

A photograph of a modern glass skyscraper at sunset. The building's facade is highly reflective, mirroring the sky and other structures. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow. In the foreground, a paved plaza leads towards the building. A red graphic element is visible in the top right corner.

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa BCIA11

Abril/2026

Relatório Mensal

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Destaques

DESTAQUES

- O IFIX apresentou **elevação de 1,53% em abril**, com valorização acumulada de **4,10% em 2026**.
- Essa valorização reflete o **início dos cortes da Selic** em março e certo **otimismo** com o período de **cessar fogo** no conflito no **Oriente Médio** entre EUA, Israel e Irã.
- No entanto, a **resolução do conflito e a reabertura do Estreito não ocorreram**, e seguimos com um cenário de forte **volatilidade**, de **aversão ao risco** e de **pressão altista na inflação global**.
- No **Brasil**, apesar da piora do cenário para cortes da Selic, o Banco Central entendeu que seria possível realizar um **pequeno corte adicional de 25 pontos na Selic**, levando a taxa para **14,5%** aa na reunião de abril.
- O alongamento da guerra e a manutenção do preço do petróleo em níveis elevados já por um longo período estão impondo o **espalhamento dos efeitos inflacionários** para outros preços da economia, para **além dos combustíveis**, por **prazo mais duradouro**. Assim, considerando a incerteza sobre o fim da guerra e os efeitos secundários na inflação, entendemos que o mercado deve precificar **cortes menores e mais lentos da Selic**.
- Do lado positivo, o **Real manteve seu bom desempenho frente ao dólar**, devido à posição superavitária da balança comercial em petróleo.
- Nos **EUA**, os dados de **emprego se recuperaram em abril**, dando sinais de que a economia não está desacelerando. Assim, mantemos a **expectativa de que o FED não realizará cortes nas taxas de juros** em 2026, priorizando o objetivo de conter a pressão inflacionária.
- A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **alta de 1,24%** em abril, com desempenho inferior ao índice de 29 bps.
- As principais **contribuições positivas** para a performance da cota comparada ao IFIX foram: (i) a seleção de **galpões**, com a alta de BRCO e VILG, e (ii) a **não alocação** nos fundos de **desenvolvimento** TGAR e MFII, com forte queda.
- Por outro lado, as principais contribuições **negativas** foram a queda de fundos de **escritórios** (JSRE, VGRI) e de **CRIs** (RBRY, XPCI e RBRR) em que temos exposição.
- Optamos por **manter a alocação mais defensiva da carteira** adotada em março. Assim, **mantivemos a proporção** entre fundos de **recebíveis imobiliários e de tijolo em 41% vs 59% do PL**.
- Os FIIs de **CRIs** tem **menor volatilidade** histórica e contam com **dividendo mais elevado**. Por outro lado, a **demand** pelos fundos de **tijolo** tende ficar mais fraca temporariamente pelo **custo de oportunidade** dos juros elevados.
- Continuamos a **augmentar a posição de KNIP**, que hoje é a maior posição do fundo, com 6,2% PL. O **modelo de distribuição** que esse fundo adota se **beneficia** de maneira mais rápida e direta da **sequência de IPCAs mensais elevados** que temos observado devido à guerra.
- **Mantivemos a distribuição em R\$ 0,86 por cota** em abril, equivalente a um retorno em dividendos anualizado de **11,2% aa**, considerando a cota de mercado do fechamento do mês.
- A **cota de mercado** do fundo (**BCIA11**) apresentou **alta de 4,5%** no mês, com **alta de 13%** no ano.
- Com a queda das cotas de mercado e patrimonial, o **duplo desconto** do BCIA caiu para **16%** (de 19,6% em mar/26). Esse nível continua bastante elevado, evidenciando **potencial de valorização** da cota.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 385.435.928,12

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 103,64

VALOR DE MERCADO

R\$ 359.556.593,84

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 96,68

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,93x

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,86/cota (último)

DIVIDEND YIELD

11,2% aa (último anualizado)

LIQUEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 630 mil (abr)

NÚMERO DE COTISTAS

19.867

GESTOR

Banco Bradesco S.A.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,50% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE

20% sobre o que exceder o IFIX

NÚMERO DE COTAS

3.719.038

CNPJ

20.216.935/0001-17

DATA DE INÍCIO

19/05/2015



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Cenário e Rentabilidade

CENÁRIO

O foco do cenário macro segue no **Oriente Médio**, devido ao conflito entre Estados Unidos, Israel e Irã. Até o momento, **não ocorreu a resolução** do conflito, e o **fluxo de petróleo** pelo Estreito de Ormuz segue **interrompido**.

Em abril, foi firmado um acordo de **cessar fogo** para negociações, porém a **visibilidade** da duração da guerra continua **baixa**. As **negociações** dependem de dois pontos essenciais que tem provocado grande **impasse**: os **armamentos nucleares** e o **controle do Estreito** de Ormuz.

Ao redor do globo, os países tem adotado **medidas** para **amortecer os impactos** nos **preços** e a **disponibilidade** de combustíveis. Já os **Bancos Centrais estão atentos**, e tem demonstrado preocupação com os **efeitos secundários** e o risco de **desancoragem** das **expectativas de inflação**.

No **Brasil**, também foram estabelecidas medidas para amortecer o impacto da elevação dos combustíveis. No entanto, já vemos **impactos relevantes sobre a inflação**. Além da **alta do combustível** em si, que já era

esperada, tem chamado a atenção a **disseminação do aumento de preços** para itens que compõem o IGP-M, como químicos, fertilizantes, materiais de construção e tecidos, além dos núcleos de inflação do IPCA, que já se encontram ao redor de 5% nos últimos 3 meses.

Ainda sobre a inflação, os **alimentos têm exibido pressões relevantes**, tanto pelo aumento do custo de transporte e fertilizantes, quanto por questões climáticas.

O **IPCA** registrou alta de **0,67% em abril**, levemente abaixo das expectativas de mercado, mas mantendo um nível elevado. O IPCA registra alta acumulada de **4,39%** nos últimos **12 meses**.

As **expectativas de inflação** tem sido **revisadas para cima**. A expectativa para o IPCA no fechamento de 2026 no Relatório Focus, por exemplo, passou de 4,7% há 4 semanas para **4,9%** no último relatório (08/05/26), já acima do limite superior da meta (4,5%).

Apesar da piora do cenário para cortes da Selic, o **Banco Central** entendeu que seria possível realizar um **pequeno corte adicional de 25 pontos na Selic, levando a taxa para 14,5% aa na**

reunião de abril.

O Copom destacou os sinais de **moderação da atividade econômica** em meio a um mercado de trabalho ainda resiliente e reforçou o **cenário de incerteza** acima da usual, exigindo **cautela**.

Nesse cenário, os **juros reais** expressos pela taxa de **10 anos** fecharam o mês em estabilidade, próximos a **IPCA + 7,5% aa**, um **nível bem elevado**.

O **Real tem mantido o bom comportamento frente ao dólar**, considerando a posição superavitária da balança comercial em petróleo e derivados e a geração de energia elétrica por fontes renováveis.

Com relação aos **EUA**, a equipe de economia da Bradesco Asset segue com a expectativa de que o **FED mantenha os juros ao longo do ano** para combater a pressão inflacionária. Os **dados de emprego de abril** registraram **recuperação da geração de vagas** e a **estabilidade do desemprego**, sugerindo um mercado de trabalho ainda sólido, **reduzindo os temores de uma desaceleração da economia** e uma possível necessidade de cortes mais céleres dos juros.

RENTABILIDADE

	ABR	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	1,24%	3,84%	16,34%	176,51%
Cota de Mercado	4,47%	12,96%	24,87%	165,41%
IFIX	1,53%	4,10%	15,16%	178,52%
CDI bruto	1,09%	4,54%	14,83%	176,88%
CDI líquido (15%)	0,93%	3,85%	12,47%	137,66%

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Rentabilidade e Análise Setorial

DESEMPENHO

Após queda de março, o IFIX voltou a registrar **alta de 1,53% em abril**, acumulando **valorização de 4,10% em 2026**.

A alta está relacionada a um período de **cessar fogo** na guerra do Oriente Médio, e **ao início dos cortes da Selic** pelo Banco Central.

O **retorno em dividendos do IFIX** fechou abril em **12% aa**. Já o retorno de dividendos dos **fundos de tijolo do IFIX** ficou em **10,8%**.

Dessa forma, os FIIs de tijolo estão sendo negociados com um **prêmio de risco de 3,4 p.p.** para a taxa de juros real de 10 anos, abaixo da média histórica (3,8 p.p.).

Em abr/26, os **melhores desempenhos setoriais** dentre os setores do IFIX foram: **shopping, CRI e hospedagem**.

Já os **piores desempenhos setoriais** no mês foram: **desenvolvimento, agro e agências**.

Os fundos imobiliários de **tijolo** do IFIX fecharam o mês mantendo o **desconto médio de 10% em relação a seus valores patrimoniais** (múltiplo P/VP de 0,90x), sendo que o **maior desconto** continua no setor de **escritórios** (de 29%, com P/VP de 0,71x).

A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **alta de 1,24% em abril**, porém com desempenho inferior ao índice de 29 bps.

Em **2026**, a cota patrimonial do BCIA apresenta **valorização de 3,84%**, com desempenho inferior ao IFIX de 26 bps.

No mês, as **principais contribuições positivas** no mês foram (i) a seleção de **galpões logísticos**, como **BRCO e VILG**, que tiveram valorização no mês, e (ii) a **não exposição** a fundos de **desenvolvimento**, como **TGAR e MFII**, que mantiveram a queda no mês.

Por outro lado, as **principais contribuições negativas** para a

performance da cota comparada ao IFIX no mês foram: (ii) a queda de fundos de **escritórios** em que temos exposição (**JSRE e VGRI**), (ii) a queda de **CRI** em que temos exposição (**RBRY, XPCI e RBRR**).

A **cota de mercado** do fundo (BCIA11) apresentou valorização de **4,47% no mês**. No **ano**, a cota acumula **alta de 12,96%**, comparada à alta de 4,1% do IFIX. Esses são **retornos totais**, que consideram tanto a valorização das cotas, quanto os rendimentos pagos.

A **liquidez média diária** do BCIA11 foi de **R\$ 630 mil em abril**, acima da média de R\$ 410 mil verificada em 2025.

GALPÕES LOGÍSTICOS - ESTATÍSTICAS 1T26

A **Buildings** publicou as estatísticas do mercado de galpões logísticos do 1T26. Os dados evidenciam que o **setor continua bastante aquecido**, com a **escassez de espaços** resultando na continuidade do **aumento no valor dos aluguéis**.

No Brasil, o **estoque total** de galpões **classe A**, aqueles que contam com especificações técnicas superiores, **atingiu 35,9 milhões de m2**, divididos em 677 condomínios. A **vacância** registrou nova **queda**, passando de 7,45% no 4T25 para **6,50%** no 1T26, renovando sua **mínima histórica**. E o **preço pedido** também registrou nova elevação, passando de R\$ 29,38/m2 no 4T25 para **R\$ 30,24/m2** no 1T26.

Desde 2013 até 2021, o **preço pedido** ficou praticamente **estável**, girando entre **R\$ 18,5 e R\$ 20/m2**. Desde o período da **pandemia** e o aumento da demanda pelo **e-commerce**, o preço de locação passou a **acelerar de forma rápida**, e registrou **alta de cerca de 45% em 4 anos**, recompondo parcialmente a inflação do período em que os preços ficaram de lado.

O **Estado de São Paulo** responde por **49% do estoque** de galpões classe A do país. O estoque no

Estado totaliza 17,3 milhões de m2, divididos em 276 condomínios. Assim como em nível nacional, a **vacância** em São Paulo também apresentou redução para **6,54%** (de 7,89% no 4T25), também na mínima histórica, e o **preço pedido** foi para **R\$ 33,52/m2** (de R\$ 32,64/m2 no 4T25).

O e-commerce continua sendo o maior responsável pela absorção de novos espaços, sendo que a **forte concorrência entre os principais players (Mercado Livre e Shopee)** tem sustentado essa demanda.

O **Mercado Livre**, que hoje é o **maior ocupante** de galpões no Brasil, já responde por **4 milhões de m2** (10% de todo o estoque de galpões, considerando as classes A, B e C). Já a **Shopee** responde por **1,8 milhão de m2**, e tem acelerado sua expansão, considerando que iniciou suas operações no Brasil somente em 2019. Por exemplo, somente no 1º trimestre, a absorção do Mercado Livre foi de 377 mil m2, enquanto a da Shopee foi de 440 mil m2.

Alguns motivos explicam por que a **oferta de galpões não acompanhou a demanda** por espaços, o que possibilitou a redução da taxa de vacância e o forte aumento dos preços de locação. Elencamos aqui os **principais motivos**: (i) o aumento dos **custos de construção**, tanto de materiais, quanto de mão-de-obra, (ii) a **escassez de terrenos** nas regiões mais próximas das grandes cidades, (iii) a complexidade e prazo para **obtenção de licenças ambientais e aprovação de projetos**, e (iv) os **juros elevados**, tornando o custo de oportunidade e dos financiamento mais caros.

No **IFIX**, os fundos de galpões logísticos respondem por **18% do índice**. O **retorno em dividendos** médio do setor encontra-se em **10%**, e o **múltiplo P/VP** do setor encontra-se em **0,95**, ou seja, negocia com um desconto de 5% para seus valores patrimoniais.

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Composição do Resultado

Em abril, o **resultado do BCIA foi de R\$ 0,87 por cota**, sendo R\$ 0,84 de rendimentos de FIIs, R\$ 0,01 de prejuízo de capital com vendas de cotas, R\$ 0,09 de juros de CRI e ganhos com renda fixa e R\$ 0,05 de despesas operacionais.

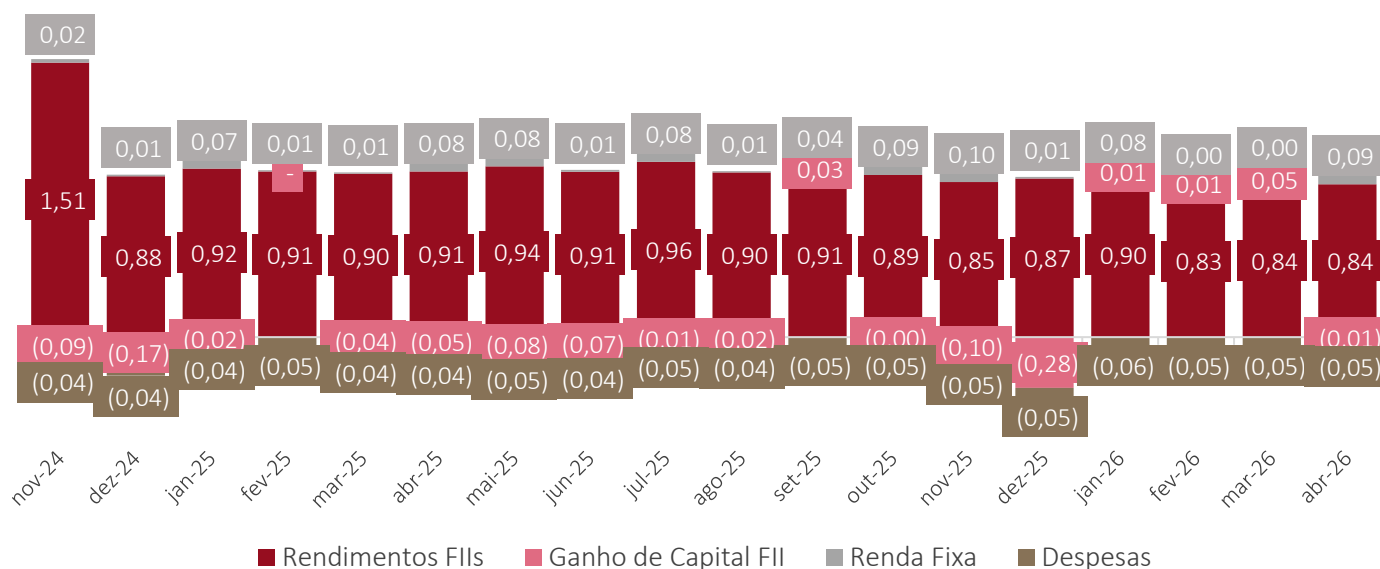
No mês, houve **manutenção no nível de rendimentos de FIIs**.

Já os rendimentos com renda fixa foram maiores devido ao recebimento dos **juros trimestrais do CRI Arqueipo Brookfield**. Trata-se do financiamento do edifício corporativo "Arqueipo", desenvolvido pela Brookfield na Vila Leopoldina, na cidade de São Paulo, para abrigar o **novo campus da WPP, agência global de propaganda e marketing**, com proposta arquitetônica moderna e inovadora.

FLUXO DE CAIXA

	ABR	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	3.414.511	13.591.389	13.591.389	40.026.024
FIIs – Rendimentos	3.117.844	12.701.277	12.701.277	39.570.986
FIIs – Ganho de Capital	-24.053	239.428	239.428	-1.727.635
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	320.720	650.683	650.683	2.182.673
Total de Despesas	-169.200	-755.422	-755.422	-2.169.726
Resultado Líquido	3.245.311	12.835.968	12.835.968	37.856.298
Resultado Distribuído	3.198.373	12.793.491	12.793.491	38.008.568
% Distribuído	99%	100%	100%	100%
Distribuição R\$/cota	0,86	3,44	3,44	10,22

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

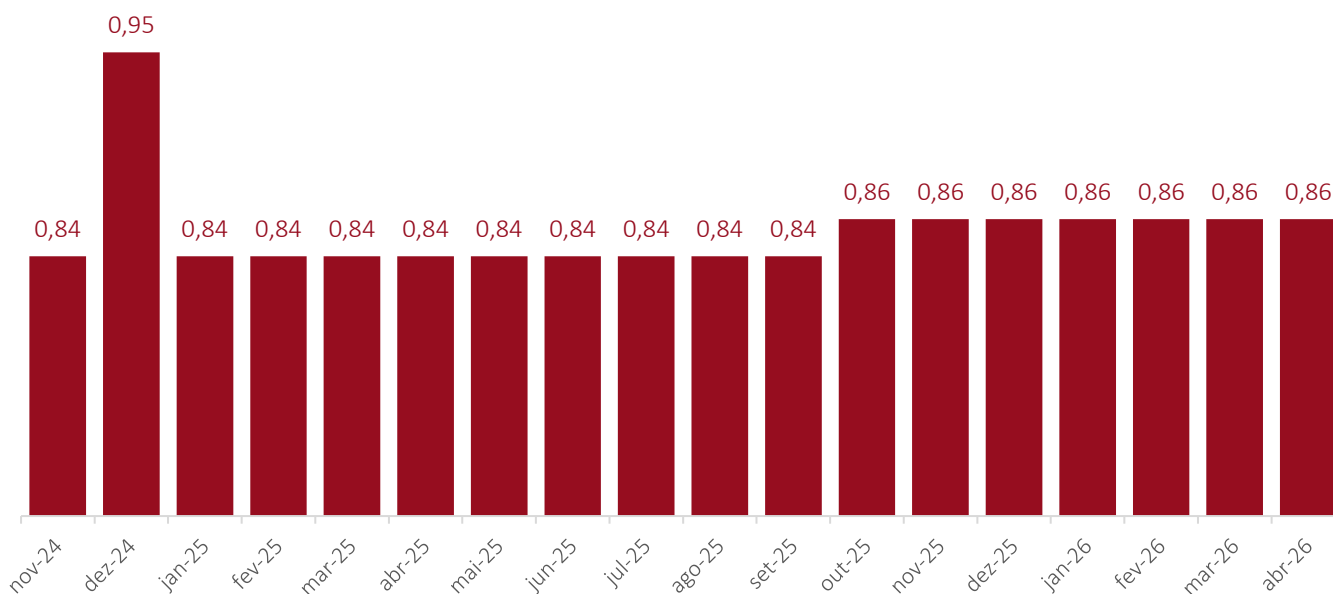
+ Rendimentos

Em abril, mantivemos a **distribuição em R\$ 0,86/cota**, equivalente a um **retorno em dividendos** (dividend yield) de **11,2% aa** considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

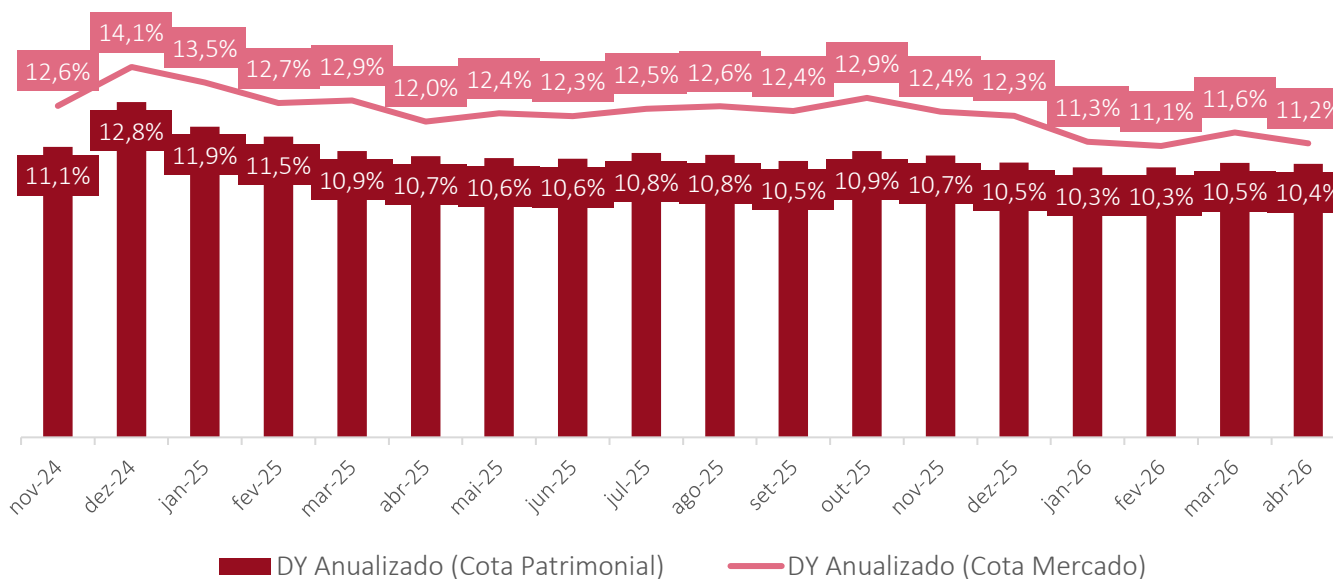
O fundo distribuiu **R\$ 10,22/cota nos últimos 12 meses**, o que equivale a um **dividend yield de 10,6% aa**, também considerando a cota de mercado.

A **distribuição** nesse **patamar** continua **alinhada** com a **capacidade de geração de resultado recorrente** do fundo, considerando que o BCIA também conta com o recebimento de juros trimestrais e semestrais de CRIs investidos diretamente na carteira, além dos rendimentos dos FIIs.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)



DIVIDEND YIELD (% AA)



* O cálculo do dividend yield considera o rendimento do mês sobre a cota de fechamento anualizado
Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de abril de 2026

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Carteira

A carteira do BCIA fechou o mês com a seguinte **composição setorial**: **recebíveis imobiliários (41,0%)**, dos quais 37,4% em fundos de CRI e 3,6% em CRIs diretamente, **lajes corporativas (23,6%)**, **galpões logísticos (13,2%)**, **shopping centers (12,1%)**, FOFs (3,7%), misto (3,3%), agências bancárias (1,9%), educacional (1,1%), varejo (0,1%).

Considerando a manutenção do cenário de **incerteza e de pressão inflacionária**, mantivemos uma carteira com **viés defensivo**, com exposição de **41,0% a FIIIs de CRIs** (vs 41,1% em mar/26), e os **59,0% restantes de exposição a fundos de tijolo**.

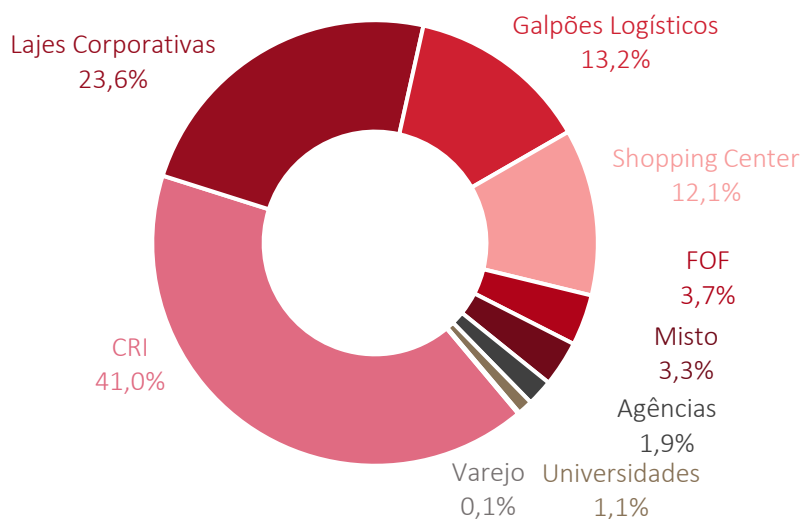
Os fundos de **CRI** são mais **defensivos**, com **menor volatilidade** histórica das cotas e **dividendos mais elevados**.

O **giro de carteira** ainda foi elevado, embora inferior ao mês anterior, atingindo **R\$ 26 milhões**, ou **6,8% PL**.

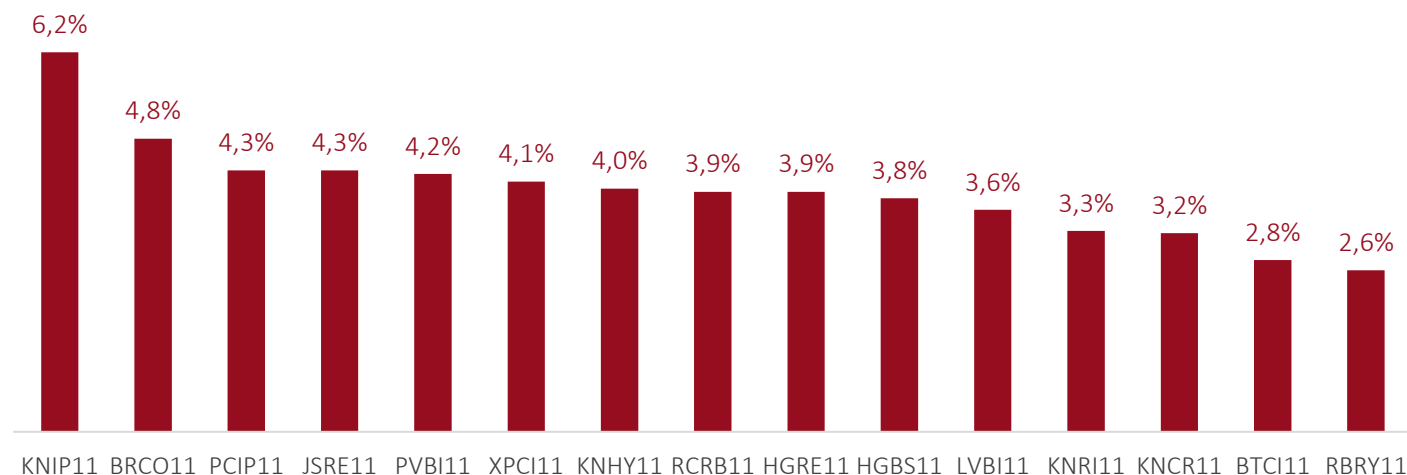
Setorialmente, **aumentamos** a participação nos segmentos de **shopping centers e híbrido**, e **reduzimos escritórios e FOFs**.

Nas **compras**, continuamos adquirindo cotas de **KNIP**, ativo que atualmente é nossa maior posição, com 6,2% PL. O KNIP é o fundo de CRI do Kinea de **baixo risco de crédito**, com operações **indexadas à inflação**. Devido a seu **modelo de distribuição** (regime de competência), o fundo deve manter a distribuição de **rendimentos elevados** enquanto continuarmos registrando **IPCA mensais elevados**. Além disso, trata-se de um **momento favorável** para se posicionar em ativos **atrelados a "juros reais"**, devido às taxas de juros reais elevadas.

EXPOSIÇÃO SETORIAL (% ATIVOS)



MAIORES POSIÇÕES EM FII (% PL)



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Perspectivas

DUPLO DESCONTO

Devido à alta das cotas de mercado e patrimonial, o **duplo desconto caiu para 16%** (de 19,9% em mar/26), evidenciando o potencial de valorização da cota.

Esse desconto contempla sua dupla camada de avaliação: (1) o **desconto de 6,7%** de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, e (2) o **desconto médio de 9,9%** dos fundos em que o BCIA investe quando comparamos seus valores de mercado e patrimônios líquidos.

O **desconto da cota de mercado para a patrimonial caiu para 6,7%** (de 9,5% em mar/26). E o **desconto da carteira também caiu para 9,9%** (de 11,5% em mar/26).

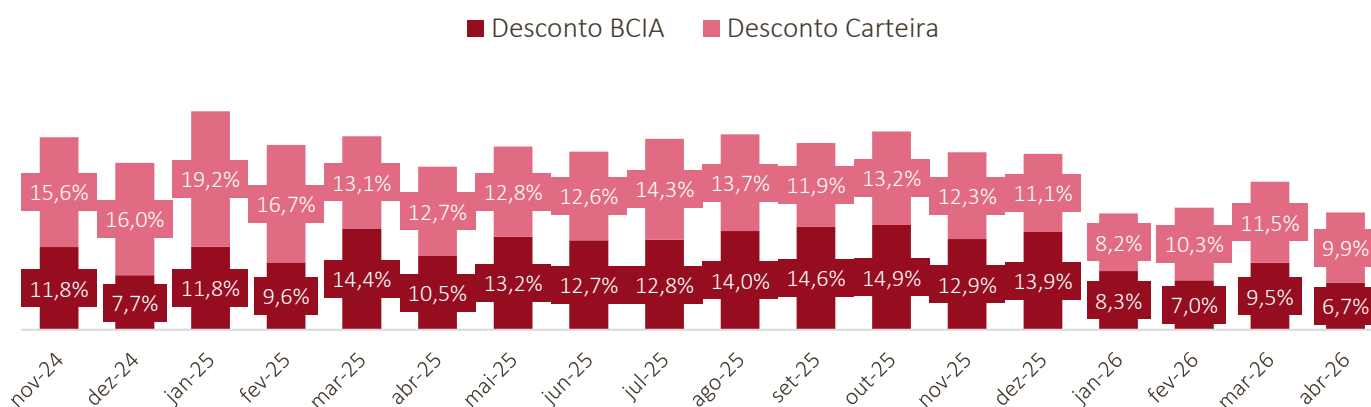
A **cota patrimonial do BCIA** ficou em **R\$ 103,64** enquanto a **cota de mercado**, em **R\$ 96,68** no

fechamento do mês. Isso significa que, se o investidor comprar em bolsa todos os FIIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia **R\$ 103,64**. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma carteira de FIIs comprando uma única cota do BCIA por **R\$ 96,68** na bolsa, com um **desconto de 6,7%**.

Além disso, a carteira de FIIs do BCIA estava sendo negociada a um **múltiplo P/VP** (preço sobre valor patrimonial) de **0,90x** no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIIs que compõem a carteira do BCIA está com um **desconto médio de 9,9%** em relação a seus PLs.

O cálculo do duplo desconto contempla também a carteira de **CRIs investidos diretamente (3,6% PL)**.

COMPOSIÇÃO DO DUPLO DESCONTO



* O "desconto BCIA" é calculado como: $1 - \text{cota mercado} / \text{cota patrimonial}$ do BCIA. No caso da "carteira", o cálculo é o mesmo ponderando a participação de cada um dos ativos investidos.

PERSPECTIVAS

O **início dos cortes da Selic** em março e o **otimismo** dos mercados com a possibilidade de uma **resolução célere** do conflito no Oriente Médio, considerando o cessar fogo e as negociações em andamento, **abriram espaço para a valorização do IFIX em abril**.

Porém, o **alongamento da guerra e a continuidade da interrupção do fluxo de petróleo** no Oriente Médio parecem já estar ocasionando **efeitos secundários mais duradouros para a inflação**, para além do choque no preço dos combustíveis. Esse fato vem cristalizando as **expectativas de que o ritmo de cortes da Selic será bem menos intenso em 2026**.

Dessa forma, consideramos adequado **manter o viés defensivo da carteira adotado no mês anterior**. Assim, devemos manter **maior alocação a fundos de recebíveis imobiliários**, principalmente em fundos indexados à inflação que adotam o regime de competência de contabilidade, cujos dividendos refletem de forma mais rápida a sequência de IPCAs mensais elevados.

Com os **juros em níveis elevados**, o **custo de oportunidade** do investidor fica alto, já que investimentos

conservadores já entregam um retorno atrativo, **reduzindo temporariamente a demanda por ativos de risco**, como os FIIs, especialmente os de tijolo.

Com essa menor demanda, a **maturação das teses de ganho de capital** nos fundos de tijolo acabam exigindo **mais tempo para se materializar**.

Ainda assim, embora estejam sentindo o efeito dos juros na precificação de suas cotas na bolsa, temos observado **bom desempenho operacional nos fundos de tijolo**, o que deriva da **vacância em queda e da alta dos preços de locação**, evidenciadas também pelos indicadores consolidados acompanhados por empresas do setor.

Além disso, os fundos de tijolo continuam negociando com **desconto sob diversas métricas de avaliação**, como laudo de avaliação, custo de construção, e transações similares. Ou seja, **embutem potencial de valorização**.

Seguimos **atentos ao cenário**, tanto para **defender a carteira**, caso julguemos prudente, quanto para **aproveitar oportunidades** em caso de quedas das cotas.

O BCIA continua com uma carteira de **ativos de qualidade**, com **bom retorno em dividendos (11,2%)** e **duplo desconto** bem atrativo (16%).

Informações Importantes

Material produzido pela Bradesco Asset Management, departamento 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. 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: Banco Bradesco S.A. ¹Este 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.com.br

Consultoria de Investimentos: Capitais e regiões metropolitanas: 4020 1414

Demais localidades: 0800 704 1414 –

Em dias úteis, das 8h às 20h – horário de Brasília

