



**bradesco**  
asset management



# Bradesco

## Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

# Carteira Imobiliária Ativa



**bradesco**  
asset management

## + COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Dezembro foi mais um mês favorável para os ativos de risco. Houve avanço das vacinas contra o covid-19, inclusive com o início da vacinação em diversos países. Além disso, reforçou-se a expectativa de manutenção das políticas expansionistas pelos principais países, o que deve sustentar a liquidez global. Internamente, os dados continuam indicando a recuperação econômica. Por outro lado, permanecem como principais riscos o desafio fiscal, o risco de uma nova onda de covid-19 e a demora na definição do calendário de vacinação local, os quais afetam a velocidade de recuperação da atividade no país.

Nesse contexto, o IFX apresentou valorização de 2,19% no mês, puxado principalmente pelos fundos de CRI com carteiras atreladas à inflação, que captam a alta do índice de forma bastante automática. Ainda assim, o IFX encerra o ano de 2020 com queda acumulada de 10,24%. Isso ocorre, pois a pandemia impactou setores muito representativos do índice, como os fundos de CRIs atrelados ao CDI, com a redução da taxa básica de juros para seu menor nível histórico, de 2%, e os fundos de shoppings e de lajes corporativas, devido às medidas de restrição de circulação de pessoas e à retração da atividade econômica. Por outro lado, aparecem como vencedores os fundos de galpões logísticos, os de CRI indexados à inflação e fundos selecionados de contratos atípicos com grandes empresas.

A cota patrimonial do BCIA valorizou 1,84% no mês, encerrando o ano com desvalorização de 13,33%, inferior ao IFX, portanto. No ano, os maiores detratores em relação ao índice foram o maior nível de caixa, mantido ao longo do ano devido ao cenário de grande incerteza, e a menor participação em fundos de CRI com perfil mais arriscado do que o almejado pelo BCIA. Por outro lado, os fundos monoativos de lajes corporativas e os fundos de varejo e educacional beneficiaram a performance.

Em Ago/20, concluímos com sucesso a 3ª emissão de cotas. Um dos principais objetivos da oferta era a pulverização da base de cotistas e ampliação da liquidez do fundo, o que vem sendo alcançado. O número de cotistas passou de 7.469 (Ago) para 13.828 (Dez), e a liquidez diária média atingiu R\$ 1,1 milhão nos 4 meses pós oferta, contra R\$ 350 mil nos primeiros 8 meses do ano.

Em 31/12, o fundo encontrava-se com 93,7% PL alocado em ativos alvo, de acordo com as diretrizes já explicitadas nos últimos relatórios. No mês, as principais alocações foram em fundos do setor de galpões, quais sejam, o IPO do HSI Logística (HSLG) e o follow on do SDI Rio Bravo Logística (SDIL). Suas carteiras estão aderentes aos critérios de localização estratégica dos imóveis e inquilinos de grande porte, com um bom ponto de entrada em termos de preço/m<sup>2</sup>.

Em Dez, distribuímos R\$ 0,72/cota, que ficou acima da linearização prevista, devido a um movimento maior de venda no mês, principalmente para entrada em ofertas, e à liquidação do GRLV11. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 9,22/cota, equivalente a um DY de 7,8% considerando a cota patrimonial do fechamento do ano. O cotista que ingressou na oferta recebeu R\$ 2,50/cota de Set a Dez, ou um DY anualizado de 6,2% considerando a cota do follow on + custos (excluímos o rendimento dos recibos de Ago).

A cota de mercado do BCIA encerrou 2020 em R\$ 115,21. Após a desvalorização sofrida no ano, a cota de mercado está com um desconto de 2% para a cota patrimonial, fechando o ágio de 45% observado em dez/19. Aproveitamos para reforçar que oscilações de curto prazo na cota de mercado estão fora do controle da gestão. No entanto, movimentos em fundos similares indicam que, no médio prazo, a cota de mercado tende a convergir para um nível que contemple o retorno total considerando a cota patrimonial e os rendimentos distribuídos.

Nosso viés segue positivo para o segmento de FIs para 2021, dada a manutenção da baixa taxa de juros, e a expectativa de início da vacinação no país, que, ao aumentar o espaço para a circulação das pessoas, deve contribuir positivamente para o segmento de lajes corporativas, ao destravar as locações hoje em compasso de espera e contribuir de forma mais perene para a recuperação dos shoppings.

### 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

13.828

### 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 IFX

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 437.052.939,14

### VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 117,52

### VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 115,21

### LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 833.883 (dez)

### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,72 / cota (último)

R\$ 9,22 / cota (últimos 12 meses)

# Carteira Imobiliária Ativa

## + RESULTADOS

### Rentabilidade

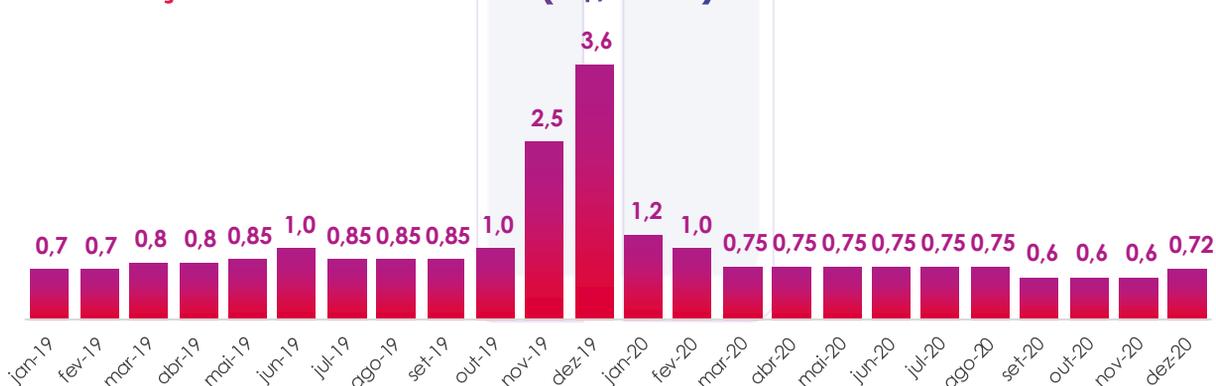
	MÊS	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	1,84%	-13,33%	-13,33%	93,58%
IFIX	2,19%	-10,24%	-10,24%	103,41%
CDI bruto	0,16%	2,77%	2,77%	57,57%
CDI líquido (15%)	0,14%	2,35%	2,35%	47,18%

### Fluxo de Caixa

	MÊS	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.922.987	14.290.663	24.735.233	24.735.233
FII's – Rendimentos	2.411.935	9.973.486	15.341.988	15.341.988
FII's – Ganho de Capital	440.307	3.974.015	8.722.528	8.722.528
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	70.744	343.162	670.718	670.718
Total de Despesas	-308.428	-1.823.613	-3.358.529	-3.358.529
Resultado Líquido	2.614.559	12.467.050	21.376.704	21.376.704
Resultado Distribuído	2.677.707	11.906.395	20.692.383	20.692.383
% Distribuído	102,4%	95,5%	96,8%	96,8%
Distribuição R\$/cota	0,72	4,02	9,22	9,22

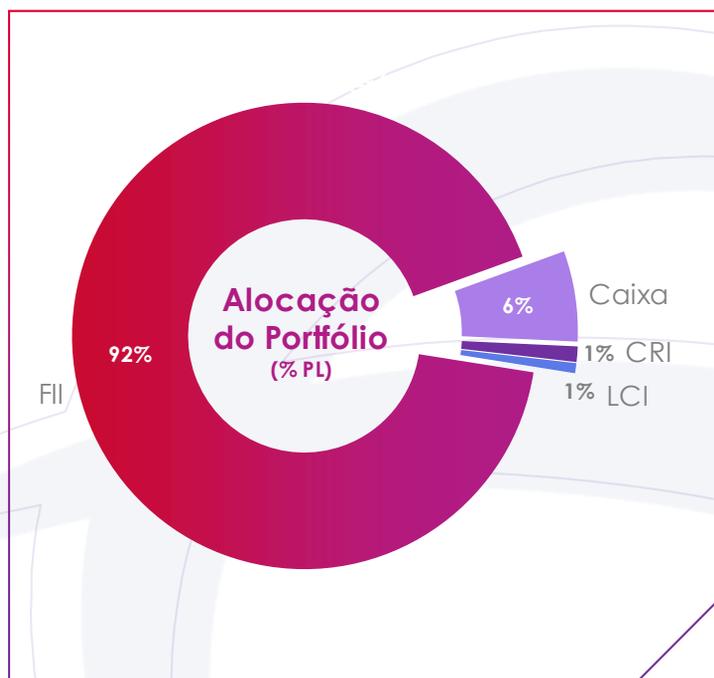
\* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

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

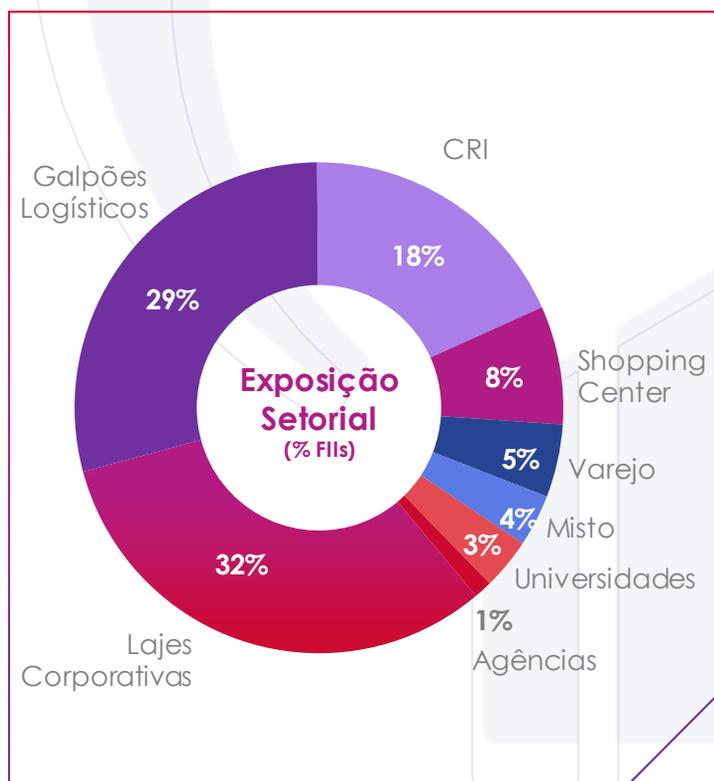
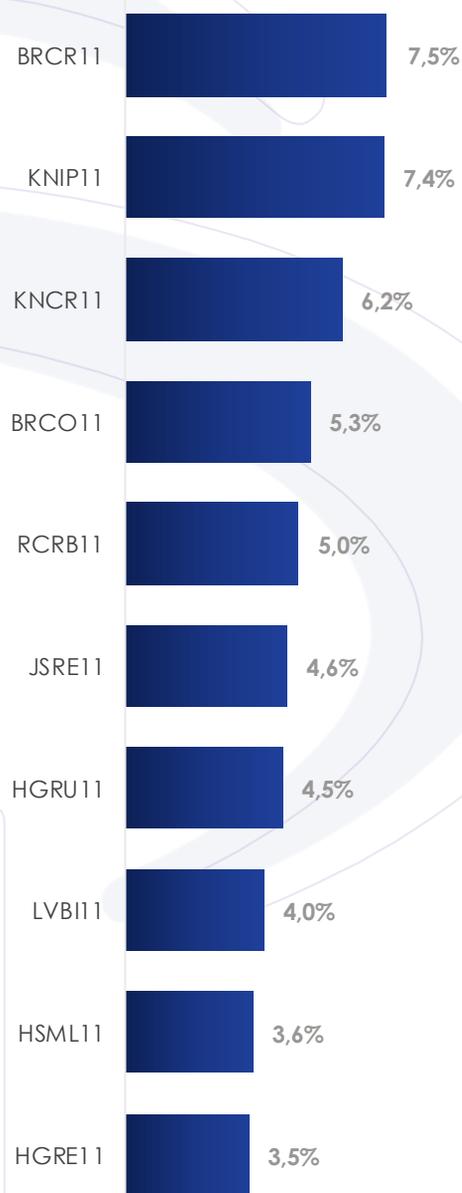


# Carteira Imobiliária Ativa

## + CARTEIRA



### Maiores Posições em FII (% PL)



# Informações importantes



bradesco  
asset management

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

