



**bradesco**  
asset management



# Bradesco

## Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

# Carteira Imobiliária Ativa

## + COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Em Março, ocorreu o agravamento da segunda onda da pandemia de covid 19 no Brasil, o que exigiu a implementação de medidas mais restritivas de circulação de pessoas e de funcionamento do comércio e dos serviços em grande parte do país. A inflação segue pressionada, o que levou o Banco Central a elevar a Selic em 0,75%, para 2,75%. As incertezas sobre a condução da política fiscal se mantêm, em meio à negociação sobre o orçamento. Por outro lado, a vacinação avança e estima-se que o grupo de risco esteja vacinado até o final desse semestre e aproximadamente 60% da população até o final do 3T. As notícias do front externo foram, de modo geral, positivas, com a estabilização das taxas dos Treasuries americanos, o acelerado ritmo de vacinação no EUA e os pacotes de estímulos aprovados no país.

Nesse contexto, o IFIX reverteu a alta dos dois primeiros meses do ano, fechando março com queda de 1,38%, e acumulando desvalorização de 0,81% no ano. As principais variações positivas ocorreram nos fundos de agências e CRIs, e os principais setores com variação negativa foram os fundos de shoppings e galpões. A cota patrimonial do BCIA desvalorizou 1,58% no mês. Os fundos de CRI (KNCR, HGCR, KNSC) foram os de maior contribuição positiva para a performance. Por outro lado, contribuíram negativamente fundos de lajes corporativas (BRCR, HGRE) e de galpões logísticos (VLG, SDIL, LGCP).

Em 31/03, o BCIA encontrava-se com 95% PL alocado em FIIs, sendo as principais exposições em lajes corporativas, galpões e CRIs. A alocação em fundos de CRIs considera as incertezas acerca do tempo necessário para a superação da pandemia e para a recuperação econômica. Considera também a alta inflação corrente e o início do ciclo de elevação da taxa de juros, que impactam positivamente os dividendos pagos por esses fundos. Do lado do "fijolo", o segmento de galpões segue com fundamentos imobiliários muito favoráveis, devido ao impacto positivo do e-commerce. Já os segmentos de shoppings e lajes seguem pressionados pelas medidas de restrição de circulação de pessoas, mas ambos guardam um potencial de valorização à medida que a pandemia for arrefecendo. Para as lajes, os carregos em termos de DY estão elevados frente ao histórico do setor, e especialmente as lajes de alto padrão e com localização privilegiada em SP seguem com estatísticas favoráveis em termos de vacância, preços das novas locações, e ABL em construção para entrega nos próximos anos.

No mês, o resultado foi de R\$ 0,70/cota, sendo que R\$ 0,58 vieram dos rendimentos de FIIs, R\$ 0,20, de ganho de capital e R\$ 0,02, da renda fixa.

Em Mar, o fundo distribuiu R\$ 0,64/cota, o que representa 91% do resultado do mês, tendo acumulado 97% de distribuição do resultado no semestre. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,19/cota, equivalente a um DY de 7,2% considerando a cota patrimonial e de 7,8% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento do mês. O cotista que ingressou na oferta recebeu R\$ 4,44/cota de Set a Mar, ou um DY anualizado de 6,2% considerando a cota do follow on + custos, isento de IR (excluimos o rendimento dos recibos de Ago).

A cota de mercado do BCIA encerrou Março em R\$ 105,1, com um desconto de 7,0% para a cota patrimonial, e com uma liquidez média próxima de R\$ 600 mil.

Para acessar os comentários do mês em áudio, [CLIQUE AQUI](#).



**bradesco**  
asset management

**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**  
13.530

**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\$ 420.274.460,00

**VALOR DA COTA PATRIMONIAL**  
R\$ 113,01

**VALOR DA COTA DE MERCADO**  
R\$ 105,1

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA**  
R\$ 597.878 (abr)

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO**  
R\$ 0,64 / cota (último)  
R\$ 8,19 / cota (últimos 12 meses)

# Carteira Imobiliária Ativa

## + RESULTADOS

### Rentabilidade

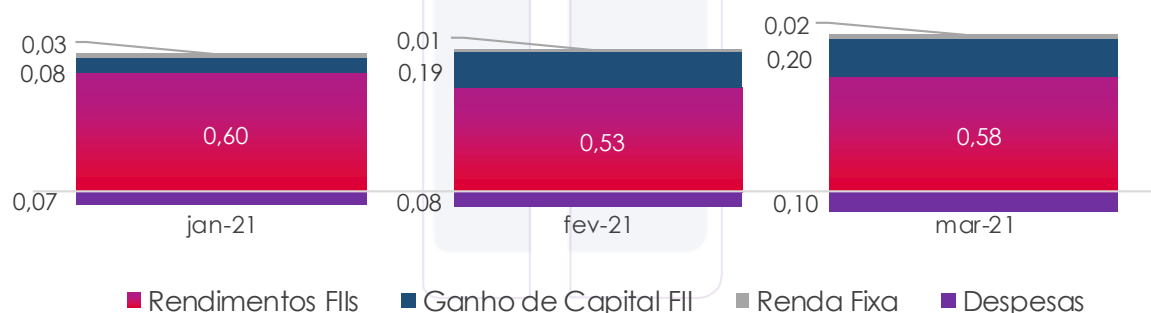
	MAR	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-1,58%	-2,23%	8,56%	89,27%
IFIX	-1,38%	-0,81%	14,14%	101,76%
CDI bruto	0,20%	0,48%	2,23%	58,33%
CDI líquido (15%)	0,17%	0,41%	1,89%	47,79%

\* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

### Fluxo de Caixa

	MAR	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.964.139	8.245.629	8.245.629	27.335.422
FIs – Rendimentos	2.172.003	6.362.939	6.362.939	18.842.734
FIs – Ganho de Capital	734.862	1.708.687	1.708.687	7.764.181
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	57.274	174.003	174.003	728.507
Total de Despesas	-358.428	-919.894	-919.894	-3.445.794
Resultado Líquido	2.605.710	7.325.735	7.325.735	23.889.628
Resultado Distribuído	2.380.184	7.140.553	7.140.553	22.848.577
% Distribuído	91%	97%	97%	96%
Distribuição R\$/cota	0,64	1,92	1,92	8,19

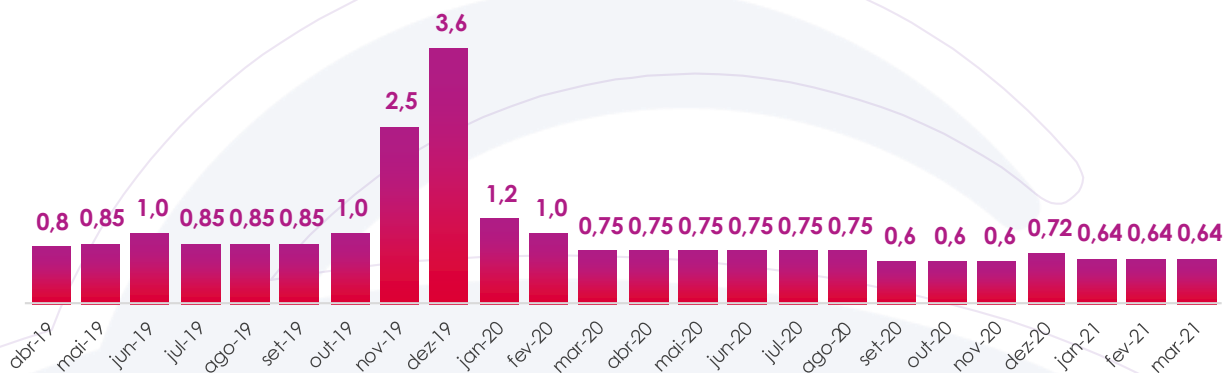
### Composição do Resultado (R\$/cota)



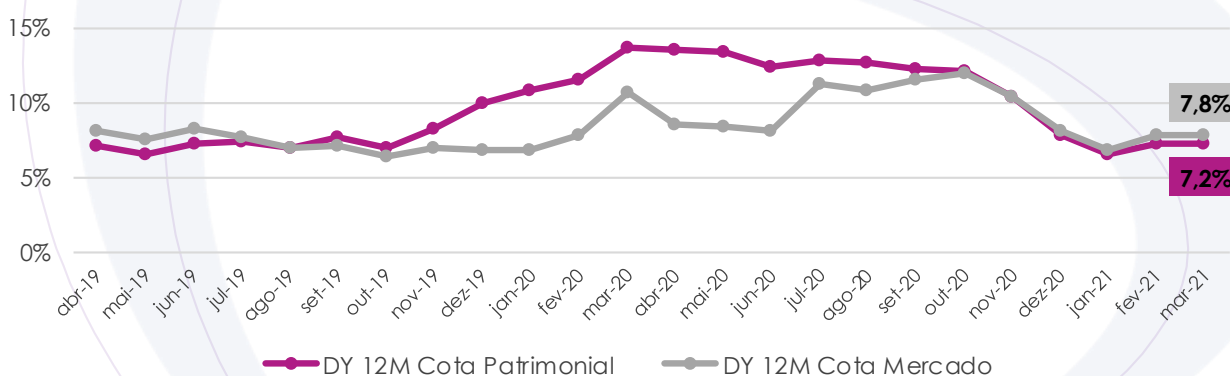
# Carteira Imobiliária Ativa

## + RETORNO

### Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



### Dividend Yield (% aa)



\* O cálculo do dividend yield considera os dividendos anunciados nos últimos 12M sobre a cota de fechamento do mês

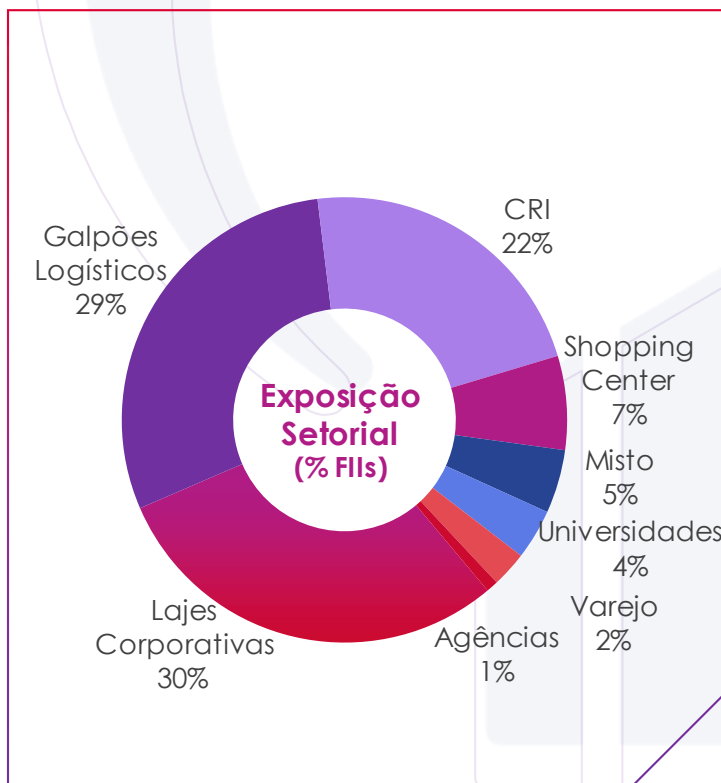
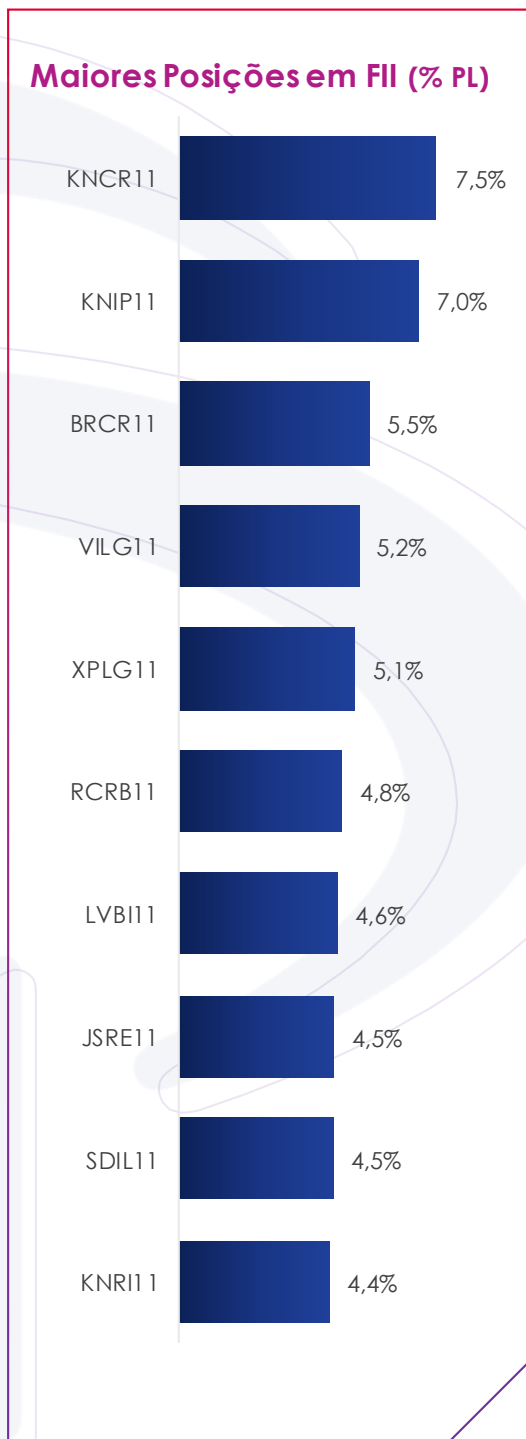
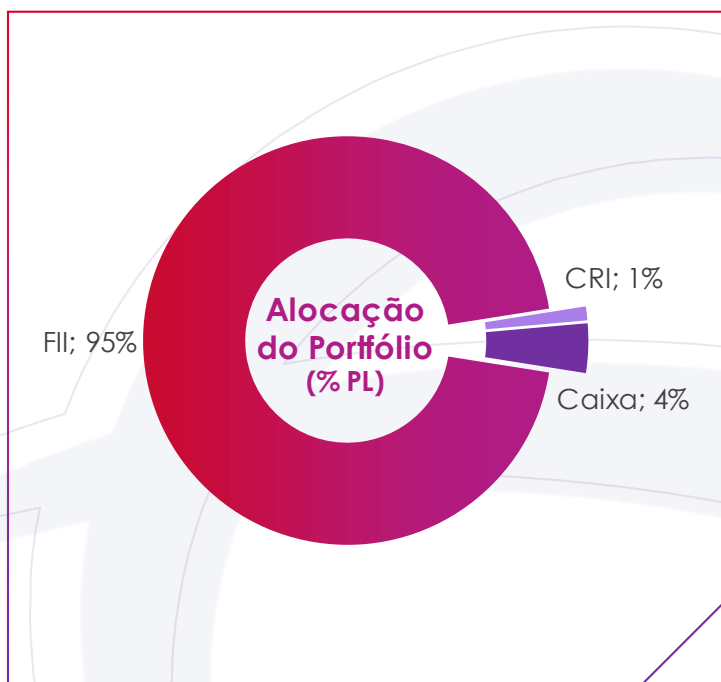
### Cota Patrimonial vs Cota Mercado



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

# Carteira Imobiliária Ativa

## + CARTEIRA



# 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](mailto:bram@bram.bradesco.com.br) | [bram.bradesco](http://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

