



Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa BCIA11

Junho/2026

Relatório Mensal

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Destaques

DESTAQUES

- O IFIX apresentou nova **queda de 1,21% em junho**, após desvalorização de 1,33% em maio. O índice acumula **valorização de 1,5%** no primeiro semestre de 2026.
- Essa **queda no IFIX** decorre da **expectativa de juros altos por mais tempo**, com **redução no ritmo de queda da Selic no Brasil** e o **viés cauteloso, sem expectativa de corte de juros nos EUA**, sob o comando do novo presidente do FED.
- No cenário internacional, destaque para a **forte queda nos preços do petróleo** em meados de junho, impulsionada pelas negociações de um pré-acordo entre Estados Unidos e Irã para o cessar fogo no Oriente Médio.
- Entretanto, como EUA e Irã **não chegaram a um acordo**, as tensões na região voltaram a aumentar. Como consequência, houve **aumento nos preços de petróleo e abertura da curva de juros globais**.
- No Brasil, o Banco Central realizou **corte adicional de 25 pontos base na Selic**, levando a taxa para **14,25% aa** na reunião de junho, e deixou **em aberto a continuidade do ciclo de cortes**.
- A expectativa da Bradesco Asset é de mais **2 cortes de 25 pontos na Selic** em 2026, com projeção de taxa de **13,75% aa** no final do ano.
- Uma **boa notícia foi o IPCA de junho**, que registrou alta de 0,16%, bem **abaixo das expectativas** de mercado.
- Em termos de **atividade econômica**, os **dados apresentaram moderação**, porém os estímulos adicionais à atividade vindas da **política fiscal e parafiscal** representam um **desafio** para a política monetária.
- Nos **EUA**, o destaque ficou para a primeira reunião

do **FED sob o comando do novo presidente**, Kevin Warsh, que manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% aa.

- O comunicado **retirou o viés de corte na taxa de juros**, com destaque para a preocupação com a inflação elevada e o compromisso com a estabilidade de preços.
- A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **queda de 1,48%** em junho, com **desempenho inferior** ao índice de **27 bps**.
- As principais **contribuições negativas** para a performance da cota comparada ao IFIX no mês foram a queda nos **fundos de shopping** (BBIG) e **CRI** (PCIP), FIs que temos exposição.
- As principais **contribuições positivas** foram: i) alta nos **fundos de galpões** (INLG) e **CRI** (XPCI), FIs que temos posição e; ii) a **não alocação no fundo de desenvolvimento** TGAR, que teve forte queda no mês.
- Realizamos novo **aumento na proporção de fundos de recebíveis imobiliários para 44% do PL** (de 41% em mai/26), com redução na participação dos fundos de tijolo para 56% do PL.
- Os **rendimentos recebidos** em junho foram **mais altos** devido ao recebimento da 2ª parcela pela venda dos ativos do fundo HGPO.
- Esse **rendimento extraordinário** permitiu a **elevação da distribuição para R\$ 0,97 por cota** em junho, equivalente a um **retorno em dividendos** anualizado de **13,9% aa**.
- A **cota de mercado do fundo (BCIA11)** apresentou **queda de 2,2%** no mês, com **valorização de 5,93%** no primeiro semestre.
- Com a queda das cotas de mercado e patrimonial em junho, o **duplo desconto do BCIA aumentou para 22,6%** (de 20,2% em maio). Esse nível continua **bastante elevado**, evidenciando **potencial de valorização da cota**.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 369.234.717,76

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 99,28

VALOR DE MERCADO

R\$ 331.031.572,38

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 89,01

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,90x

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,97/cota (último)

DIVIDEND YIELD

13,9% aa (último anualizado)

LIQUEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 435 mil (junho)

NÚMERO DE COTISTAS

19.404

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

No **cenário internacional**, destacamos a **forte queda nos preços do petróleo** em junho, impulsionada pelas negociações de um pré-acordo entre Estados Unidos e Irã para o cessar fogo dos conflitos no Oriente Médio.

A **queda nos preços do petróleo** trouxe **alívio** para as **expectativas globais de inflação** e a **melhora na percepção de risco** nos mercados em junho.

Entretanto, no começo de julho o presidente dos EUA, Donald Trump, afirmou que o **cessar fogo com o Irã acabou**, embora as negociações por um acordo devam continuar em curso.

Como consequência, os **preços de petróleo voltaram a aumentar**, embora para níveis inferiores ao período anterior ao cessar fogo, e houve abertura da curva de juros globais.

Apesar de os preços do petróleo terem recuado, os **derivados do petróleo** seguem com cotações muito **superiores ao começo do ano**, o que ainda tem efeitos inflacionários.

Nos EUA, destaque para a **primeira reunião do FED** sob o comando do **novo presidente, Kevin Warsh**. O comunicado da decisão, que manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% aa, **retirou o viés de corte na taxa de juros** e destacou a preocupação com a **inflação elevada e o compromisso com a estabilidade de preços**.

A ata da reunião de junho do FOMC reforçou um **comitê ainda mais cauteloso**, com indicação de **manutenção dos juros em níveis elevados por mais tempo** do que o anteriormente esperado. A política monetária não deverá seguir uma trajetória pré-definida e continuará estritamente dependente dos dados.

A Bradesco Asset tem expectativa de que o **FED não realizará cortes nas taxas de juros até o final de 2027**, priorizando o objetivo de conter a pressão inflacionária.

No Brasil, o Banco Central realizou **corte adicional de 25 pontos base na Selic**, levando a taxa para **14,25% aa** em junho.

A comunicação da autoridade monetária **deixou em aberto a continuidade do ciclo de cortes**.

A **expectativa da Bradesco Asset** é de **2 cortes adicionais de 25 pontos na Selic**, com projeção de **13,75% aa no final do ano**.

O **IPCA registrou alta de 0,16% em junho**, nível bem **abaixo das expectativas de mercado**. O índice desacelerou em relação ao mês anterior e acumulou alta de 4,64% em 12 meses, ainda acima do teto da meta.

O **resultado do IPCA** trouxe uma **composição mais benigna**, com moderação em alimentos, serviços e núcleos.

Os **indicadores de atividade** continuam sugerindo alguma **desaceleração da economia** no 2o trimestre, com o recuo da produção industrial e moderação nos dados do mercado de trabalho formal (CAGED).

A **reversão parcial do choque do petróleo**, apesar da **tensão geopolítica ainda existente na região**, representa um **evento favorável para a política monetária**. Contudo, outras forças, como o impacto do choque climático do El Nino nos preços e os estímulos das políticas fiscal e parafiscal na economia, podem **limitar o espaço para um ciclo de corte de juros mais profundo**.

RENTABILIDADE

	JUN	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-1,48%	1,29%	10,56%	169,73%
Cota de Mercado	-2,23%	5,92%	15,02%	148,87%
IFIX	-1,21%	1,46%	9,96%	171,48%
CDI bruto	1,12%	6,85%	14,78%	182,99%
CDI líquido (15%)	0,95%	5,79%	12,43%	142,11%

* Valorização das cotas patrimonial e de mercado considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos

Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de junho de 2026

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Rentabilidade e Análise Setorial

DESEMPENHO

O IFIX apresentou nova **queda de 1,21% em junho**, após a desvalorização de 1,33% em maio. O índice acumulou **valorização de 1,5% no primeiro semestre de 2026**.

Essa **queda no IFIX** no mês pode ser explicada pela **continuidade do cenário de elevado patamar das taxas de juros** (nominal e real) no Brasil.

Os **juros reais** expressos pela **taxa de 10 anos** fecharam o mês em **forte alta**, próximos a **IPCA + 8% aa**, nível extremamente elevado.

O **retorno em dividendos do IFIX** fechou o mês em **12,9% aa**. Já o **retorno de dividendos dos fundos de tijolo** do IFIX ficou em **11,6% aa**.

Dessa forma, os **FII's de tijolo** estão sendo negociados com um **prêmio de risco de 3,6 p.p.** para a taxa de juros real de 10 anos, **em linha com a média** histórica (3,7 p.p.).

Em jun/26, os **melhores desempenhos** setoriais no IFIX foram: **hospedagem, varejo e CRI**.

Já os **piores desempenhos** setoriais no mês foram: **desenvolvimento, misto e FOFs**.

Os **fundos imobiliários de tijolo** do IFIX fecharam o mês mantendo o **desconto médio de 13%** em relação aos valores patrimoniais (**múltiplo P/VP de 0,87x**), sendo que o **maior desconto** continua no **setor de escritórios (de 32%, com P/VP de 0,68x)**.

A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **queda de 1,48%** em junho, com **desempenho inferior ao índice de 27 bps**.

No acumulado do ano, a **cota patrimonial do BCIA** teve **valorização de 1,29%**, **desempenho 0,17% inferior** ao IFIX no período.

As principais **contribuições negativas** para a performance da cota comparada ao IFIX no mês foram: queda nos **fundos de shopping** (BBIG) e **CRI** (PCIP), FII's que temos posição.

Outra **contribuição negativa** veio do KNCR, **fundo de CRI em CDI**, que temos participação inferior ao seu peso no IFIX, que teve desempenho positivo em junho.

As principais **contribuições positivas** foram: i) alta nos **fundos de galpões** (INLG) e **CRI** (XPCI), FII's que temos exposição, e ii) a **não alocação no fundo de desenvolvimento** TGAR, que teve forte queda no mês.

A **liquidez média diária do BCIA11** foi de **R\$ 435 mil** em junho, **35% acima** da média de R\$ 390 mil verificada no primeiro semestre de 2025.

GALPÕES LOGÍSTICOS - BTLG

Nesse mês, iremos revisitar a tese de investimento no FII BTG Logística (BTLG), no qual voltamos a ter exposição relevante via **participação na 16ª emissão de cotas, em maio/26**. O fundo representa **3,2% da carteira do BCIA**.

A oferta teve uma **forte demanda**, e a 1ª liquidação da oferta, de **R\$ 1,6 bilhão**, já foi concluída, embora a oferta continue em andamento. O **patrimônio líquido** atual do fundo é de **R\$ 7,1 bilhões**. O BTLG representa hoje **4,5% do IFIX**, e, **no momento, é o maior fundo de tijolo e o 3º maior fundo do IFIX**.

O BTLG possui **34 imóveis**, totalizando **ABL de 1,4 milhão** de m2. A maior parte do portfólio está localizada no **Estado de SP (91% ABL)**, sendo que 38% está localizada no raio 30 km e 38% no raio 60 km. A **vacância atual** do fundo encontra-se em seu **menor nível, em 2%**.

O BTG Asset tem feito um bom trabalho de **gestão ativa** do portfólio do fundo, com destaque para duas frentes. Primeiro, a **qualificação do portfólio**, com o **desinvestimento** de ativos de pior qualidade e **aquisições de ativos** com boa localização e especificações técnicas de qualidade, com bom preço de aquisição. Já a segunda frente é o **bom trabalho com relação ao**

portfólio atual, trazendo **redução da vacância** e **revisões nos aluguéis com ganho real** (acima da inflação), sendo que essa segunda frente é favorecida, é claro, pela **continuidade do bom momento do mercado de galpões logísticos**.

Os últimos dividendos do fundo foram de **R\$ 0,81/cota**, o que equivale a um **retorno em dividendos anualizado de 9,9%**. O guidance publicado pela gestão compreende uma banda, que vai do **limite superior de R\$ 0,84, ao inferior, de R\$ 0,78**.

Uma **parcela do resultado** distribuído pelo fundo é decorrente do **lucro com a venda de ativos**, ou seja, nem toda a distribuição advém da receita com aluguel dos imóveis. Como o BTG tem sido capaz de destravar lucros, mantendo uma **recorrência na reciclagem de ativos**, inclusive com **vendas acima de valor de laudo**, e o fundo tem mantido uma **boa reserva de lucros**, entendemos que a gestão não terá dificuldades em manter essa distribuição mais alta.

O **endividamento do BTLG é baixo**, de apenas R\$ 150 milhões, dividido em 4 CRIs com prazo longo e custo baixo, assim, a alavancagem não é um ponto de atenção.

Continuamos **aguardando a divulgação dos fatos relevantes** referentes às aquisições para **alocação dos recursos da 16ª emissão de cotas**. No entanto, o **pipeline de ativos** indicado no material publicitário é mais um **passo da gestão em direção à qualificação do portfólio**. Por exemplo, os ativos em diligência avançada contemplam 2 ativos no raio 30 km de São Paulo e um imóvel construído sob medida (BTS) para empresa de e-commerce, localizado também em São Paulo. O **cap rate indicativo** de aquisição está na casa dos **9% aa**, o que é um bom nível, considerando as características de qualidade e localização indicativas dos ativos.

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Composição do Resultado

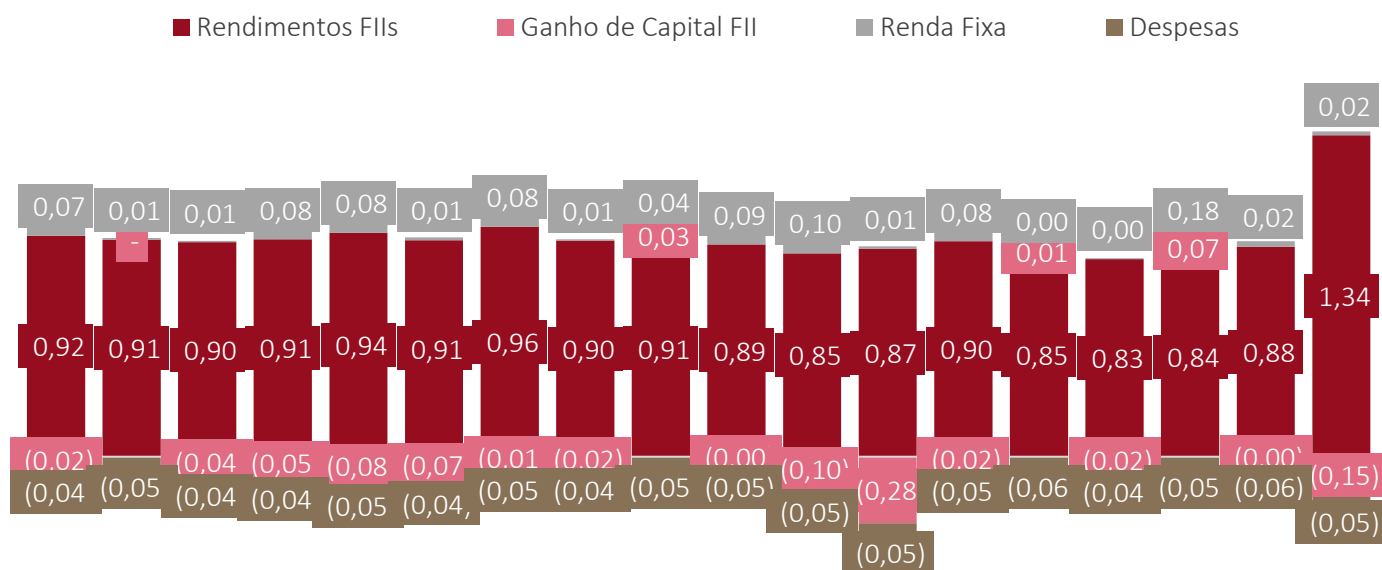
Em junho, o **resultado do BCIA** foi de **R\$ 1,17 por cota**, sendo **R\$ 1,34 de rendimentos de FIIs**, **R\$ 0,15 de prejuízo de capital com vendas de cotas**, **R\$ 0,02 de juros de CRI** e **ganhos com renda fixa** e **R\$ 0,045 de despesas operacionais**.

Os **rendimentos recebidos** em junho foram **mais altos** devido ao recebimento da 2ª parcela pela **venda dos ativos do fundo HGPO**, que gerou um **dividendo extraordinário de R\$ 0,47 por cota**.

FLUXO DE CAIXA

	JUN	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	4.506.997	21.741.772	21.741.772	41.546.931
FIIs – Rendimentos	5.001.962	20.970.748	20.970.748	40.986.250
FIIs – Ganho de Capital	-553.776	-388.159	-388.159	-1.796.845
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	58.811	1.159.182	1.159.182	2.357.526
Total de Despesas	-169.055	-1.135.883	-1.135.883	-2.192.818
Resultado Líquido	4.337.942	20.605.888	20.605.888	39.354.113
Resultado Distribuído	3.607.467	19.599.330,26	19.599.330	38.566.424
% Distribuído	83%	95%	95%	98%
Distribuição R\$/cota	0,97	5,27	5,27	10,37

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



jan-25 fev-25 mar-25 abr-25 mai-25 jun-25 jul-25 ago-25 set-25 out-25 nov-25 dez-25 jan-26 fev-26 mar-26 abr-26 mai-26 jun-26

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Rendimentos

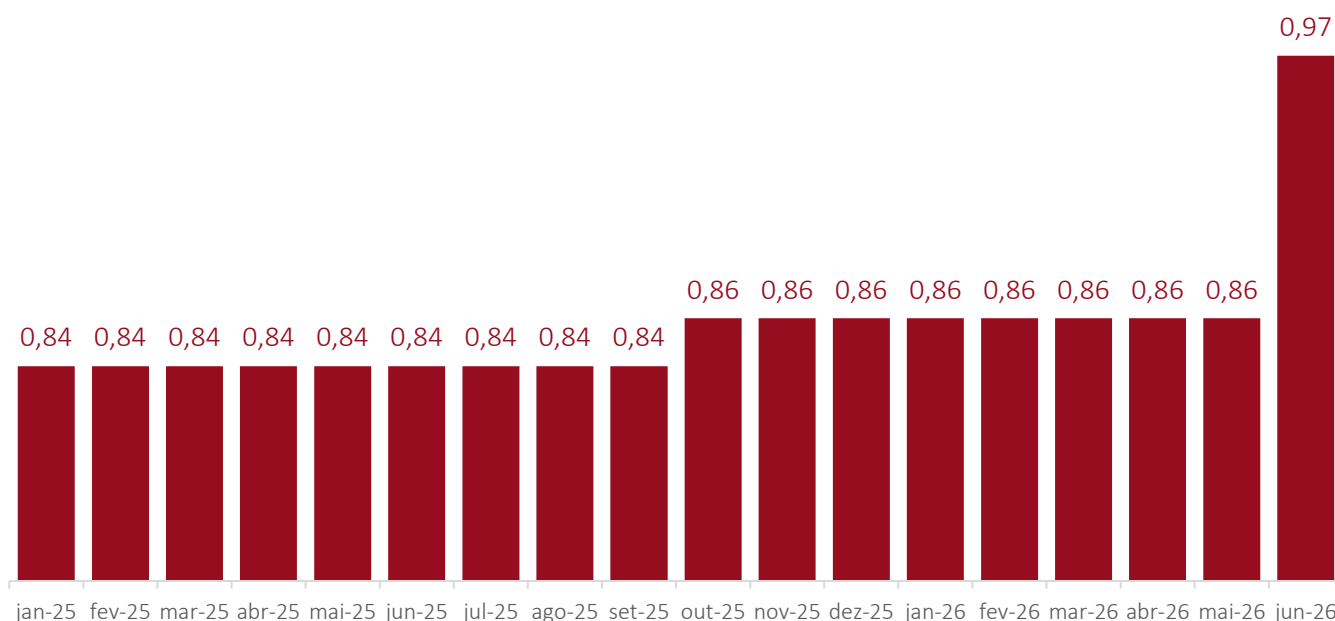
Em junho, **elevamos a distribuição para R\$ 0,97/cota**, equivalente a um **retorno em dividendos** (dividend yield) de **13,9% aa** considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

Essa maior **distribuição foi extraordinária em junho**, devido ao **rendimento extra** com o recebimento da 2ª parcela pela **venda dos ativos do fundo HGPO para o TOPP**.

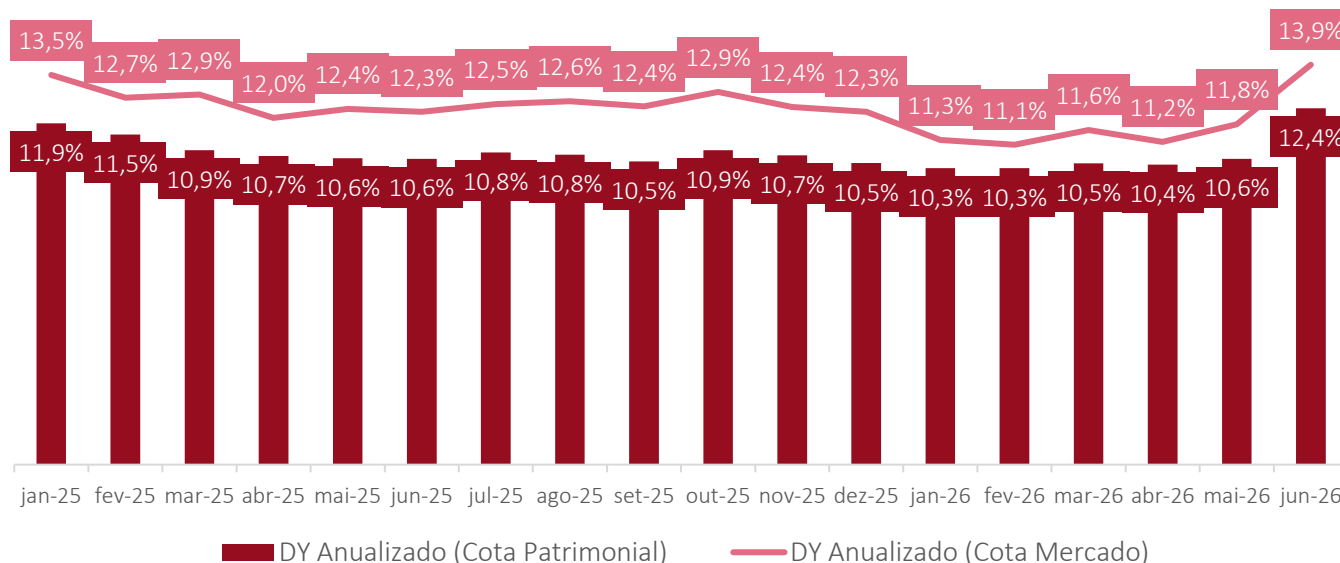
Na próxima divulgação, iremos retomar o critério de distribuir um **rendimento mais próximo do resultado operacional recorrente** do fundo.

O fundo distribuiu **R\$ 10,37/cota nos últimos 12 meses**, o que equivale a um **dividend yield de 11,7% aa**, também considerando a cota de mercado.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)



DIVIDEND YIELD (% AA)



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Carteira

A carteira do BCIA fechou o mês com a seguinte composição setorial: **recebíveis imobiliários (43,6%)**, dos quais **40,7% em fundos de CRI** e 2,9% em CRIs diretamente, **lajes corporativas (22,5%)**, **galpões logísticos (15,7%)**, **shopping centers (9,8%)**, FOFs (3,4%), misto (2,1%), agências bancárias (1,9%) e educacional (1,1%).

Devido ao **cenário de taxas de juros mais elevadas**, fizemos nova **elevação na participação dos FIIs de CRIs para 43,6% do PL** (de 40,8% em maio), com os **56,4% restantes de exposição a fundos de tijolo**.

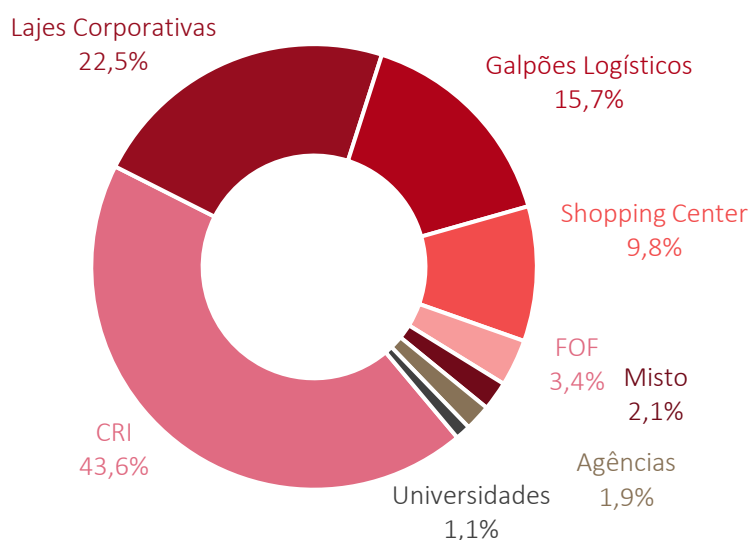
Os **fundos de CRI** são mais **defensivos**, com **menor volatilidade** histórica das cotas, e **dividendos correntes mais altos**.

O **giro de carteira ainda foi relevante**, embora inferior ao mês anterior, atingindo **R\$ 12 milhões, ou 3,3% PL**.

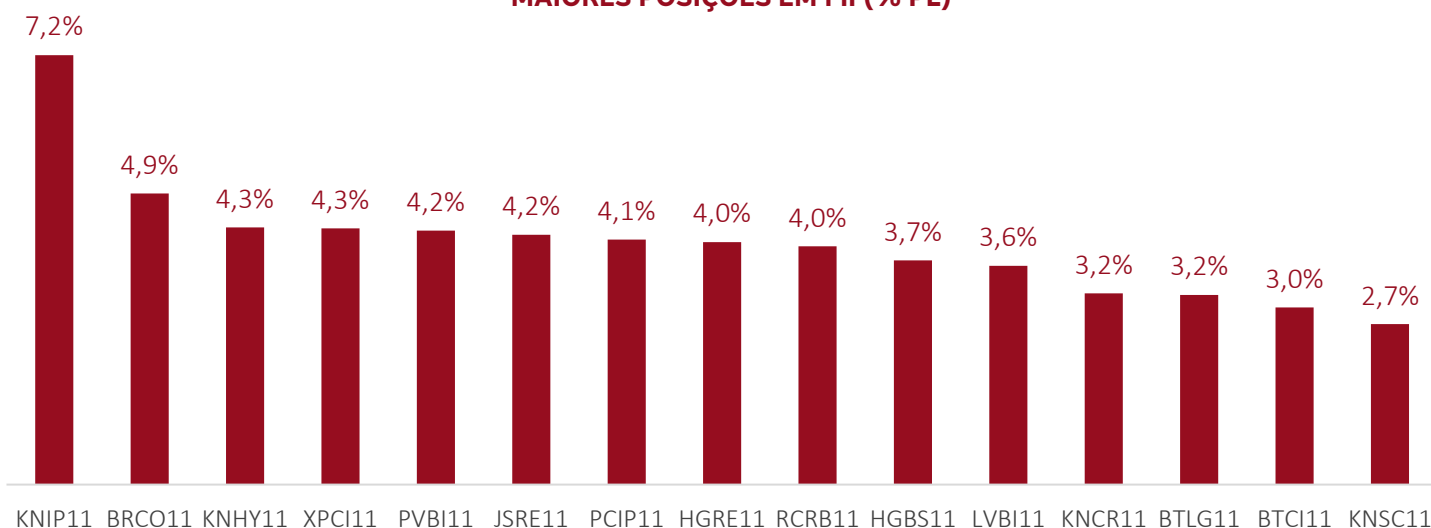
No lado das **vendas**, destaque para a **redução da participação do setor de shopping centers** (de 11,5% em mai/26 para 9,8%).

O **KNIP** continuou sendo a maior posição, com **7,2% do 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 manteve uma **distribuição de rendimentos elevados nos últimos meses**, devido a uma sequência de registros de IPCAs mensais elevados.

EXPOSIÇÃO SETORIAL (% ATIVOS)



MAIORES POSIÇÕES EM FII (% PL)



* % dos ativos considera somente os ativos imobiliários (FII+CRI), sem a posição de caixa

Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 30 de junho de 2026

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Perspectivas

DUPLO DESCONTO

Devido à queda das cotas de mercado e patrimonial, o **duplo desconto aumentou para 22,6%** (de 20,2% em mai/26), evidenciando o potencial de valorização da cota.

Esse desconto contempla sua dupla camada de avaliação: (1) o **desconto de 10,3%** de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, e (2) o **desconto médio de 13,7%** 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 **subiu para 10,3%** (de 9,7% em mai/26). O **desconto da carteira também aumentou para 13,7%** (de 11,6% em mai/26).

A **cota patrimonial do BCIA ficou em R\$ 99,28** enquanto

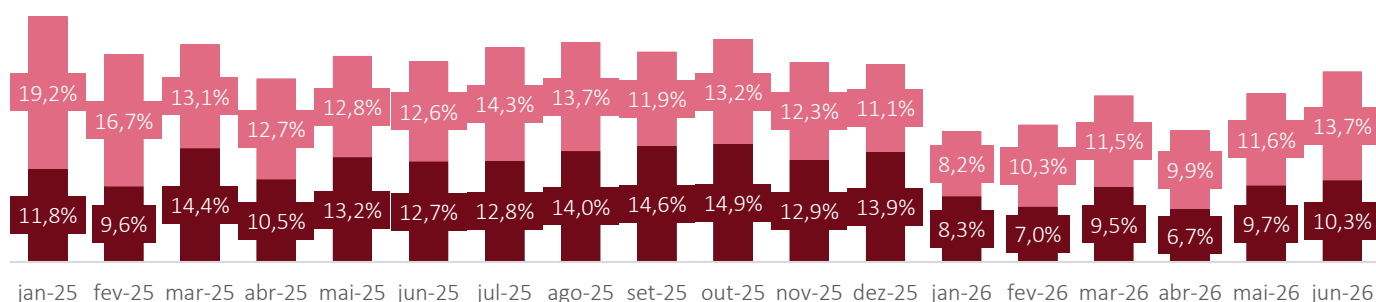
a **cota de mercado, em R\$ 89,01** no fechamento do mês. Isso significa que, se o investidor comprar em bolsa todos os FIIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia **R\$ 99,28**. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma carteira de FIIs comprando uma única cota do BCIA por **R\$ 89,01** na bolsa, com um **desconto de 10,3%**.

Além disso, a carteira de FIIs do BCIA estava sendo negociada a um **múltiplo P/VP** (preço sobre valor patrimonial) de **0,86x** no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIIs que compõem a carteira do BCIA está com um **desconto médio de 13,7%** em relação a seus PLs.

O cálculo do duplo desconto contempla também a carteira de **CRIs investidos diretamente (2,9% PL)**.

COMPOSIÇÃO DO DUPLO DESCONTO

■ Desconto BCIA ■ Desconto Carteira



* 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 grande **destaque** foi a **queda relevante nos preços do petróleo** em junho, impulsionada pelas **negociações de para o cessar fogo** no Oriente Médio.

No entanto, **não se chegou a um acordo** e voltamos a observar **aumento das tensões geopolíticas**, com **volta da elevação dos preços do petróleo**. Será necessário **monitorar o desenrolar dessa nova fase do conflito** e das negociações para a normalização da passagem de navios petroleiros pelo Estreito de Ormuz.

Nos EUA, o **novo comando do FED** indicou que deverá **manter os juros em níveis elevados por mais tempo**, devido à inflação acima da meta.

No Brasil, por outro lado, os **dados mais favoráveis para a inflação (IPCA)** em junho devem abrir caminho para **mais dois cortes de 25 pontos na Selic**, com **taxa de juros de 13,75% aa no final do ano**.

Porém, a adoção de estímulos adicionais à atividade vindas da **política fiscal e parafiscal** trouxe **desafios para a política monetária**. Além disso, os preços dos ativos devem continuar a refletir a **volatilidade** esperada com as **eleições presidenciais** em outubro.

Para enfrentar esse cenário de alta volatilidade, realizamos **nova elevação na proporção de fundos de recebíveis imobiliários para 44% do PL** (de 41% em mai/26), com redução na participação dos fundos de tijolo para 56% do PL.

A **carteira do BCIA** possui foco na **qualidade dos ativos**, com **viés atual mais defensivo** e de **risco mais baixo**, sendo que a carteira atual possui **menor exposição ao tema de queda de taxa de juros**.

Destacamos que a queda recente nos preços dos FIIs de tijolo está criando **oportunidades para comprar bons ativos imobiliários com desconto**. Por exemplo, o **múltiplo PVP do IFIX tijolo está em 0,87x**, ou seja, oferecendo **13% de desconto para o valor patrimonial**.

A capacidade de **adequar a carteira** do fundo de acordo com os **cenários de inflação e taxas de juros** é uma das **grandes vantagens** de se investir em um **fundo de fundos imobiliários como o BCIA**.

Iremos continuar muito atentos e iremos **rebalancear a carteira** conforme os cenários de inflação e taxa de juros, ajustando a **composição entre FIIs de recebíveis e tijolo**, combinando retorno em dividendos com ganho de capital.

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.

Consultoria de Investimentos: Capitais e regiões metropolitanas: 4020 1414

Demais localidades: 0800 704 1414 –

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

