



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](#).

A situação da pandemia de Covid 19 permanece grave, sendo que o risco de uma terceira onda persiste. No entanto, espera-se que o número de internações e óbitos seja inferior por conta do avanço da vacinação, sendo que mantemos a expectativa de que cerca de 60% da população adulta esteja vacinada até o final do 3T21. A atividade econômica tem surpreendido positivamente, o que possibilitou revisões positivas das expectativas de PIB. A inflação segue pressionada, o que, por sua vez, amplia o espaço para a elevação mais rápida da Selic. Assim, tanto em maio, quanto em junho, o BC elevou a Selic em 0,75%, que hoje encontra-se em 4,25% aa. Por outro lado, os juros longos, que são a principal referência para o segmento imobiliário, seguem relativamente estáveis. Embora apaziguada, a situação fiscal segue como ponto de atenção.

Nesse contexto, o IFIX fechou maio com queda de 1,56%, acumulando uma desvalorização de 1,87% no ano. Quase todos os setores apresentaram queda no mês, com exceção do educacional e agências. A cota patrimonial do BCIA desvalorizou 1,75% no mês. Frente ao IFIX, os segmentos educacional, de shoppings e galpões contribuíram positivamente para a performance, enquanto o segmento de lajes foi a principal contribuição negativa, com as quedas de RCRB, HGRE e JSRE.

Em 31/05, o BCIA encontrava-se com 97% PL alocado em FIs, sendo as principais exposições em fundos de CRIs, lajes corporativas e galpões logísticos, nessa ordem. Optamos por aumentar ainda mais a posição em fundos de CRIs, de forma a tornar a carteira mais defensiva, ao mesmo tempo que oferecem um bom carregamento em termos de dividend yield, dada a inflação elevada e o ciclo de elevação dos juros. Também adequamos a posição em alguns fundos de galpões, considerando nossa avaliação de menor potencial de valorização desses fundos específicos e o cenário de volatilidade atual. Mantivemos nossa alocação em fundos de lajes corporativas, dado os descontos com que estão sendo negociados no secundário e a qualidade de seus portfólios, que incluem ativos de boa localização e especificações técnicas, que devem se beneficiar do provável retorno mais massivo dos funcionários aos escritórios nesse 2S21.

No mês, o resultado foi de R\$ 0,60/cota, sendo que R\$ 0,59 vieram dos rendimentos de FIs (88% receita), R\$ 0,07, de ganho de capital (10% receita), R\$ 0,01, da renda fixa (2% receita) e R\$ 0,07, de despesas.

Em maio, o fundo distribuiu R\$ 0,64/cota, em linha com os últimos meses. Embora a distribuição tenha sido superior ao resultado especificamente no mês de maio (107%), a distribuição acumulada no semestre é inferior ao resultado acumulado (98%). Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 7,97/cota, equivalente a um DY de 7,2% considerando a cota patrimonial e de 8,1% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento de maio. O cotista que ingressou na oferta recebeu R\$ 5,72/cota de Set a Mai, 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 maio em R\$ 98,3, uma queda de 3,3% no mês, e um desconto para a cota patrimonial de 11%. A liquidez média foi próxima a R\$ 660 mil/dia.

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
13.361

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\$ 408.983.773,55

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R\$ 109,97

VALOR DA COTA DE MERCADO
R\$ 98,30

LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA
R\$ 661.730 (mai)

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R\$ 0,64 / cota (último)
R\$ 7,97 / cota (últimos 12 meses)



Carteira Imobiliária Ativa

+ RESULTADOS

Rentabilidade

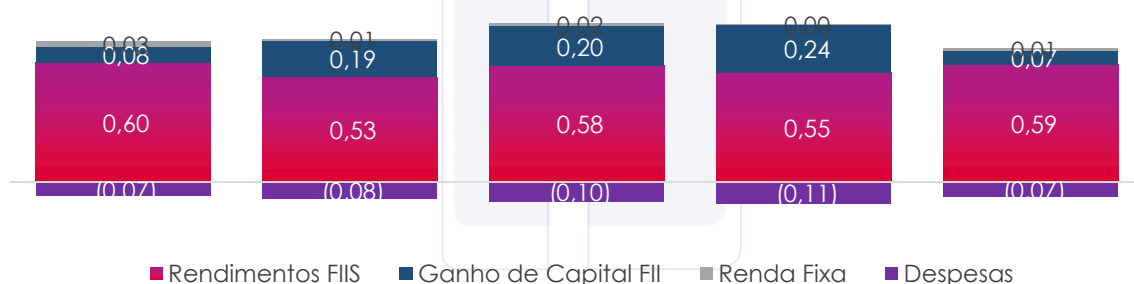
	MAI	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-1,75%	-3,75%	3,85%	86,31%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	99,61%
CDI bruto	0,27%	0,96%	2,18%	59,09%
CDI líquido (15%)	0,23%	0,82%	1,85%	48,39%

* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fluxo de Caixa

	MAI	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.499.074	13.697.328	13.697.328	30.036.614
FII's – Rendimentos	2.199.141	10.603.509	10.603.509	21.608.041
FII's – Ganho de Capital	249.497	2.852.170	2.852.170	7.662.667
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	50.435	241.649	241.649	756.906
Total de Despesas	-271.722	-1.588.287	-1.588.287	-3.695.863
Resultado Líquido	2.227.352	12.109.041	12.109.041	26.340.750
Resultado Distribuído	2.380.184	11.900.922	11.900.922	25.074.527
% Distribuído	107%	98%	98%	95%
Distribuição R\$/cota	0,64	3,20	3,20	7,97

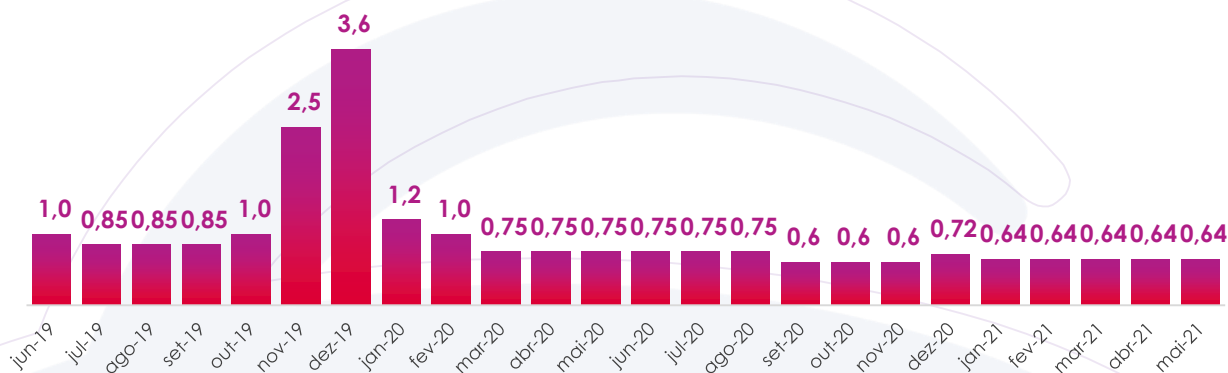
Composição do Resultado (R\$/cota)



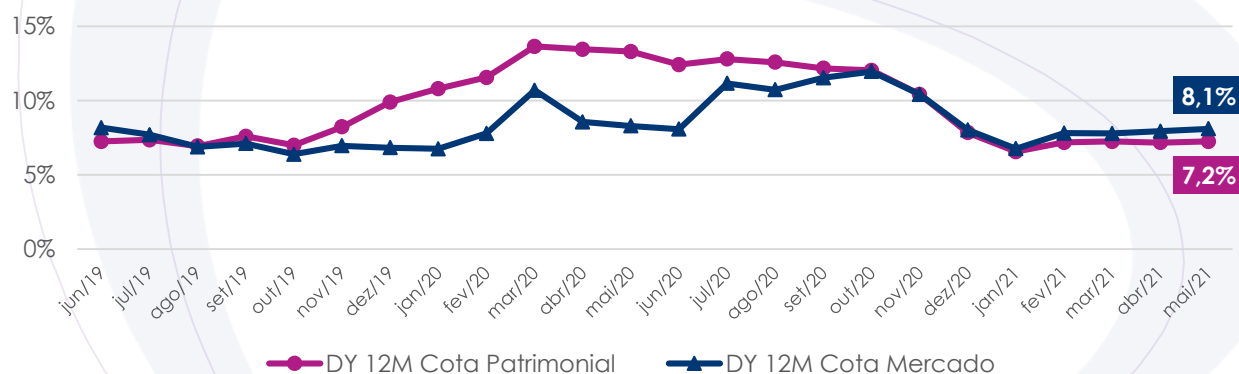
Carteira Imobiliária Ativa

+ 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



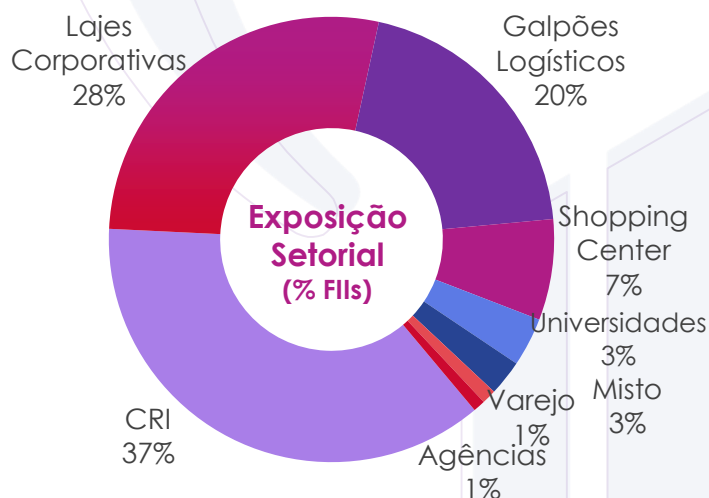
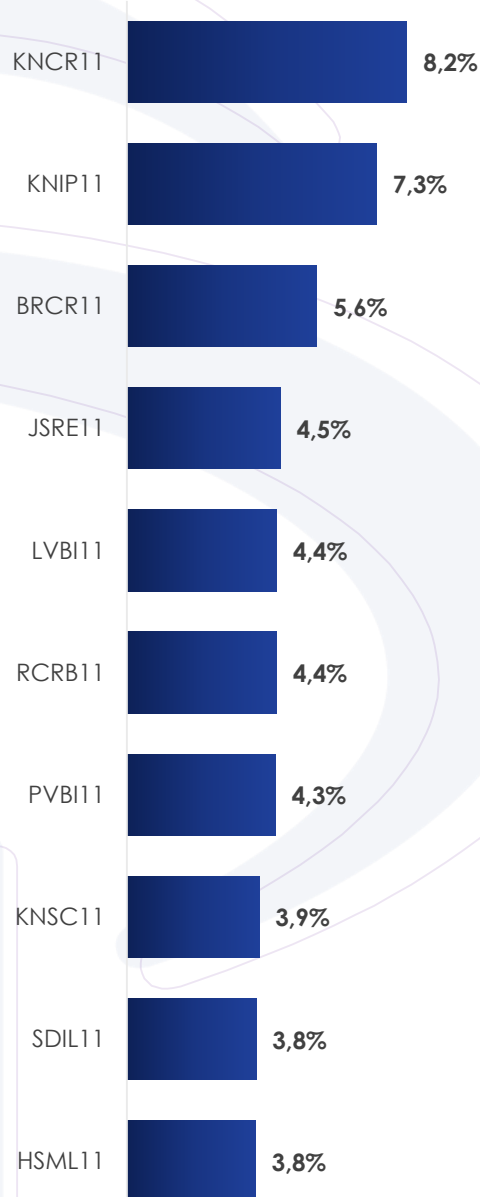
* O cálculo do ágio e deságio é a razão entre a cota de mercado e a cota patrimonial

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

