



bradesco
asset management

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os comentários mensais também podem ser acessados através de vídeo através do link: [CLIQUE AQUI](#)

Em janeiro, o IFIX apresentou desvalorização de 0,99%, corrigindo a alta expressiva de 8,78% observada em dezembro. Esse movimento pode ser explicado pela combinação da dinâmica inflacionária e da situação fiscal do país, que permanecem desafiadoras, com a expectativa de início da elevação dos juros nos países desenvolvidos, além da decisão da CVM sobre o FII MXRF11, assunto que abordamos mais adiante no relatório.

A inflação segue elevada no Brasil, tendo acumulado alta de 10,4% aa até jan/22, e segue como um dos principais pontos de atenção na esfera local. O Banco Central elevou a Selic na última reunião do Copom em 1,5 ponto percentual para 10,75% aa. Ainda devem ocorrer novas elevações, sendo que as projeções para a Selic em dez/22 encontram-se em 12,25% aa (Focus de 18/02/22).

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+), apresentaram nova alta no mês, sendo que as NTN-Bs com vencimento em 2035 ficaram no patamar de IPCA + 5,6% aa.

A inflação dos países desenvolvidos também tem trazido preocupação para seus bancos centrais por estarem níveis elevados. Nos EUA, o FED confirmou o fim do programa de compras de ativos em março, sinalizando alta de juros em breve. Esse cenário de alta de juros internacional trará novos desafios para os mercados emergentes.

Na indústria de FIIs, a publicação da decisão do colegiado da CVM sobre a metodologia de distribuição de rendimentos do fundo MXRF11 contribuiu para o desempenho negativo do IFIX em janeiro. No momento, a decisão da CVM encontra-se com efeito suspensivo, para avaliação do pedido de reconsideração enviado pelo administrador do fundo. Destacamos que o assunto vem sendo amplamente discutido e até o momento não houve impacto para os fundos imobiliários.

Em jan/22, o retorno em dividendos do IFIX encontrava-se em 11,2% a.a. (vs 11,3% em dez/21), uma diferença de 5,6 p.p. em relação à NTN-B 2035, com uma redução do prêmio médio dos FIIs em relação aos títulos atrelados à inflação.

Dentre os principais segmentos, o de fundos de recebíveis (CRI) foi o único com retorno positivo no mês de janeiro (+0,75%), e as principais quedas ocorreram nos fundos dos setores de shopping centers (-4,4%) e lajes corporativas (-3,7%).

A cota patrimonial do BCIA apresentou desvalorização de 1,18% no mês, comparado à queda de 0,99% do IFIX. Os destaques positivos da carteira em termos de retorno frente ao IFIX foram: a boa seleção de fundos de CRI e zero alocação em FOFs. Por outro lado, a alocação em fundos de galpões e lajes foram detratores do resultado.

A alocação setorial da carteira de FIIs do BCIA no fechamento do mês era a seguinte: recebíveis imobiliários (45%), lajes corporativas (24%), galpões logísticos (16%), shopping centers (10%) e outros (5%).

As alterações na carteira no mês de janeiro foram pequenas. O principal ajuste foi uma pequena redução das posições de fundos de shopping centers, realizada devido à deterioração das previsões para a atividade econômica.

O fim do ciclo de alta de juros no Brasil parece mais próximo, no entanto, como o cenário ainda é de cautela, optamos por manter a elevada alocação em fundos de recebíveis (CRIs), sendo que o carregamento desses fundos em termos de dividendos segue bem atrativo.

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
14.504

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\$ 387.748.551,80

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,26

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 86,99

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,83x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 315.222

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

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Ainda assim, nossa exposição em fundos de "tijolo" é relevante, preparada para um cenário de recuperação de preços das cotas no secundário, que deve ser acompanhado pelos sinais de arrefecimento da inflação, maior visibilidade sobre as eleições presidenciais, além da recuperação setorial com o enfraquecimento gradual da pandemia de coronavírus.

De forma breve, o racional para as alocações por setor são: (i) a continuidade da forte demanda por galpões logísticos, (ii) a expectativa de recuperação do nível de ocupação e dos preços de aluguel das lajes corporativas à medida que a pandemia decline, com bom potencial de ganho de capital devido aos preços/m² comprimidos, e (iii) a gradual recuperação dos shopping centers com o retorno mais forte da circulação das pessoas.

Em janeiro, o resultado foi de R\$ 0,76/cota, sendo que R\$ 0,96 vieram dos rendimentos de FIs, R\$ 0,04, de despesas operacionais e R\$ 0,16 de perdas nas vendas de ativos.

Os rendimentos recorrentes tiveram elevação no mês, de R\$ 0,85 em dezembro para R\$ 0,96 por cota em janeiro. Esse aumento, especificamente nesse mês, é explicado, em grande parte, pelos rendimentos não recorrentes de fim de semestre distribuídos por alguns fundos e pela inflação (IPCA) mensal elevada registrada em outubro e novembro, que impactaram agora os dividendos dos fundos de CRI.

Mantivemos a estratégia de reduzir algumas posições de FIs, apesar do prejuízo nas posições, o que resultou em um prejuízo de capital de R\$ 0,16 por cota em janeiro. Nosso objetivo continua a ser o de reposicionar a carteira perante as mudanças de cenário e das projeções individuais dos fundos.

A distribuição de dividendos foi mantida em R\$ 0,64 por cota, sendo que o nível elevado de dividendos pagos pelos FIs em carteira tem sustentado a distribuição de dividendos do BCIA, sem dependência de ganhos de capital.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,68/cota, equivalente a um DY de 6,8% a.a. considerando a cota patrimonial e de 8,1% a.a. considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de janeiro.

A cota de mercado do BCIA encerrou janeiro em R\$ 86,99, uma valorização de 1,95% no mês, ainda mantendo um desconto expressivo para a cota patrimonial de 17%. A liquidez média diária foi de aproximadamente R\$ 315 mil, próxima ao nível do mês anterior.

A carteira de FIs do BCIA estava sendo negociada a múltiplo P/VP de 0,91x no final de janeiro, ou seja, o valor de mercado dos FIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 9% em relação a seus valores patrimoniais.

Assim, atualmente o BCIA continua com uma dupla camada de descontos: além do desconto de 17% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, os fundos em que o BCIA investe contam com um desconto médio de 9% comparando seus valores de mercado e patrimônio líquido.

Uma maior visibilidade sobre o fim do ciclo de alta dos juros parece mais próxima, o que deve beneficiar as cotações dos FIs. Por outro lado, há diversas fontes de incerteza e volatilidade em 2022. Para enfrentar esse cenário, estamos mantendo uma carteira balanceada entre fundos de recebíveis (CRIs), mais defensivos e com ótimo carregamento em termos de rendimentos pagos, e fundos de "tijolo", posições onde esperamos ganho de capital. Os fundos imobiliários permanecem como uma ótima alternativa de diversificação, recebimento de rendimento mensal, isento de imposto de renda, e de proteção contra a inflação.

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
14.504

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\$ 387.748.551,80

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,26

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 86,99

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,83x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 315.222

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



Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

	JAN	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-1,18%	-1,18%	-4,15%	85,46%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,56%	96,81%
CDI bruto	0,73%	0,73%	5,00%	65,70%
CDI líquido (15%)	0,62%	0,62%	4,24%	53,61%

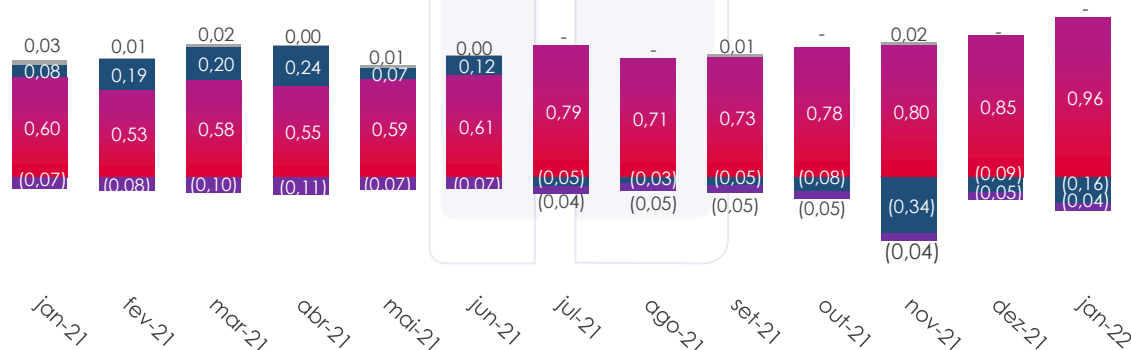
* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	JAN	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.989.551	2.989.551	2.989.551	31.825.025
FIs – Rendimentos	3.568.905	3.568.905	3.568.905	31.531.122
FIs – Ganho de Capital	-579.354	-579.354	-579.354	22.603
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	0	0	271.300
Total de Despesas	-166.748	-166.748	-166.748	-2.763.624
Resultado Líquido	2.822.803	2.822.803	2.822.803	29.061.400
Resultado Distribuído	2.380.184	2.380.184	2.380.184	28.562.212
% Distribuído	84%	84%	84%	98%
Distribuição R\$/cota	0,64	0,64	0,64	7,68

Composição do Resultado (R\$/cota)

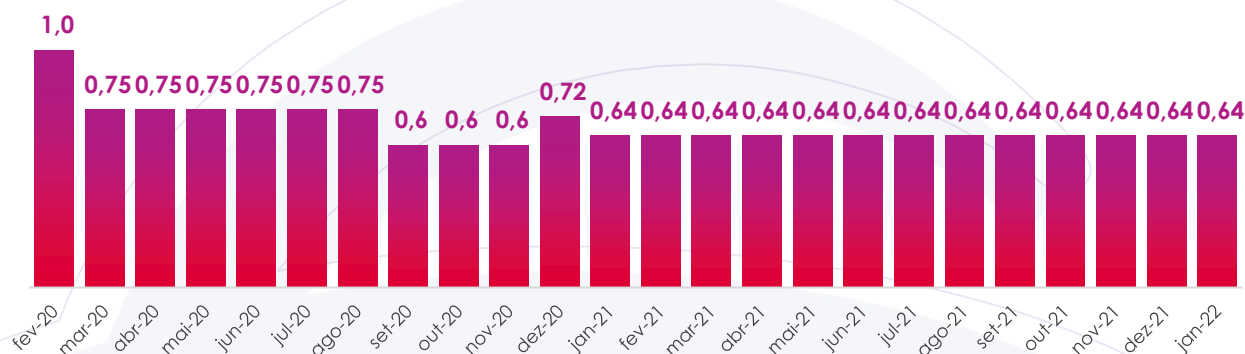
■ Rendimentos FIs ■ Ganho de Capital FI ■ Renda Fixa ■ Despesas



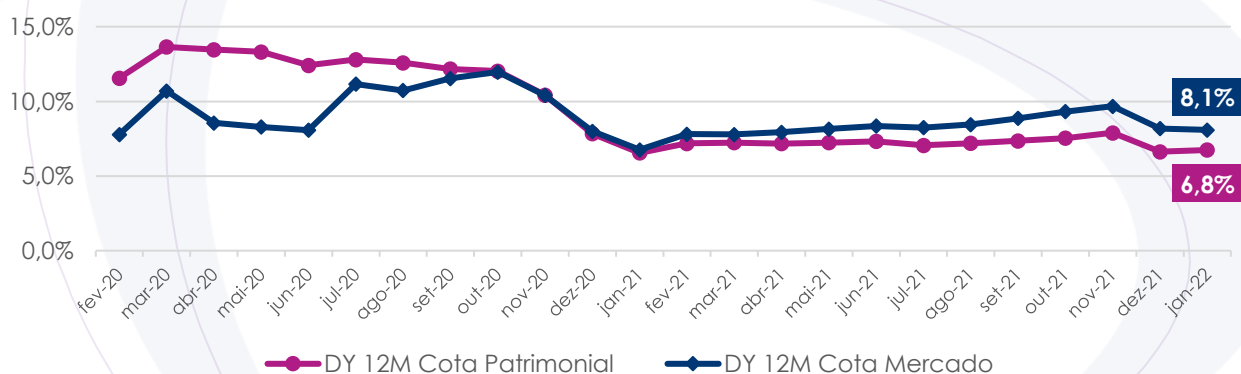
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

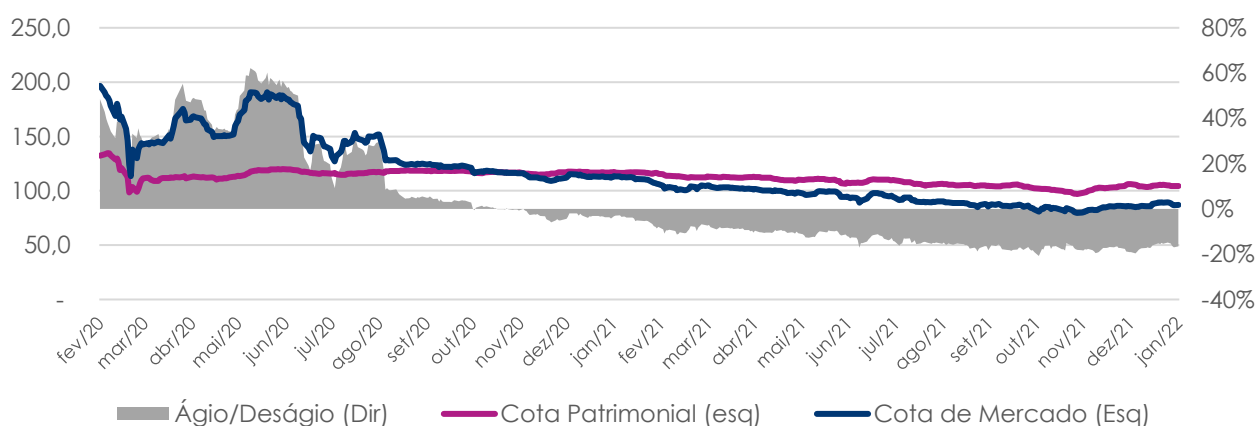


Dividend Yield (% aa)



* 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\$)



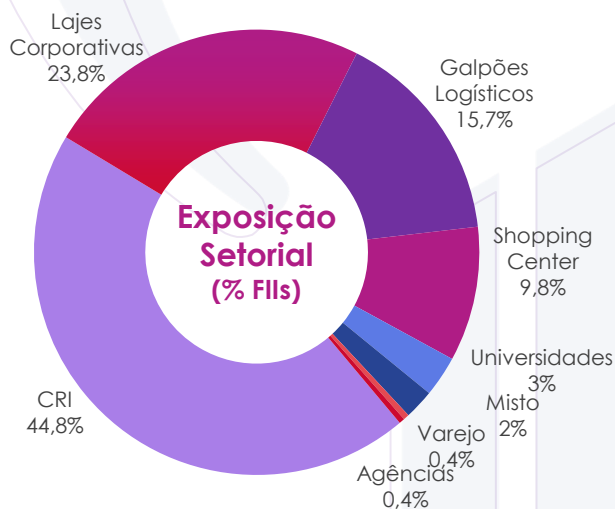
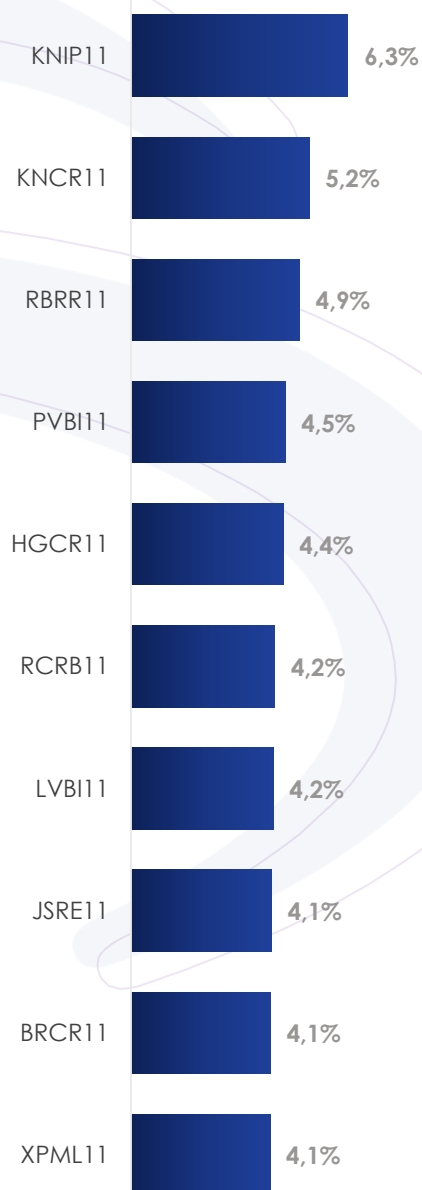
* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

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

