



Bradesco
Asset Management



Relatório Semestral

Investimentos realizados no semestre

A exposição do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa (BCIA11) na classe de FIIS passou para 74,2% no final do último semestre, frente aos 52,4% registrados no semestre anterior. Ao longo desse período direcionamos os investimentos majoritariamente para lajes corporativas de boa qualidade, com boa localização, ainda que possuam na atual conjuntura vacância acima da média histórica. Entendemos que a despeito do cenário desafiador, as oportunidades de investimento se mostram mais promissoras para esta classe de ativos. No período em questão foram distribuídos R\$ 5,59 por cota a título de proventos, representando um *yield* anualizado de 11,18%. Entre as maiores posições do fundo no encerramento do semestre estão: BBPO11, BRCR11, KNRI11, HGRE11 e SAAG11.

Programa de investimentos

Para os próximos meses seguimos com viés positivo para alocação em lajes corporativas, priorizando aquelas oportunidades de investimento que ainda apresentem desconto para os respectivos valores intrínsecos, sempre observando a relação entre o potencial de ganho de capital e a distribuição de rendimentos do fundo. Tais investimentos podem ser realizados via fundos de um único ativo ou pelos fundos denominados como mistos e que possuam majoritariamente lajes corporativas em seu portfólio. Acreditamos que uma possível melhora da atividade econômica possa colaborar para manutenção do bom momento desses ativos, com destaque para aqueles classificados como AAA. Neste momento também iniciamos a avaliação de alguns ativos de recebíveis imobiliários (CRIs), seja via fundos ou através dos certificados diretamente.

Conjuntura

Ao longo do primeiro semestre deste ano o IFIX registrou uma alta de 16,26% refletindo a melhora de expectativas para economia e para o setor de propriedades comerciais. Ainda assim, observamos que os níveis de vacância nas principais regiões metropolitanas permanecem elevados como consequência do excesso de oferta, principalmente de lajes corporativas, impactando negativamente os valores de aluguéis e facilitando as condições comerciais para novos inquilinos (ex: longos períodos de carência). Mesmo neste cenário desafiador, os ativos de melhor qualidade (AAA) e localizados em praças privilegiadas têm se destacado. Estes ativos se beneficiam do movimento chamado *flight to quality*, absorvendo a migração de inquilinos que se encontravam em ativos A ou B, e consequentemente operando com taxas de vacância mais baixas. Para o horizonte de médio prazo não vemos alterações significativas neste cenário, entendemos que os níveis de vacância sofrerão uma redução gradual nos próximos anos, à medida que a absorção líquida consuma o estoque disponível. Contudo, acreditamos na continuidade da recuperação de preços dos ativos imobiliários, fundamentados nos recentes indícios de reversão do ciclo econômico (ex: melhora de indicadores de confiança) e principalmente pela possibilidade de queda da taxa de juros, caso o quadro inflacionário se mostre mais benigno, conforme expectativas de mercado.

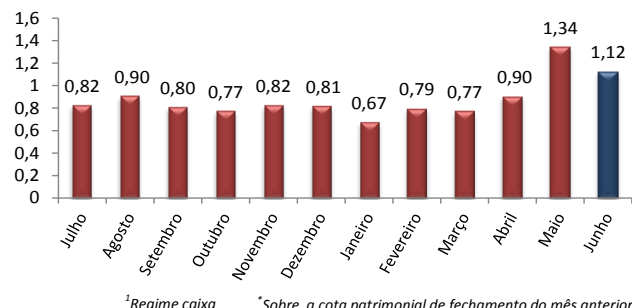


CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O FII Bradesco Carteira Imobiliária Ativa (BCIA11) tem como principal objetivo a obtenção de renda através da aquisição de cotas de Fundos Imobiliários, bem como Certificados de Recebíveis (CRI), Letras Hipotecárias (LH) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

DATA DE INÍCIO	25/05/2015
QUANTIDADE DE COTAS	820.115
QUANTIDADE DE COTISTAS	304
GESTORA	BRADESCO ASSET MANAGEMENT S.A. DTVM
ADMINISTRADOR	BANCO BRADESCO S.A.
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	0,5 % a.a.
TAXA DE PERFORMANCE	20% sobre o que exceder o FIX
PATRIMÔNIO LÍQ.	R\$ 84.237.227,21
VALOR DA COTA PATRIMONIAL	R\$ 102,71

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO (R\$/Cota)



Rent. Total ²	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	2016	12M*
BCIA11	-1,13%	-4,46%	3,09%	6,27%	3,66%	3,22%	1,45%	13,31%	14,81%
IFIX	-3,00%	-6,11%	2,88%	9,16%	4,60%	3,74%	1,62%	16,26%	15,54%
CDI	1,11%	1,11%	1,00%	1,16%	1,05%	1,11%	1,16%	6,78%	15,53%
CDI Líq 15%	0,94%	0,94%	0,85%	0,99%	0,89%	0,94%	0,99%	5,76%	13,20%

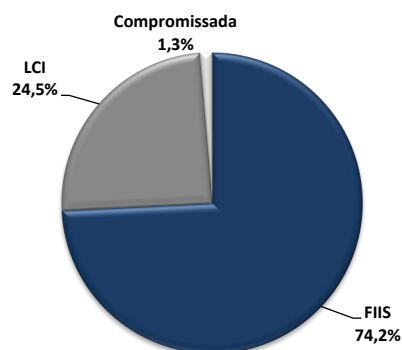
*Desde o início do fundo em 25/05/2015

²Valorização da cota acrescida dos proventos distribuídos

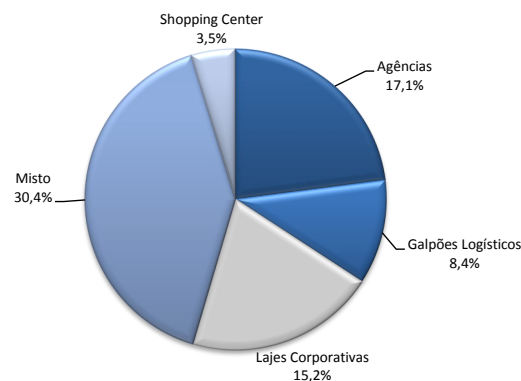
DRE Consol. (por cota) ¹	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	2016	12M*
Receitas	0,92	1,12	0,88	0,88	0,99	1,88	1,07	6,82	13,59
Despesas	0,11	-0,45	-0,09	-0,10	-0,08	-0,11	-0,12	-0,95	-1,98
Dividendo	0,81	0,67	0,79	0,77	0,90	1,34	1,12	5,59	11,32

ALOCÇÃO DE PORTFÓLIO

CLASSES DE ATIVO



FUNDOS IMOBILIÁRIOS





Rentabilidade

Mês / Ano	Patrimônio Líquido do Fundo (R\$)	Valor Patrimonial da Cota (R\$)	Quantidade de Cotas	Distribuição de Rendimento Mensal (R\$/Cota)	Rentabilidade apurada no mês - %	% Acumulada no ano
mai/15	R\$ 80.857.469,17	R\$ 98,59	820.115	-	-1,41%	-1,41%
jun/15	R\$ 80.974.041,28	R\$ 98,73	820.115	0,8049351	0,96%	-0,46%
jul/15	R\$ 80.961.981,08	R\$ 98,72	820.115	0,8223322	0,82%	0,35%
ago/15	R\$ 80.540.206,93	R\$ 98,21	820.115	0,9027717	0,39%	0,74%
set/15	R\$ 79.041.820,14	R\$ 96,38	820.115	0,8029004	-1,04%	-0,29%
out/15	R\$ 79.752.398,39	R\$ 97,25	820.115	0,7709116	1,70%	1,35%
nov/15	R\$ 79.955.101,31	R\$ 97,49	820.115	0,8254793	1,10%	2,42%
dez/15	R\$ 78.387.032,75	R\$ 95,58	820.115	0,8121381	-1,13%	1,32%
jan/16	R\$ 74.337.737,32	R\$ 90,64	820.115	0,6701971	-4,46%	-4,46%
fev/16	R\$ 75.985.406,78	R\$ 92,65	820.115	0,7900000	3,09%	-1,54%
mar/16	R\$ 80.119.118,31	R\$ 97,69	820.115	0,7700000	6,27%	4,54%
abr/16	R\$ 82.310.175,94	R\$ 100,36	820.115	0,9000000	3,66%	8,28%
mai/16	R\$ 83.940.793,83	R\$ 102,35	820.115	1,3400000	3,32%	11,76%
jun/16	R\$ 84.237.227,21	R\$ 102,71	820.115	1,1200000	1,45%	13,31%
jul/16	R\$ 88.099.783,61	R\$ 107,42	820.115	0,8400000	5,40%	19,12%

Encargos e obrigações debitados ao fundo

	Semestre findo em 30 de junho de 2016	% sobre PL médio do semestre	Semestre findo em 31 de dezembro de 2015	% sobre PL médio do semestre	Período de 19 de maio (início das atividades) a 30 de junho de 2015	% sobre PL médio do período
Despesas						
Despesas de Publicações						
- Anbima	1.103,47	0,00%	1.762,70	0,00%	4.350,00	0,01%
- Publicação	-	0,00%	-	0,00%	250.000,00	0,31%
Despesas Sistema Financeiro						
- Custódia	29.596,77	0,04%	30.612,69	0,04%	7.010,97	0,01%
- Corretagens e taxas	-	0,00%	-	0,00%	40.000,00	0,05%
- Tarifa bancária	336,00	0,00%	456,00	0,00%	-	0,00%
- Taxa de fiscalização - CVM	13.799,42	0,02%	12.659,71	0,02%	82.870,00	0,10%
- Cetip	8.107,23	0,01%	7.029,21	0,01%	2.168,85	0,00%
- Selic	739,36	0,00%	916,56	0,00%	113,75	0,00%
- Taxa CBLC	1.071,48	0,00%	789,04	0,00%	18,38	0,00%
- Taxa Bovespa	7.944,79	0,01%	4.491,67	0,01%	7.700,00	0,01%
Despesas de serviços técnicos especializados						
- Auditoria externa	8.892,43	0,01%	14.675,16	0,02%	3.324,84	0,00%
- Assessoria Jurídica	-	0,00%	1.419,80	0,00%	100.000,00	0,12%
Despesas Taxa de Administração do Fundo						
- Despesas de taxa de gestão	117.118,20	0,15%	142.859,07	0,18%	29.217,89	0,04%
- Despesa de taxa de controladoria	29.596,74	0,04%	30.612,66	0,04%	7.010,96	0,01%
- Despesa de distribuição	-	0,00%	-	0,00%	907.708,90	1,12%
- Despesa de performance	-	0,00%	286.300,91	0,36%	-	0,00%
Outras despesas administrativas						
- Registro em cartório	-	0,00%	387,18	0,00%	2.819,66	0,00%
- Taxa de serviço de escrituração de cotas	21.000,00	0,03%	-	0,00%	3.500,00	0,00%
Despesas Tributárias						
- Despesa IR	224.528,74	0,28%	462.036,38	0,58%	177.404,66	0,22%



Fluxo de Caixa

Bradesco Carteira Imobiliaria Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII (Administrado pelo Banco Bradesco S.A)

Demonstração de fluxo de caixa - método direto
Semestre findo em 30 de junho de 2016
Em milhares de reais

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

Aquisição de títulos de renda fixa	(20.000)
Resgate de títulos de renda fixa	21.117
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	3.402
Resultado com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário	(16.914)
Rendas de aplicações interfinanceiras de liquidez	504
Pagamento de tributos	(77)
Despesa de taxa de gestão	(115)
Despesa de taxa de controladoria	(29)
Despesa de custódia	(29)
Despesa de taxa de performance	(286)
Despesa de taxa de escrituração de cotas	(21)
Despesas de serviços técnicos especializados	(18)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(14)
Demais pagamentos	(20)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	(12.500)

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

Distribuição de rendimentos para os cotistas	(4.332)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(4.332)

Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(16.832)
Caixa e equivalentes de caixa no início do semestre	18.860
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do semestre	2.028

Gestor
Bradesco Asset Management
(11) 2178-6600

Administrador
Banco Bradesco
0800 704 8383