



**bradesco**  
asset management



# Bradesco

## Carteira Imobiliária Ativa

BCIA11

Relatório Mensal

# Carteira Imobiliária Ativa

## + COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Fevereiro foi um novo mês de volatilidade nos mercados local e internacional. O cenário externo foi marcado pela abertura da taxa de juros futuras nos EUA, devido ao receio de alta da inflação. Já no cenário interno, houve piora na pandemia de coronavírus, com o aumento expressivo do número de casos e da taxa de utilização das UTIs, aliada ao pequeno avanço da vacinação no país. As incertezas do ponto de vista fiscal se mantêm, e foram intensificadas com a proximidade da votação da PEC emergencial. Adicionalmente, a interferência presidencial no comando da Petrobras trouxe instabilidade adicional do ponto de vista político.

Nesse contexto, o IFIX novamente apresentou leve valorização, de 0,25% no mês, acumulando valorização de 0,57% no ano. As principais variações positivas ocorreram nos fundos de CRI, e os principais setores com variação negativa foram os fundos de shopping e agências.

A cota patrimonial do BCIA desvalorizou 0,61% no mês. Os fundos dos segmentos de CRI (KNIP, KNCR e KNSC) e de lajes monoativos, como o THRA, ALMI, VLLOL, foram os de maior contribuição positiva na carteira, sendo que os de lajes corporativas multiaativos, como o RCRB, BRCR e JSRE, foram os de maior contribuição negativa. Para o segmento de lajes, embora a vacinação mais lenta tenha prejudicado a retomada das assinaturas de novos contratos de locação, seguimos com visão positiva para as lajes de alto padrão e bem localizadas na cidade de SP no médio prazo, para as quais os fundamentos seguem favoráveis (vacância controlada e expectativa de entrega limitada de nova ABL para os próximos anos).

Em 26/02, o fundo encontrava-se com 97% PL alocado em FIIs. No mês, as principais alocações foram em follow ons de fundos do setor de galpões, quais sejam, SDIL e VILG. Esses fundos possuem portfolios capazes de se beneficiar da vento a favor no segmento, pois possuem imóveis com boa localização e especificações técnicas, bem como inquilinos de grande porte. Ambos encontram-se em um bom ponto de entrada em termos de preço/m<sup>2</sup> e dividend yield quando comparados aos peers do setor.

No mês, 73% das receitas foram originárias de rendimentos de FIIs, 26% de ganho de capital e 1% de renda fixa. Em Fev, distribuimos R\$ 0,64/cota, o que representa 101% do resultado. Nos últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 8,30/cota, equivalente a um DY de 7,2% considerando a cota patrimonial e de 7,8% considerando a cota de mercado, ambas no fechamento do mês. O cotista que ingressou na oferta recebeu R\$ 3,80/cota de Set a Fev, 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 Fev em R\$ 113,3, com um desconto de 9,2% para a cota patrimonial, e com uma liquidez média diária de R\$ 748 mil.

**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**  
13.795

**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 IFIX

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
R\$ 429.459.197,92

**VALOR DA COTA PATRIMONIAL**  
R\$ 115,48

**VALOR DA COTA DE MERCADO**  
R\$ 106,30

**LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA**  
R\$ 748.416 (fev)

**DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO**  
R\$ 0,64 / cota (último)  
R\$ 8,30 / cota (últimos 12 meses)



# Carteira Imobiliária Ativa

## + RESULTADOS

### Rentabilidade

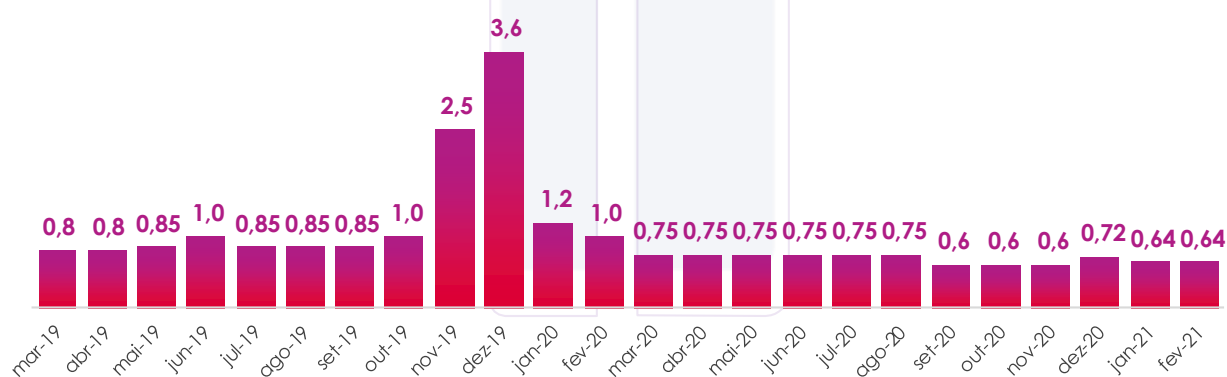
	FEV	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-0,61%	-0,65%	-6,29%	92,32%
IFIX	0,25%	0,57%	-2,61%	104,57%
CDI bruto	0,13%	0,28%	2,37%	58,02%
CDI líquido (15%)	0,11%	0,24%	2,01%	47,54%

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

### Fluxo de Caixa

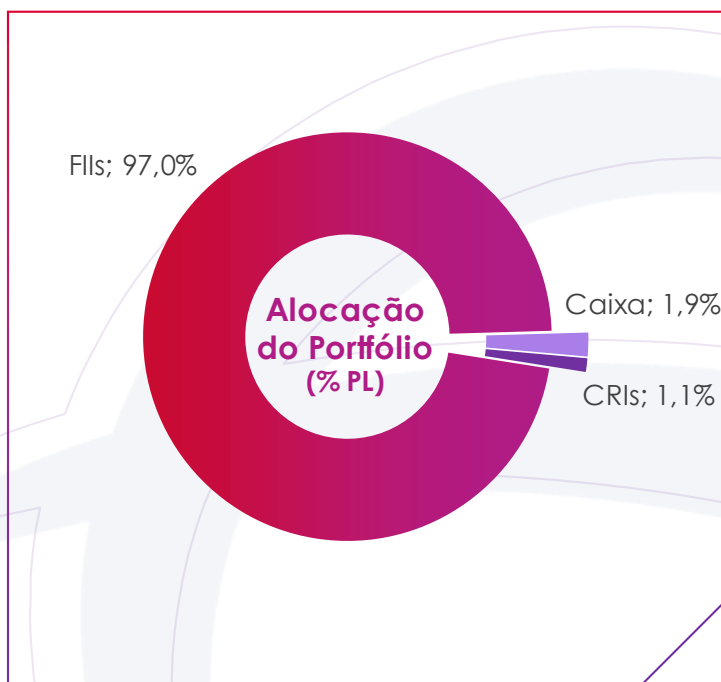
	FEV	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.668.065	5.281.490	5.281.490	25.623.302
FIs – Rendimentos	1.957.192	4.190.936	4.190.936	17.610.901
FIs – Ganho de Capital	689.218	973.825	973.825	7.258.846
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	21.655	116.729	116.729	753.555
Total de Despesas	-303.766	-561.465	-561.465	-3.224.244
Resultado Líquido	2.364.299	4.720.025	4.720.025	22.399.059
Resultado Distribuído	2.380.184	4.760.369	4.760.369	21.735.603
% Distribuído	101,0%	101,0%	101,0%	97,0%
Distribuição R\$/cota	0,64	1,28	1,28	8,30

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

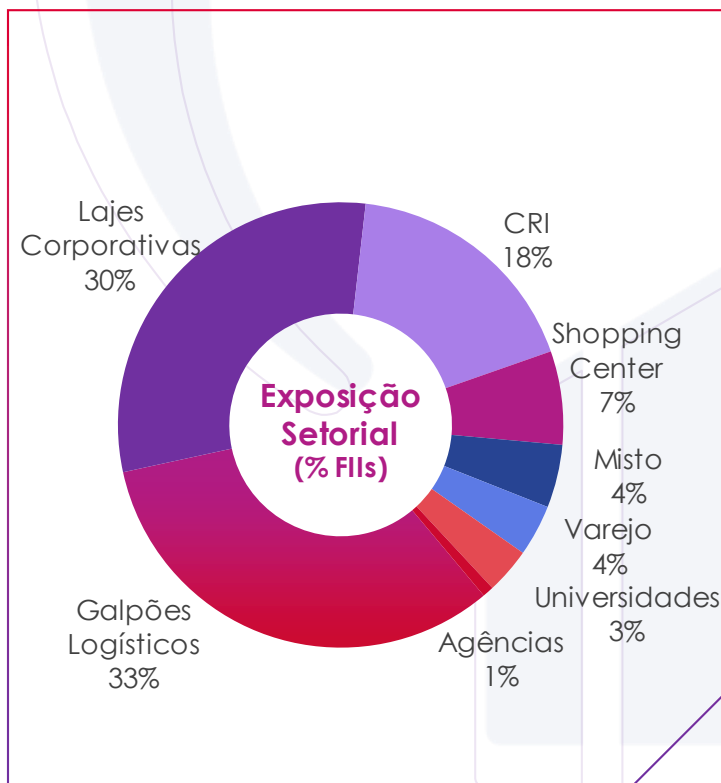
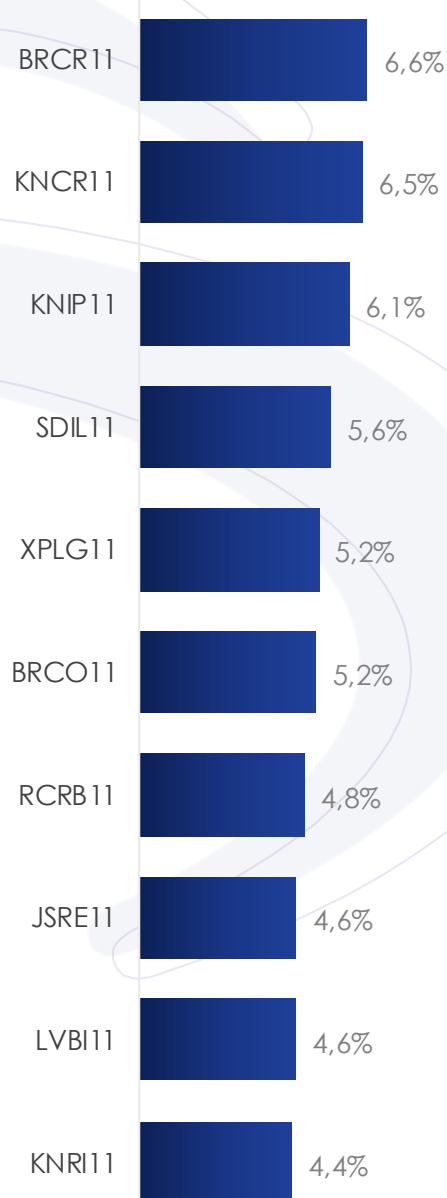


# Carteira Imobiliária Ativa

## + 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](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

