuízo no período, com o objetivo de reposicionar a carteira.

Em setembro, a distribuição do fundo foi mantida em R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses. A distribuição foi equivalente a 99% do resultado mensal e 97% do segundo semestre. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,68/cota, equivalente a um DY de 7,4% considerando a cota patrimonial e de 8,9% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de setembro.

A cota de mercado do BCIA encerrou setembro em R\$ 86,60, uma queda de 4,2% no mês, e um desconto para a cota patrimonial de 17%. A liquidez média diária foi de R\$ 458 mil.

Nossa estratégia de alocação segue combinando alocações com viés de curto prazo (mais defensivas) com exposição em setores que se beneficiarão da recuperação da economia no médio/longo prazos. Acreditamos que esta combinação tem potencial de proporcionar ótima opção de diversificação no segmento de fundos imobiliários, não só do ponto de vista de proteção contra a inflação e obtenção de ganho de capital, como também pela obtenção de dividendos mensais com isenção de imposto de renda para as pessoas físicas.

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

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
14.708

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\$ 388.188.731,09

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,38

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 86,60

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 477.669,7 (set)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,68 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

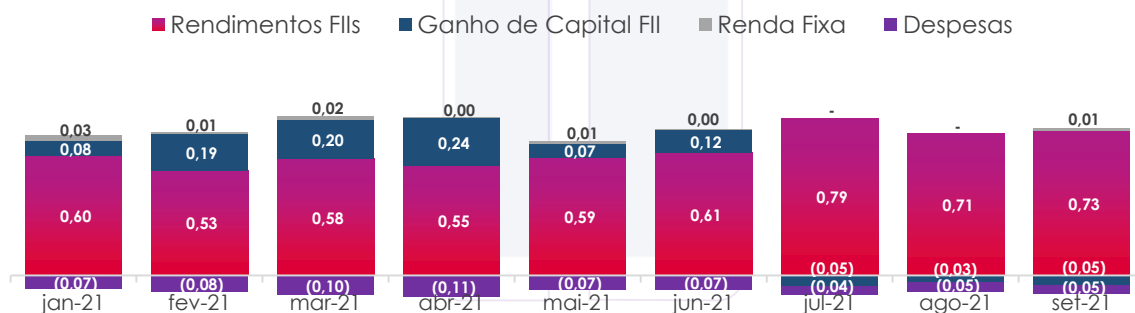
	SET	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-1,05%	-6,44%	-5,51%	81,11%
IFIX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	92,46%
CDI bruto	0,44%	2,51%	2,99%	61,52%
CDI líquido (15%)	0,37%	2,13%	2,54%	50,32%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	SET	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.575.592	7.830.861	24.251.405	32.408.108
FIs – Rendimentos	2.698.431	8.280.641	21.171.231	27.859.351
FIs – Ganho de Capital	-178.443	-505.385	2.780.048	4.036.545
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	55.605	55.605	300.126	512.212
Total de Despesas	-167.772	-500.840	-2.351.991	-3.215.815
Resultado Líquido	2.407.821	7.330.020	21.899.414	29.192.292
Resultado Distribuído	2.380.184	7.140.553	21.421.659	28.562.212
% Distribuído	99%	97%	98%	98%
Distribuição R\$/cota	0,64	1,92	5,76	7,68

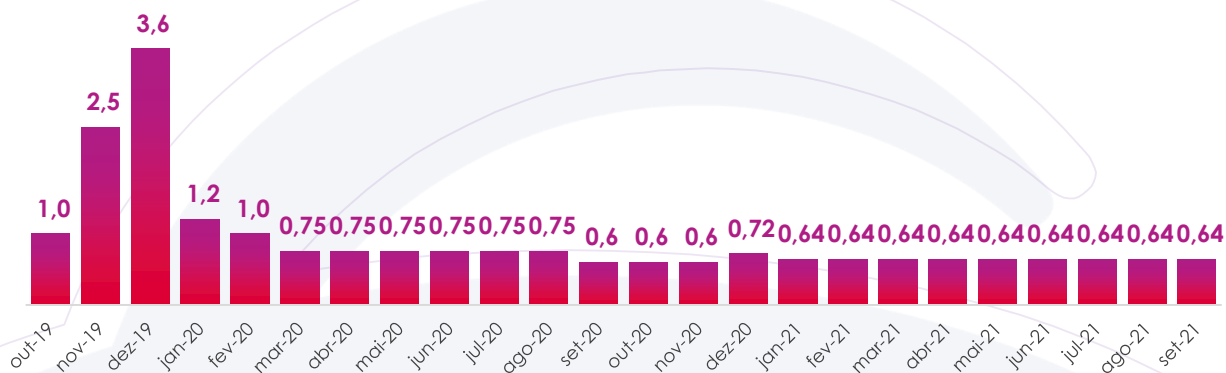
Composição do Resultado (R\$/cota)



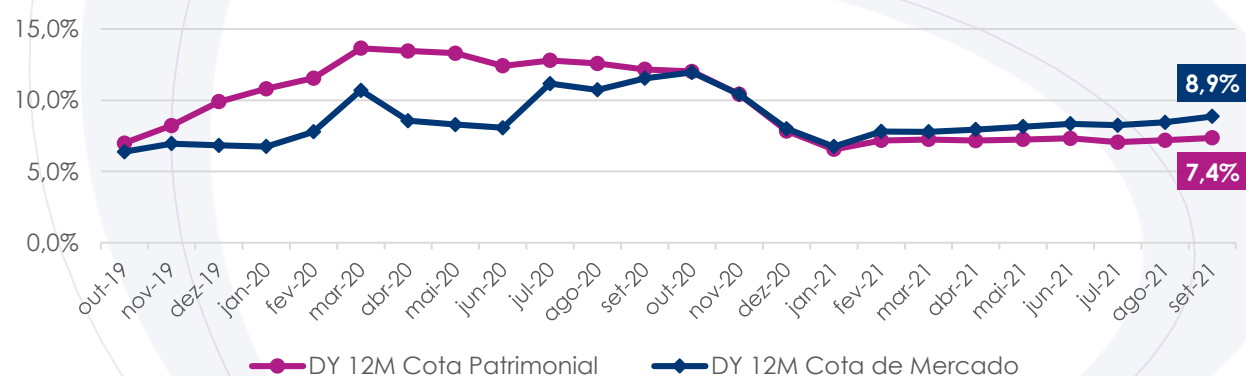
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

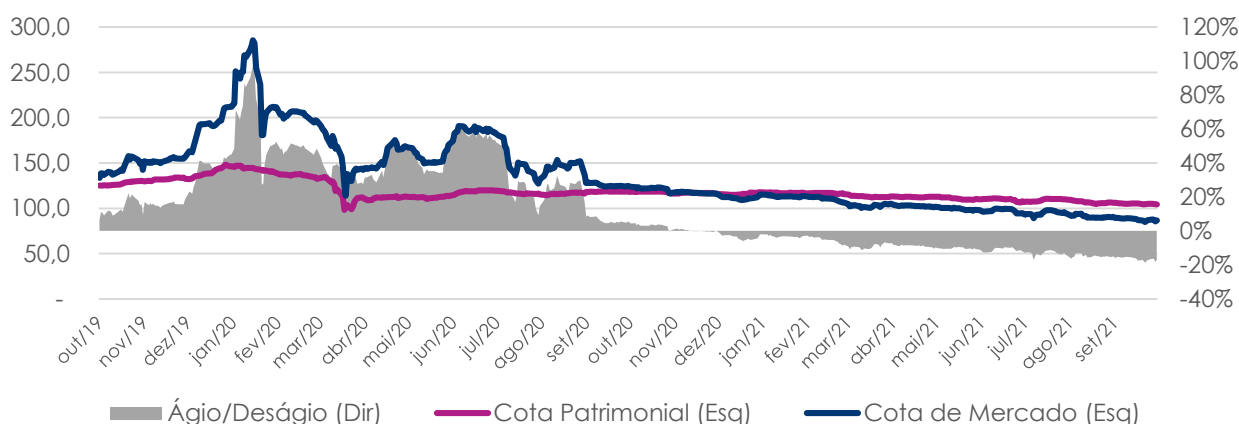


Dividend Yield (% aa)



* 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 Setembro de 2021

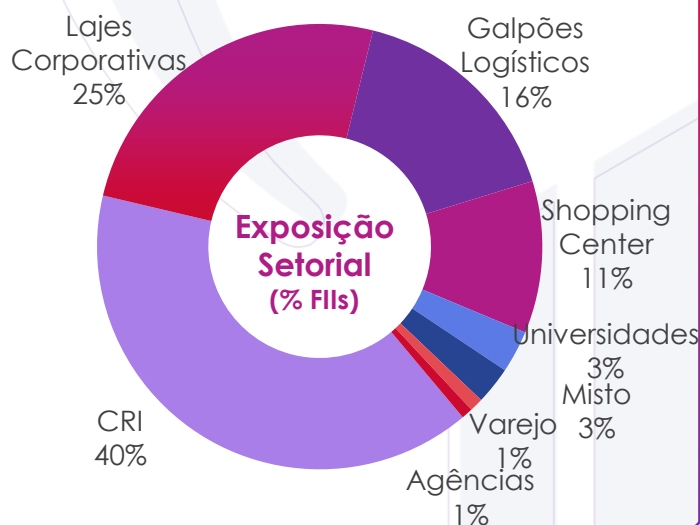
Carteira Imobiliária Ativa

+ CARTEIRA

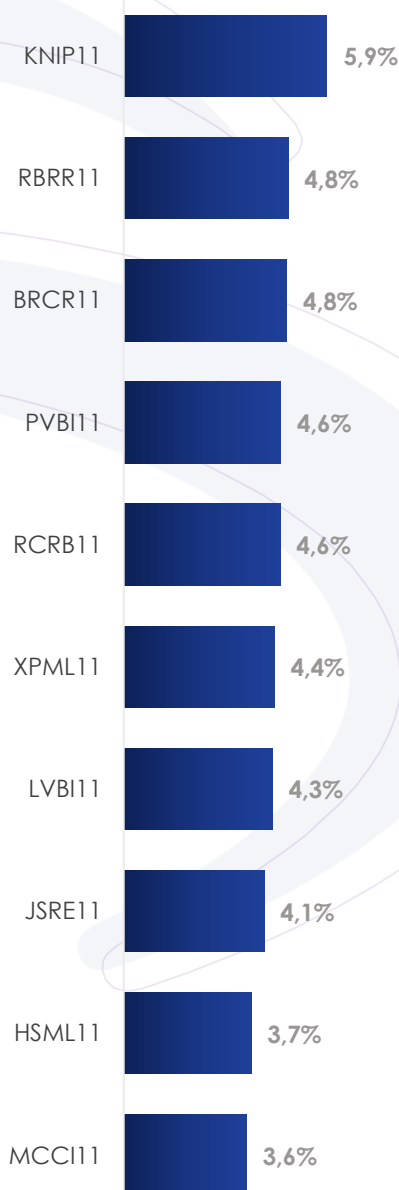
Alocação do Portfólio (% PL)



Exposição Setorial (% FIIs)



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

