



bradesco
asset management



Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

Carteira Imobiliária Ativa

+ COMENTÁRIOS DA GESTÃO

A fim de aprimorar a comunicação com os cotistas do fundo e com o mercado, incluímos novos gráficos e informações e atualizamos o layout do relatório gerencial do fundo. Também passamos a divulgar os comentários da gestão em áudio, os quais poderão ser acessados via link a ser disponibilizado em cada um dos relatórios; para acessar os comentários do mês, [CLIQUE AQUI](#).

Em abril, a pandemia de Covid 19 seguiu ainda bastante grave, porém as medidas restritivas adotadas surtiram efeito, pois os números de contaminações e mortes começaram a ceder, o que possibilitou inclusive o abrandamento dessas medidas no final do mês. A vacinação avançou no país, e mantemos a expectativa de que o grupo de risco esteja vacinado entre junho e julho e aproximadamente 60% da população até o final do 3T21. No lado fiscal, a aprovação do orçamento apaziguou os mercados, embora tenham sido feitos ajustes para torná-lo mais factível. Assim, a situação fiscal segue como ponto de atenção. A inflação segue pressionada, agora com o impacto relevante das commodities. Por fim, conforme já era esperado desde o último Copom, o Banco Central elevou novamente a Selic em 0,75%, para 3,5% aa, no início de maio.

Nesse contexto, o IRIX fechou abril com leve alta de 0,51%, acumulando uma desvalorização de 0,31% no ano. As principais variações positivas ocorreram nos fundos de CRI e shopping, esse último devido à melhora dos indicadores da pandemia e ao abrandamento das medidas de restrição. A cota patrimonial do BCIA valorizou 0,19% no mês. Frente ao IFIX, o segmento de lajes foi o de maior contribuição positiva, principalmente com a recuperação das cotas do BRCR11. Por outro lado, os fundos dos setores de CRI e galpões tiveram contribuição negativa.

Em 30/04, o BCIA encontrava-se com 99% PL alocado em FIIs, sendo as principais exposições em fundos de CRIs, lajes corporativas e galpões logísticos. Os fundos de CRI seguem favorecidos pela inflação elevada e pelo ciclo de alta dos juros, e no mês aumentamos nossa alocação no setor, principalmente via oferta do KNCS, do Kinea. Os fundos do segmento de lajes guardam um potencial ganho de capital, o qual deve ser capturado com o avanço da vacinação, o que possibilitará tanto o retorno dos funcionários aos escritórios, quanto a recuperação econômica, aquecendo novamente o setor. Os fundos de galpões seguem favorecidos pela alta demanda, e esperamos elevação dos rendimentos pagos por nossas maiores posições no setor à medida que os recursos remanescentes das ofertas sejam alocados.

No mês, o resultado foi de R\$ 0,69/cota, sendo que R\$ 0,549 vieram dos rendimentos de FIIs (69% receita), R\$ 0,24, de ganho de capital (30% receita), R\$ 0,005, da renda fixa (1% receita) e R\$ 0,107, de despesas.

Em Abr, o fundo distribuiu R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses, o que representa 93% do resultado do mês, tendo acumulado 96% de distribuição do resultado no semestre. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,08/cota, equivalente a um DY de 7,2% considerando a cota patrimonial e de 7,9% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de abril. O cotista que ingressou na oferta recebeu R\$ 5,10/cota de Set a Abr, ou um DY anualizado de 6,2% considerando a cota do follow on + custos, isento de IR (excluído o rendimento dos recibos de Ago).

A cota de mercado do BCIA encerrou abril em R\$ 101,7, com queda de 2,6%, ampliando o desconto para a cota patrimonial, que agora atinge 10%. A liquidez média manteve-se próxima a R\$ 600 mil/dia.

Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de Abril 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 (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
13.547

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\$ 418.706.535,03

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 112,58

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 101,7

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 599.327 (abr)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 8,08 / cota (últimos 12 meses)



Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

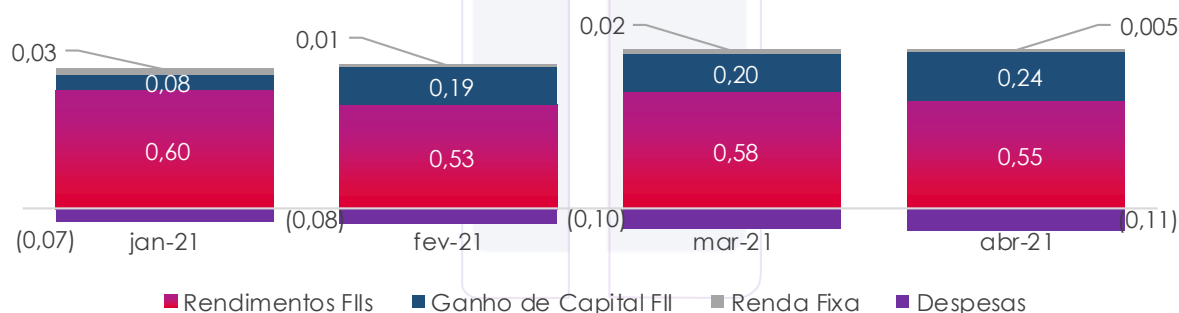
	ABR	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	0,19%	-2,04%	6,89%	89,64%
IFIX	0,51%	-0,31%	9,89%	102,77%
CDI bruto	0,21%	0,69%	2,15%	58,66%
CDI líquido (15%)	0,18%	0,59%	1,82%	48,05%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	ABR	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.952.625	11.198.254	11.198.254	28.770.178
FIs – Rendimentos	2.041.429	8.404.368	8.404.368	20.101.052
FIs – Ganho de Capital	893.985	2.602.672	2.602.672	7.942.864
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	17.211	191.214	191.214	726.262
Total de Despesas	-396.671	-1.316.565	-1.316.565	-3.607.414
Resultado Líquido	2.555.954	9.881.689	9.881.689	25.162.764
Resultado Distribuído	2.380.184	9.520.737	9.520.737	23.961.552
% Distribuído	93%	96%	96%	95%
Distribuição R\$/cota	0,64	2,56	2,56	8,08

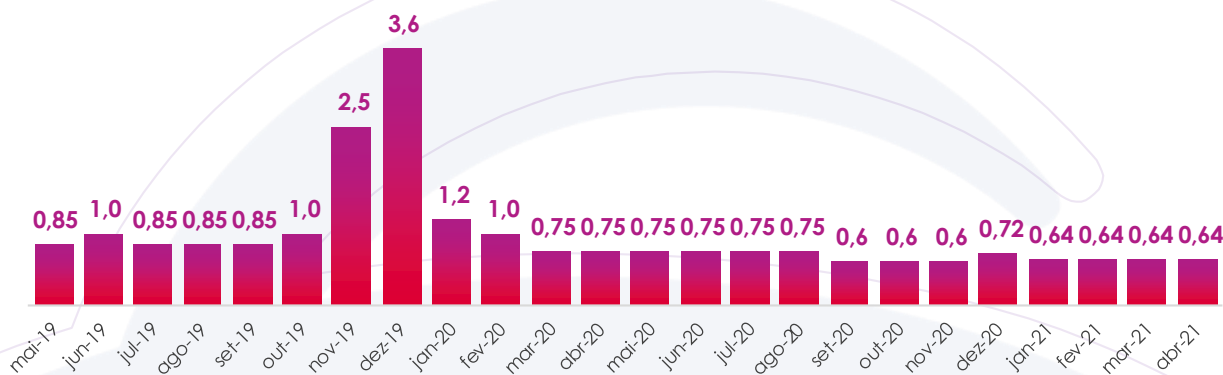
Composição do Resultado (R\$/cota)



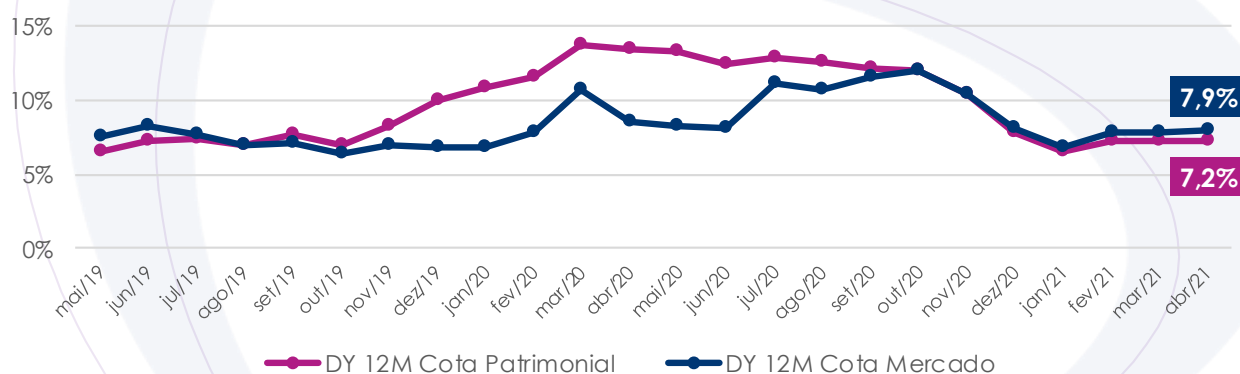
Carteira Imobiliária Ativa

+ RETORNO

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

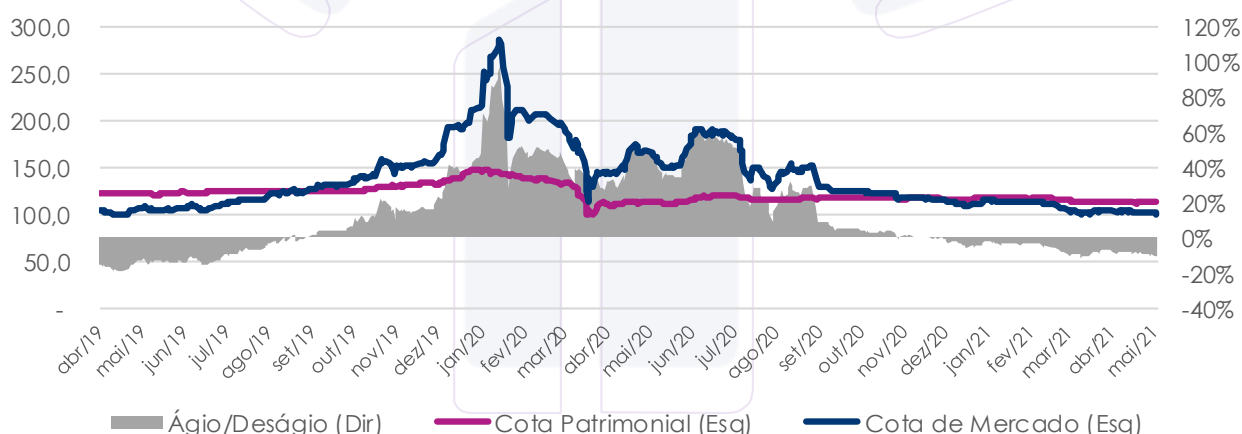


Dividend Yield (% aa)



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

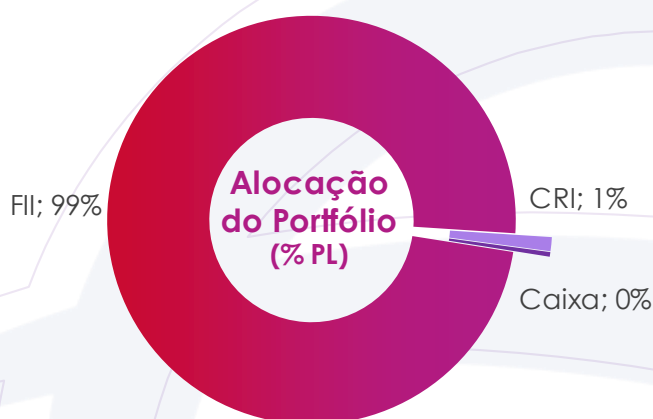
Cota Patrimonial vs Cota Mercado



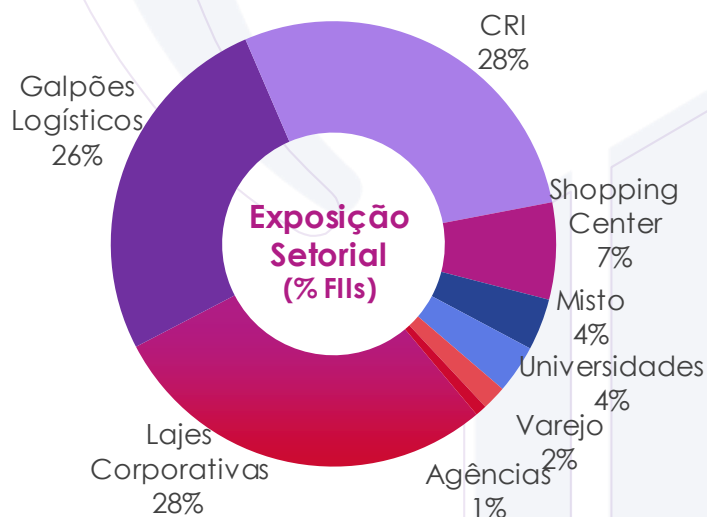
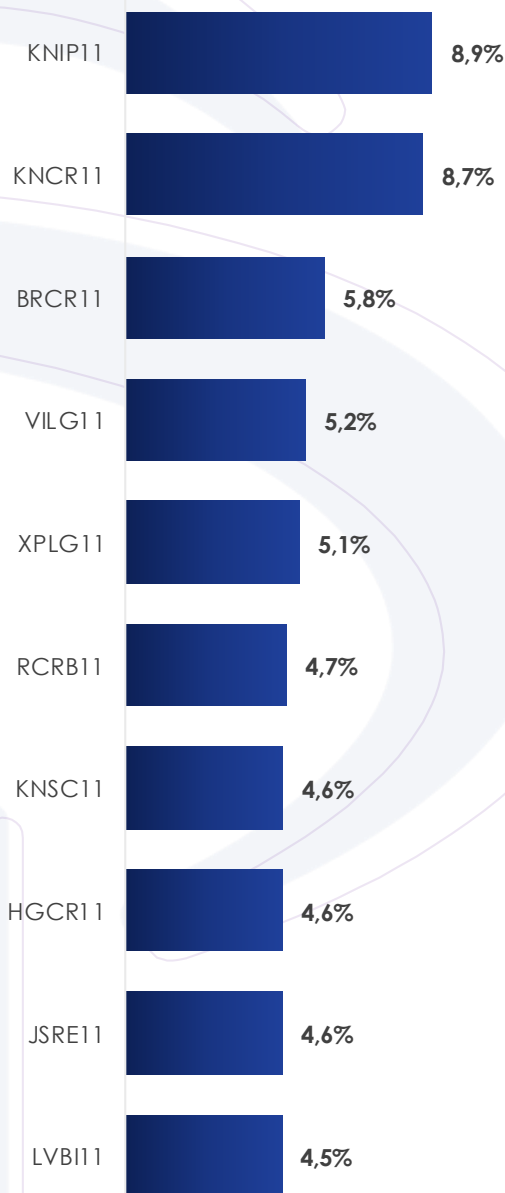
* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

Carteira Imobiliária Ativa

+ CARTEIRA



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.com.br. Consultoria de Investimentos: Capitais e regiões metropolitanas: 4020 1414 | Demais localidades: 0800 704 1414 – Em dias úteis, das 8h às 20h – horário de Brasília

