



**bradesco**  
asset management



# Bradesco

## Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

# Carteira Imobiliária Ativa

## + COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Iniciamos 2021 com alguma volatilidade nos mercados, devido ao apetite ainda forte dos investidores por ativos de risco, mas com pontos de atenção advindos (i) da elevação do número de casos de infecções por coronavírus, aliada ao lento ritmo inicial de vacinação no Brasil e ao surgimento de novas variantes do vírus, fatores esses que podem impactar na velocidade da recuperação da atividade econômica, e (ii) das incertezas do lado fiscal.

Nesse contexto, o IFIX apresentou leve valorização de 0,32% no mês, com contribuição positiva dos fundos de varejo e CRI, e negativa dos fundos de agências.

A cota patrimonial do BCIA desvalorizou 0,04% no mês. Os fundos dos segmentos de CRI (KNCR e KNSC) e shopping (HSML) foram os de maior contribuição positiva na carteira, sendo que os de logística (VILG, devido à oferta) e os de lajes corporativas (HGRE e THRA), com maior contribuição negativa.

No mês, as principais alocações foram em follow ons de fundos do setor de galpões, quais sejam, XPLG, VILG e SDIL, cujas carteiras possuem imóveis com boas localizações e especificações técnicas, inquilinos de grande porte, e um bom ponto de entrada em termos de preço/m<sup>2</sup>.

Em 29/01, o fundo encontrava-se com 96% PL alocado em ativos alvo. Seguimos com uma alta alocação em fundos do segmento de galpões, de gestores reconhecidos, considerando que seguem com demanda muito aquecida, ainda beneficiando-se das mudanças de padrão de consumo trazidas pela pandemia. Também seguimos com alta alocação em lajes corporativas de bom padrão construtivo e localização privilegiada, pois são os ativos com maior potencial de valorização do ponto de vista imobiliário no médio prazo, e hoje negociam a preços/m<sup>2</sup> e DY descontados. Também mantivemos alta alocação em fundos de CRIs, devido ao cenário de inflação corrente elevada, da qual esses fundos automaticamente se beneficiam, e às perspectivas de elevação próxima do CDI.

Em Jan, distribuímos R\$ 0,64/cota. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,66/cota, equivalente a um DY de 6,6% considerando a cota patrimonial e de 6,8% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento do mês. O cotista que ingressou na oferta recebeu R\$ 3,16/cota de Set a Jan, ou um DY anualizado de 6,3% considerando a cota do follow on + custos, isento de IR (excluímos o rendimento dos recibos de Ago).

A cota de mercado do BCIA encerrou Jan em R\$ 113,3, com um desconto de 3% para a cota patrimonial, e com uma liquidez média diária de R\$ 575 mil.

Continuamos com uma visão positiva para os fundos imobiliários, devido aos juros em patamares historicamente baixos e expectativa de recuperação do PIB com o avanço da vacinação. Esses fatores tendem a trazer fluxo do investidor local para ativos de maior risco, sendo os FIIs uma porta de entrada natural, por sua menor volatilidade histórica, e maior tangibilidade e simplicidade de avaliação.

Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 29 de Janeiro 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**  
13.992

**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\$ 434.479.950,21

**VALOR DA COTA PATRIMONIAL**  
R\$ 116,83

**VALOR DA COTA DE MERCADO**  
R\$ 113,30

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA**  
R\$ 575.605 (jan)

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO**  
R\$ 0,64 / cota (último)  
R\$ 8,66 / cota (últimos 12 meses)



# Carteira Imobiliária Ativa

## + RESULTADOS

### Rentabilidade

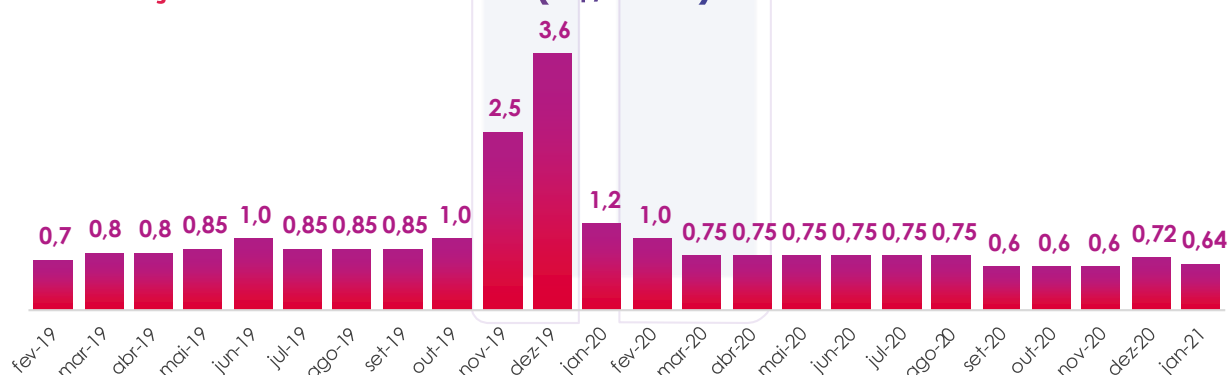
	JAN	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-0,04%	-0,04%	-9,39%	93,49%
IFIX	0,32%	0,32%	-6,43%	104,07%
CDI bruto	0,15%	0,15%	2,54%	57,81%
CDI líquido (15%)	0,13%	0,13%	2,15%	47,37%

### Fluxo de Caixa

	JAN	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.613.425	2.613.425	2.613.425	24.348.709
FIs – Rendimentos	2.233.745	2.233.745	2.233.745	16.666.408
FIs – Ganho de Capital	284.607	284.607	284.607	6.939.471
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	95.074	95.074	95.074	742.830
Total de Despesas	-257.699	-257.699	-257.699	-3.085.148
Resultado Líquido	2.355.726	2.355.726	2.355.726	21.263.560
Resultado Distribuído	2.380.184	2.380.184	2.380.184	21.045.031
% Distribuído	101,0%	101,0%	101,0%	99,0%
Distribuição R\$/cota	0,64	0,64	0,64	8,66

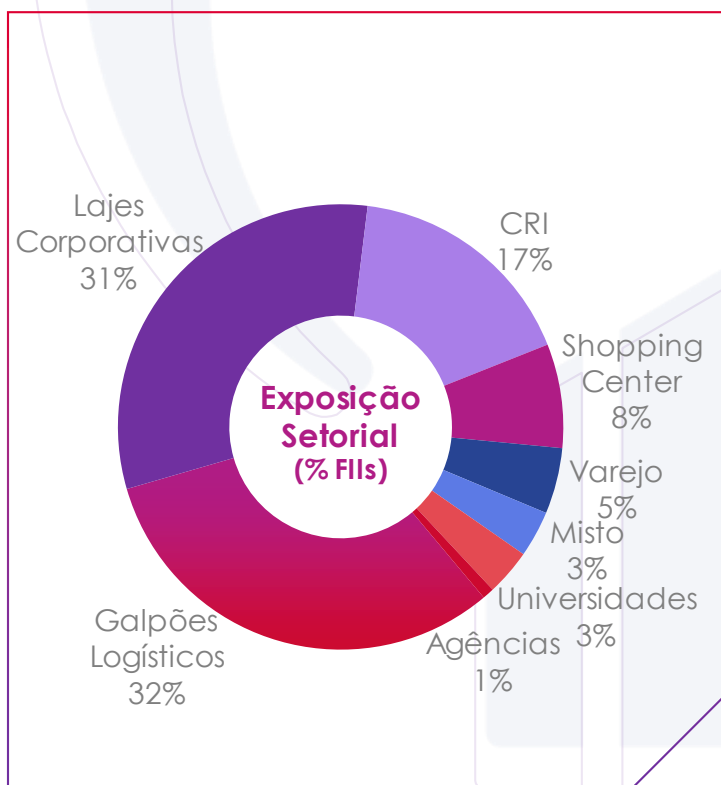
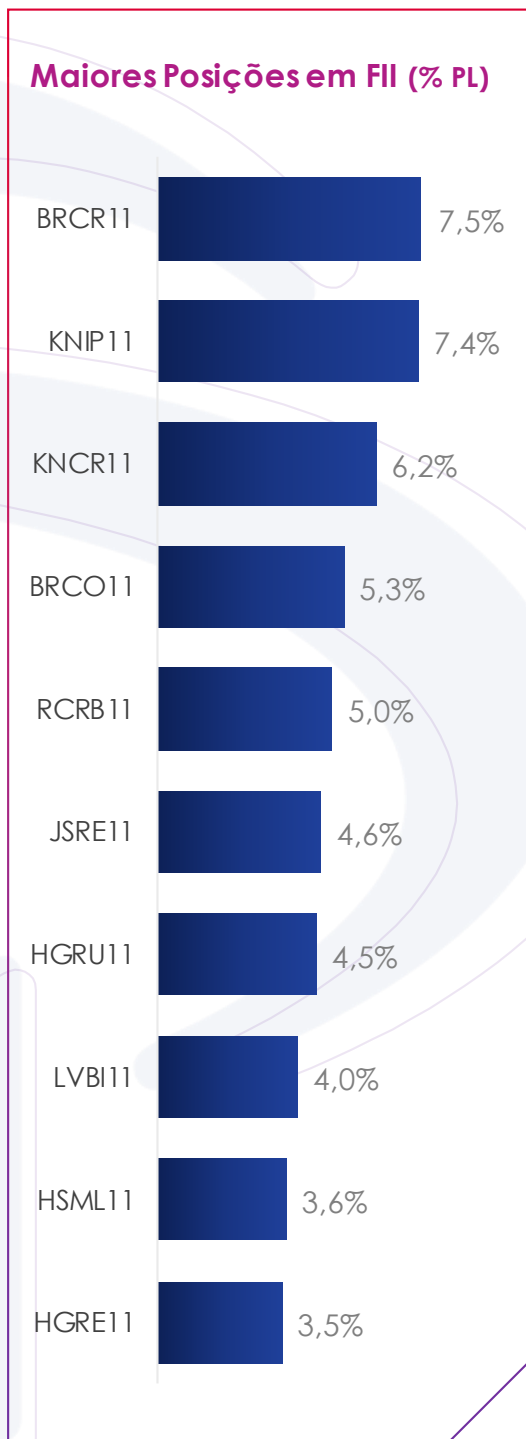
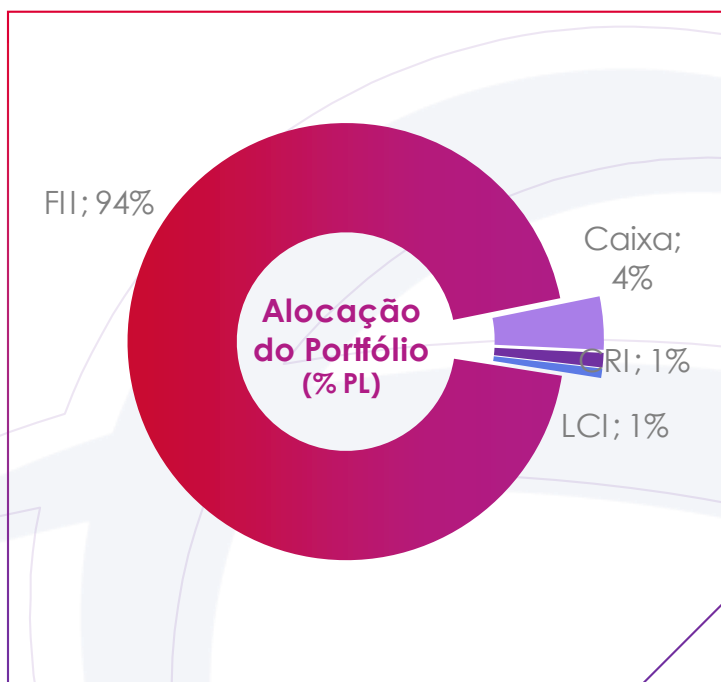
\* Valorização da cota patrimonial considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

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



# 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

