



bradesco
asset management

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Os comentários da equipe de gestão também podem ser acessados por meio de vídeo: [CLIQUE AQUI](#)

O IFIX teve alta pelo terceiro mês consecutivo, com valorização de 0,26% em maio e desempenho positivo acumulado de 0,56% em 2022.

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+) com vencimento em 2035 ficaram no patamar de IPCA + 5,72% a.a.

A inflação continua em patamar elevado, com alta de 0,47% no IPCA de maio e de 11,7% nos últimos 12 meses, e segue como uma das principais preocupações no cenário doméstico.

A taxa de juros Selic foi elevada em 50 bps para o patamar de 13,25% ao ano na última reunião do Copom em 15 de junho. Devido à inflação ainda elevada, o Banco Central pode promover novas elevações na taxa de juros em 2022.

Nos Estados Unidos, o Banco Central dos Estados Unidos (FED) também elevou a taxa de juros em 0,75 ponto percentual para a faixa entre 1,5% e 1,75% ao ano na última reunião de 15 de junho.

Em maio, a CVM reviu a decisão referente ao fundo imobiliário Maxi Renda (MXRF11) sobre a distribuição do lucro caixa que excedesse o lucro contábil (comentamos o assunto no relatório de fevereiro). Nessa decisão, que foi unânime, prevaleceu o entendimento de que o resultado caixa do fundo deve ser considerado para a distribuição de rendimentos. Dessa forma, ficam mantidas as regras já bem definidas de distribuição de proventos nos fundos imobiliários.

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 12,7% a.a. em mai/22, uma diferença de 7 p.p. em relação à NTN-B 2035, com um aumento do prêmio médio dos FIIs em relação aos títulos atrelados à inflação.

Os segmentos de fundos imobiliários que tiveram o melhor desempenho em maio foram, em ordem decrescente: varejo, recebíveis (CRI) e agro. Por outro lado, os segmentos de agências bancárias, mistos, lajes corporativas e FOFs tiveram desempenho negativo no mês.

A cota patrimonial do BCIA apresentou valorização de 0,53%, comparada à alta de 0,26% do IFIX, com desempenho superior ao IFIX em 0,27% no mês. No ano, a cota do BCIA apresenta valorização de 1,97%, comparada à alta de 0,56% do IFIX, uma performance superior ao índice em 1,41%.

Os destaques positivos da carteira em termos de retorno frente ao IFIX foram: i) a alocação em lajes corporativas, com boa seleção de FIIs, como o HGRE, PVBI e JSRE; ii) zero alocação nos fundos de fundos (FOFs) e; iii) a boa seleção de fundos de galpões logísticos, como o LVBI.

Por outro lado, a contribuição negativa veio da alta de alguns fundos de recebíveis com maior risco de crédito, nos quais não alocamos, e dos segmentos de varejo e agro, setores em que atualmente não temos posição na carteira do BCIA.

A alocação setorial do BCIA no fechamento de maio era a seguinte: recebíveis imobiliários (45%), lajes corporativas (23%), galpões logísticos (16%), shopping centers (11%) e outros (5%).

Mantivemos as alocações setoriais na carteira no mês de maio, com giro na posição de fundos de CRI para participação de ofertas em curso e para ajustes de posições em fundos que tenham ficado mais caros/baratos.

Optamos por manter a alocação representativa nos fundos de recebíveis imobiliários (CRI). Essa posição tem um caráter mais defensivo, considerando o cenário bastante volátil: desafio no combate à inflação, tanto local, quanto globalmente, a elevação dos juros nos países desenvolvidos, a perspectiva de enfraquecimento da atividade econômica e as eleições no Brasil no segundo semestre.

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
14.303

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\$ 389.494.590,19

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,73

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 84,00

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,80x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 320 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,74 / cota (último)
R\$ 7,93 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A posição nos fundos de "tijolo", como lajes, shoppings e galpões, se justifica pela expectativa de ganho de capital nessas posições, devido ao desconto com que estão sendo negociados no secundário e a melhora dos indicadores operacionais dos fundos.

Gradualmente a vida "vai voltando ao normal" com a melhora da pandemia. O retorno aos escritórios tem se intensificado mês após mês, impulsionando as locações no setor de lajes corporativas. O desempenho dos shopping centers, medido pelo lucro operacional (NOI), tem crescido e as projeções para 2022, sendo revisadas para cima, com crescimento em relação a 2019. Esses fatores devem beneficiar a distribuição e a precificação dos fundos de "tijolo".

Em maio, o resultado do BCIA foi de R\$ 0,75/cota, sendo que R\$ 0,94 vieram dos rendimentos de FIIs, R\$ 0,065, de despesas operacionais e R\$ 0,13 de perdas nas vendas de ativos.

Os dividendos recebidos tiveram crescimento expressivo, passando de R\$ 0,78 em média no 2S21 para R\$ 0,94 em maio, ou um aumento de 20%, o que se deve principalmente aos rendimentos mais altos pagos pelos fundos de recebíveis, devido à inflação e CDI mais elevados no período.

Os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas do BCIA foram de R\$ 0,74 por cota. A distribuição foi elevada de R\$ 0,64 em jan/22 para R\$ 0,74 em mai/22, com um crescimento de 15,6%.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,93/cota, equivalente a um DY (dividend yield ou taxa de pagamento de dividendos) de 9,4% a.a. considerando a cota de mercado do fechamento de maio.

A cota de mercado do BCIA encerrou o mês em R\$ 84, uma desvalorização de 0,63% no mês, já considerando os rendimentos pagos.

O desconto da cota de mercado para a cota patrimonial do BCIA continua expressivo, no patamar de 20%.

A carteira de FIIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,92x no fechamento de maio, ou seja, o valor de mercado dos FIIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 8% em relação a seus valores patrimoniais, sendo os que os fundos de tijolo estão com um desconto maior, de 17%.

Assim, o BCIA continua com uma dupla camada de descontos: além do desconto de 20% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, os fundos em que o BCIA investe estão com um desconto médio de 8% comparando seus valores de mercado e patrimônio líquido.

Apesar da alta consecutiva do IFIX nos últimos três meses (+3,1%), o índice continua próximo do "zero a zero" no acumulado de 2022 (+0,57%) e nos últimos 12 meses (+0,32%). A persistência da inflação levou o Banco Central a levar os juros a níveis bastante elevados, dificultando a alta das cotações no setor de FIIs, embora tenhamos visto sensível avanço na situação da pandemia, a melhora do resultado dos shopping centers, o retorno dos funcionários aos escritórios, deixando bem claro a importância desses espaços para as empresas, além da continuidade da demanda forte de espaços nos galpões logísticos.

O segundo semestre deverá apresentar bastante volatilidade. A carteira do BCIA está preparada para esse cenário, com a parcela relevante alocada em fundos de recebíveis imobiliários (CRI), porém também posicionados nos fundos de "tijolo", pois os preços de hoje indicam um bom potencial de valorização quando o cenário desanuviar.

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 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 (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
14.303

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\$ 389.494.590,19

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 104,73

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 84,00

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,80x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 320 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,74 / cota (último)
R\$ 7,93 / cota (últimos 12 meses)



Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

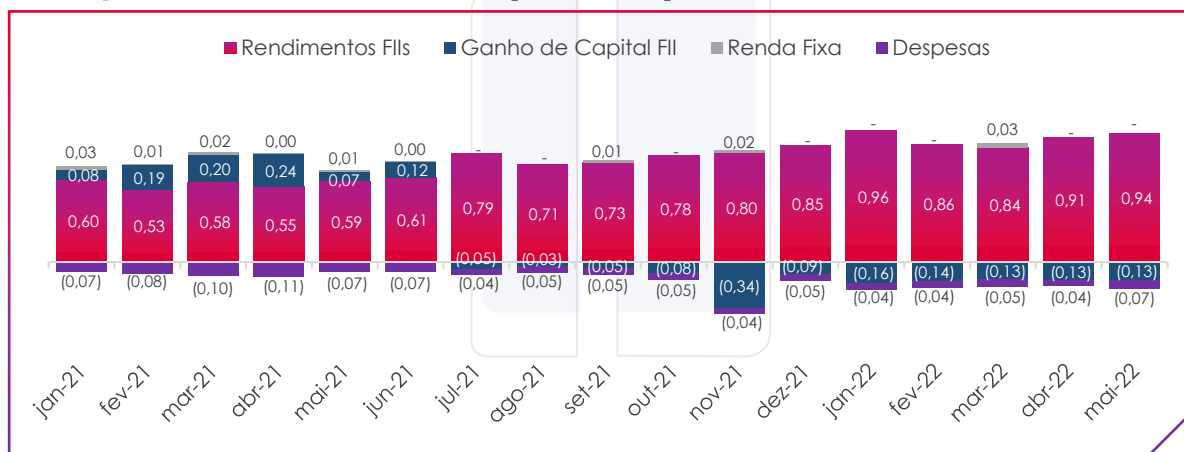
	MAI	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	0,53%	1,97%	2,72%	91,38%
IFIX	0,26%	0,56%	0,14%	99,89%
CDI bruto	1,03%	4,34%	7,89%	71,64%
CDI líquido (15%)	0,88%	3,68%	6,67%	58,28%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	MAI	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	3.017.301	14.324.767	14.324.767	32.076.339
Filis – Rendimentos	3.498.641	16.780.300	16.780.300	36.372.753
Filis – Ganho de Capital	-481.340	-2.570.601	-2.570.601	-4.536.207
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	0	115.068	115.068	239.793
Total de Despesas	-243.007	-925.121	-925.121	-2.191.409
Resultado Líquido	2.774.294	13.399.647	13.399.647	29.884.930
Resultado Distribuído	2.752.088	12.830.681	12.830.681	29.491.971
% Distribuído	99%	96%	96%	99%
Distribuição R\$/cota	0,74	3,45	3,45	7,93

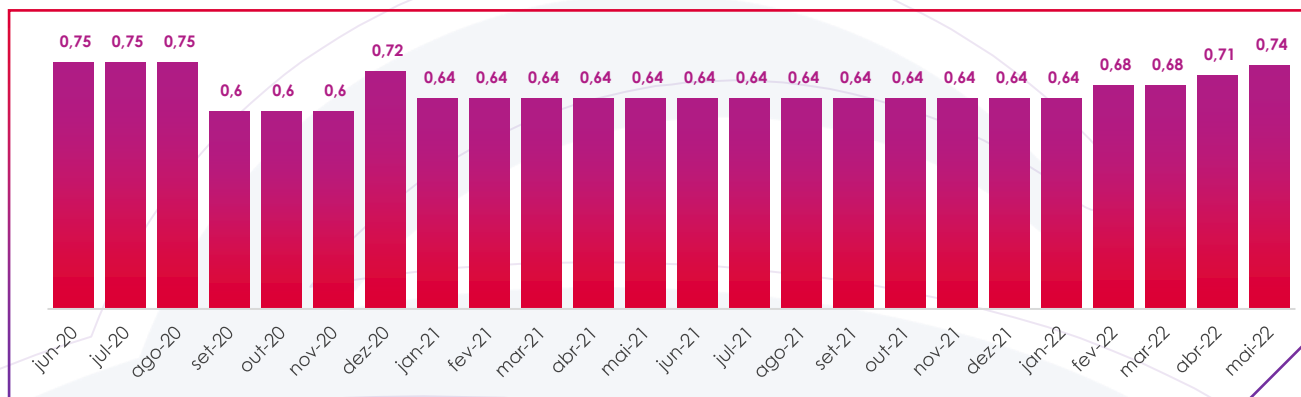
Composição do Resultado (R\$/cota)



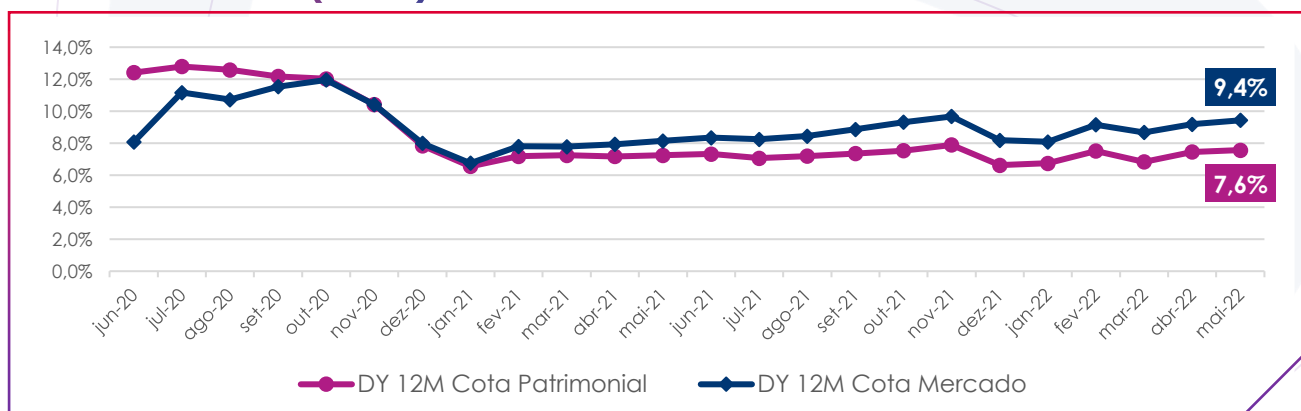
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

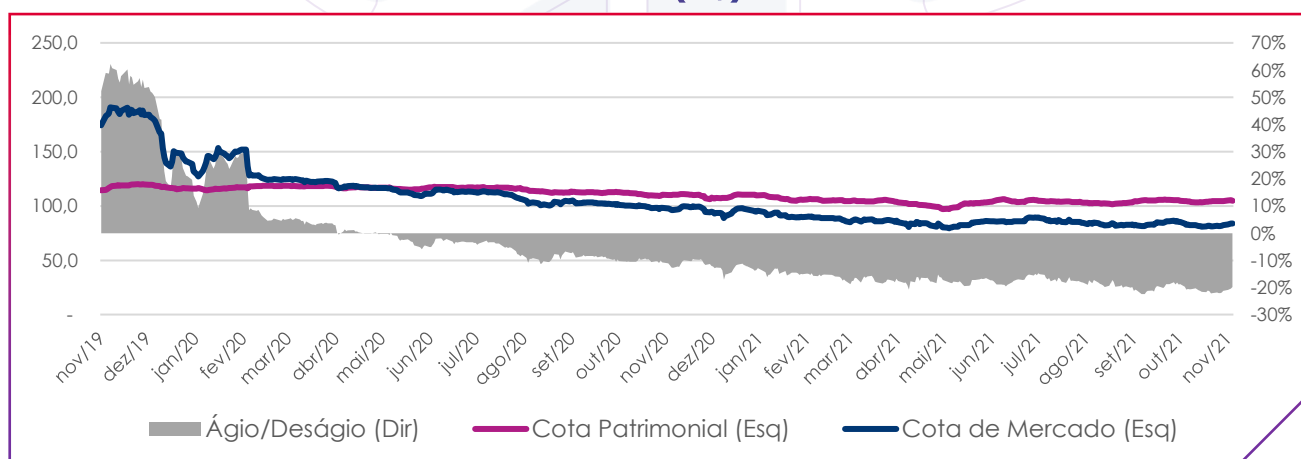


Dividend Yield (% aa)



* 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\$)

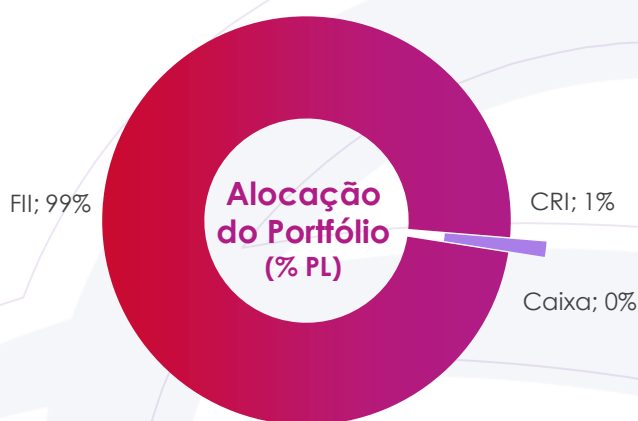


* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

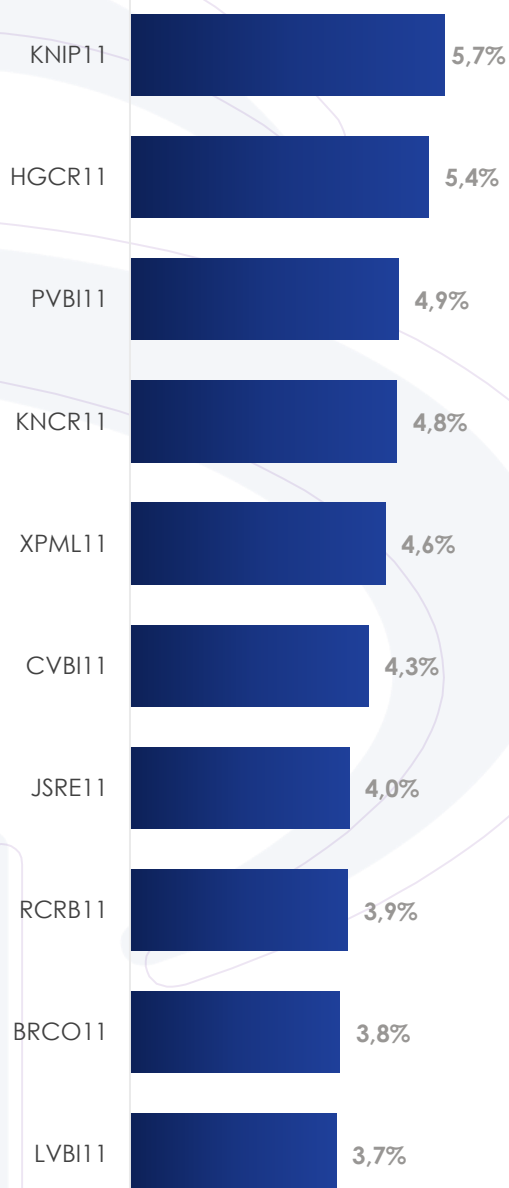
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 31 de maio de 2022

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 | 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

