



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

Em outubro, o IFIX ficou basicamente no zero a zero, com pequena valorização de 0,02% no mês. No ano, o índice acumula alta de 6,7%.

As taxas de juros reais medidas pelas NTN-Bs (IPCA+) interromperam a trajetória de queda observada desde o mês de agosto, com ligeira alta de 3 bps, para o patamar de 5,74% aa para o vencimento 2035.

Após três meses consecutivos de deflação, o IPCA voltou a registrar alta de 0,59% no mês de outubro. As expectativas de mercado para o IPCA continuam controladas, embora ainda superiores à meta do Banco Central: segundo o relatório Focus de 04/11, eram de 5,6% aa para o fechamento de 2022 e de 4,9% aa para 2023.

Na reunião de outubro, o Copom manteve a taxa Selic em 13,75% aa, considerando as projeções mais benignas para a inflação. A manutenção ocorre já pela segunda reunião consecutiva, o que reforça a expectativa de termos encerrado o ciclo de elevação da taxa de juros no Brasil.

Esperamos que o início do processo de redução da taxa Selic ocorra em meados de 2023. Essa queda da Selic, aliada à inflação mais controlada, deverá impactar positivamente os preços dos fundos imobiliários.

Por fim, no mês de outubro, tivemos o resultado das eleições para presidente, governador, Congresso e Senado aqui no Brasil. Ainda estão pendentes a definição da equipe econômica e das propostas para condução da economia pelo novo governo, o que será fundamental para determinar os prêmios de risco nas curvas de juros, bem como a inflação esperada.

No plano internacional, destacamos a elevação de 75 pontos base na taxa de juros dos EUA na última reunião do FED em novembro para o intervalo de 3,75% a 4% aa.

DESEMPENHO

O IFIX fechou outubro com discreta valorização de 0,02% no mês e alta acumulada de 6,7% no ano.

O retorno em dividendos do IFIX ficou em 9,5% a.a. em out/22 (vs 10,4% em set/22), uma diferença de 3,7 p.p. em relação à NTN-B 2035.

A queda do retorno em dividendos do índice deve-se ao impacto negativo da deflação nos rendimentos de parte dos fundos de CRIs. No entanto, a normalização dos rendimentos desses fundos deve ocorrer nos próximos meses, dado que o IPCA de outubro já veio positivo.

Os segmentos imobiliários que tiveram desempenho melhor do que o IFIX em outubro foram os de agências bancárias, CRIs e agrícola. Essa performance positiva se deve à conclusão da renegociação dos imóveis que tinham ficado pendentes no BBPO11 e à expectativa de normalização dos rendimentos dos fundos de CRIs indexados à inflação, com o fim dos meses de deflação, como comentamos acima.

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

14.291

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\$ 398.766.701,50

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 107,22

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 92,55

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,86x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 339 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,76 / cota (último)

R\$ 8,47 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Por outro lado, os fundos de lajes corporativas, varejo, híbridos, galpões logísticos e shopping centers tiveram desempenho negativo.

Com relação à carteira do BCIA, os setores que contribuíram negativamente para a performance frente ao índice foram o segmento de lajes corporativas, CRIs e educacional. Por outro lado, os segmentos de galpões logísticos, varejo e FOF contribuíram positivamente.

A cota patrimonial do BCIA teve queda de 0,42% no mês, com desempenho inferior ao índice em 0,44%. No ano, a cota patrimonial do BCIA acumula valorização de 8,1%, com uma performance superior ao índice de 1,5%.

Já a cota de mercado do BCIA encerrou outubro em R\$ 92,55, com um retorno total, que considera tanto a variação da cota no mercado secundário, quanto os rendimentos pagos pelo fundo, de -0,5% no mês e de 16,9% no ano.

A liquidez média diária foi de R\$ 339 mil em outubro.

DUPLO DESCONTO

A cota patrimonial do BCIA ficou em R\$ 107,22, enquanto a cota de mercado ficou em R\$ 92,55 no fechamento do mês. Isso significa que, se o investidor comprar em bolsa todos os FIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia R\$ 107,22. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma carteira de FIs comprando uma única cota do BCIA por R\$ 92,55 na bolsa, com um desconto de 14%.

Além disso, a carteira de FIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,93x no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIs que compõem a carteira do BCIA está com um desconto médio de 7% em relação a seus valores patrimoniais, sendo que os fundos de tijolo estão com um desconto maior, de 10%.

Assim, o BCIA conta hoje com um desconto total de 19% considerando essa dupla camada de descontos: (1) além do desconto de 14% de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, (2) os fundos em que o BCIA investe estão com um desconto médio de 7% comparando seus valores de mercado e patrimônios líquidos.

ALOCÇÃO SETORIAL

Em outubro, o BCIA manteve a alocação setorial da carteira de FIs com a seguinte composição: recebíveis imobiliários (40%), lajes corporativas (23%), galpões logísticos (17%), shopping centers (11%) e outros (9%).

Na carteira de fundos de CRIs, aumentamos a posição em ativos com maior alocação em recebíveis atrelados à inflação, considerando o desconto com que vinham sendo negociados em razão dos meses de deflação. Também vendemos parte da posição em KNCR com lucro e fundos que estavam negociando com ágio com relação a suas cotas patrimoniais. Dessa forma, hoje a exposição da carteira de fundos de recebíveis ao CDI é de 34%.

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
14.291

GESTOR
Bradesco Asset Management
S.A. DTM

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\$ 398.766.701,50

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 107,22

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 92,55

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,86x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 339 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,76 / cota (último)
R\$ 8,47 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

No mês, também adquirimos R\$ 2 milhões do CRI Assaí, ou 0,5% PL, à taxa de IPCA + 7% aa. O CRI possui prazo de 140 meses, com amortização mensal de principal e juros. O CRI possui como lastro contratos de locação atípicos firmados pelo Assaí enquanto locatário, com alienação fiduciária das cotas do Fil Barzel, o proprietário dos imóveis.

Como mencionamos em relatórios anteriores, entre os meses de agosto e setembro, montamos uma posição tática em fundos de fundos (FOFs) para aproveitar o bom momento de entrada devido ao "duplo desconto" oferecido pelo segmento.

Nos fundos de tijolo e nos FOFs esperamos auferir ganhos de capital no médio e longo prazos à medida que o início do ciclo de corte da Selic ficar mais próximo e os fundamentos setoriais continuem a evoluir, especialmente no segmento de lajes corporativas.

Embora tenhamos reduzido a posição em fundos de CRIs nos últimos meses, a posição segue relevante na carteira, em 40%, como forma de proteção contra a volatilidade esperada.

RESULTADO CAIXA E RENDIMENTOS

O resultado do BCIA foi de R\$ 0,78/cota, composto por R\$ 0,80/cota recebidos como rendimentos de FIIs, R\$ 0,045 gastos em despesas operacionais, e R\$ 0,025 de ganhos nas vendas de ativos.

Os rendimentos anunciados aos cotistas do BCIA foram mantidos em R\$ 0,76 por cota. No ano, a distribuição foi elevada de R\$ 0,64 em jan/22 para R\$ 0,76 em set/22, o que equivale a um aumento de 18,75%.

Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,47/cota, equivalente a um DY (dividend yield ou taxa de pagamento de dividendos) de 9,2% a.a. considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

PERSPECTIVAS

Em resumo, trabalhamos com um cenário mais positivo para os FIIs, principalmente devido ao maior controle inflacionário e provável fim do ciclo de alta da Selic. Porém, ainda existem pontos de atenção bastante relevantes, tais como o impacto dos juros na atividade econômica doméstica e a condução da política econômica e fiscal pelo governo. No cenário internacional, estamos atentos para o risco de resfriamento da economia global, tendo em vista os apertos monetários para controle da inflação nos países desenvolvidos, os choques da guerra na Ucrânia e a crise imobiliária na China.

Para enfrentar esse cenário, a carteira do BCIA continua balanceada entre tijolo e CRI, na razão de 60%, 40%. Devido ao fim do ciclo de alta da Selic, nos últimos meses aumentamos a posição em fundos de "tijolo" e FOFs e reduzimos a posição de fundos de CRI. Porém, optamos por manter uma parcela ainda relevante alocada em fundos de CRI, devido às incertezas e volatilidade esperadas.

Por último, reforçamos que os fundos imobiliários são uma classe de ativos que deve estar presente em um portfólio diversificado, pois conferem 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 (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
14.291

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\$ 398.766.701,50

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 107,22

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 92,55

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,86x

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 339 mil

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,76 / cota (último)
R\$ 8,47 / cota (últimos 12 meses)

Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

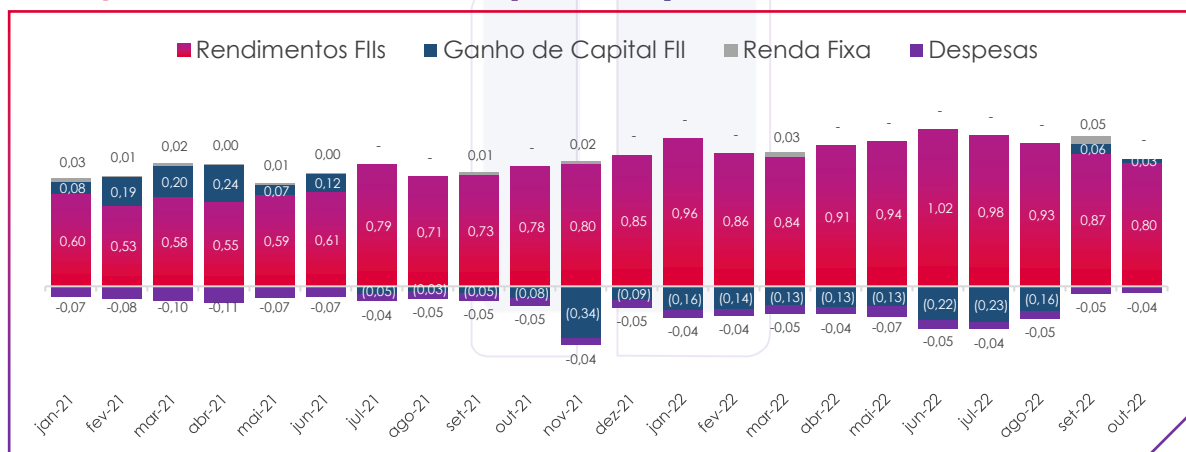
	OUT	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-0,42%	8,14%	13,55%	102,95%
IFIX	0,02%	6,66%	11,80%	112,01%
CDI bruto	1,02%	10,00%	11,49%	80,95%
CDI líquido (15%)	0,87%	8,44%	9,69%	65,55%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	OUT	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	3.078.830	12.318.992	29.621.014	34.223.473
FIs – Rendimentos	2.984.751	13.280.347	33.851.790	39.983.102
FIs – Ganho de Capital	94.078	-1.141.371	-4.525.860	-6.120.962
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	-	180.016	295.084	361.332
Total de Despesas	-165.381	-686.753	-1.812.257	-2.143.348
Resultado Líquido	2.913.449	11.632.238	27.808.757	32.080.125
Resultado Distribuído	2.826.469	11.157.114	26.739.883	31.500.252
% Distribuído	97%	96%	96%	98%
Distribuição R\$/cota	0,76	3,00	7,19	8,47

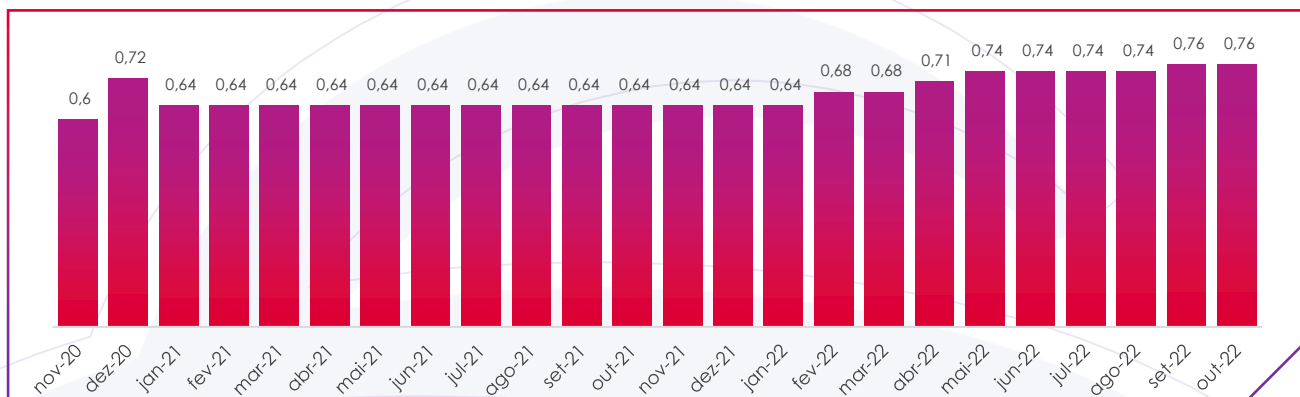
Composição do Resultado (R\$/cota)



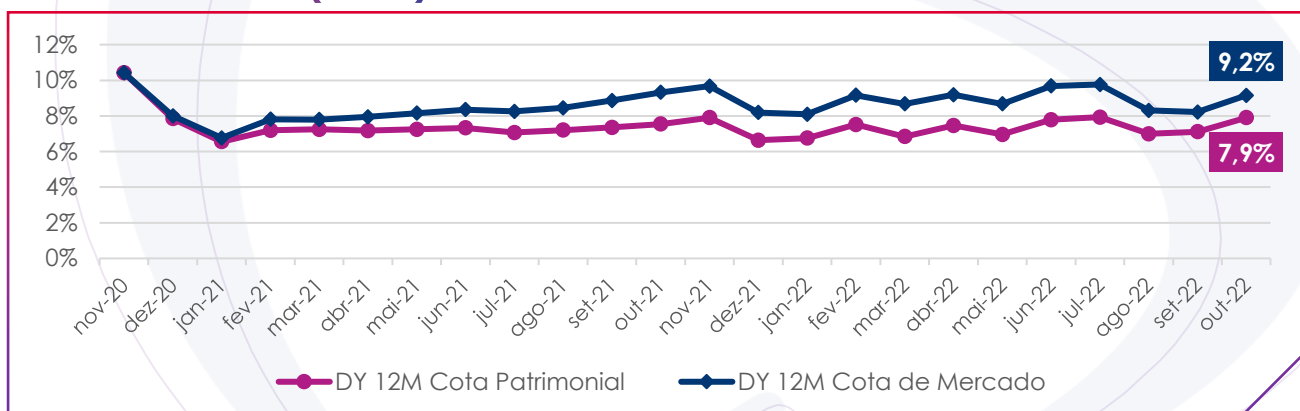
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

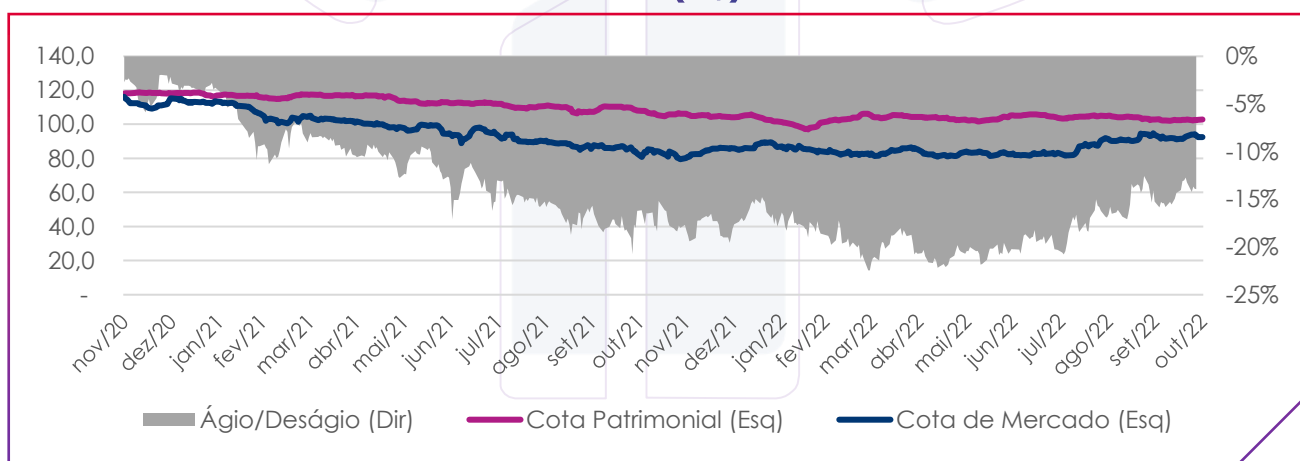


Dividend Yield (% aa)



* 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\$)

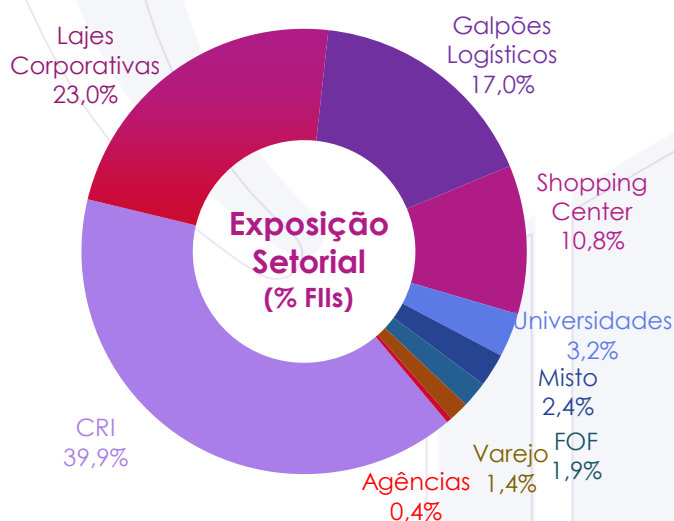


* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

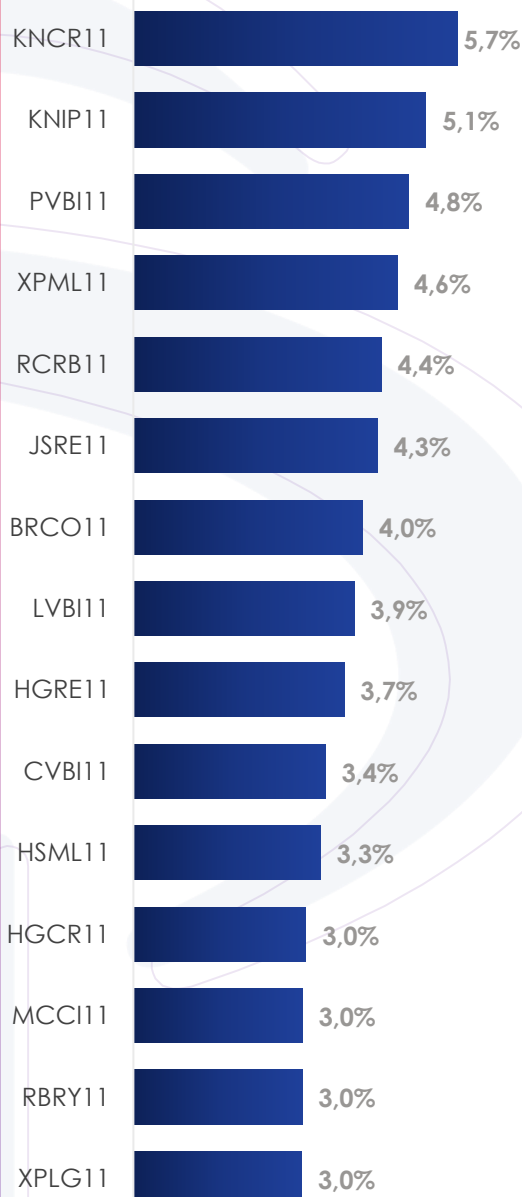
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 31 de outubro de 2022

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

