



Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa BCIA11

Julho/2026

Relatório Mensal

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Destaques

DESTAQUES

- O **IFIX** apresentou nova **queda em junho**, de **0,32%**, marcando o 3º mês seguido de queda do índice. O IFIX acumula valorização de 1,14% até o fechamento de jul/26.
- O **elevado patamar das taxas de juros** real e nominal segue **influenciando negativamente o comportamento do índice**.
- Em julho, ocorreu novo **aumento das tensões no Oriente Médio** no conflito entre EUA e Irã, com nova limitação do tráfego de navios pelo Estreito de Ormuz, o que acarretou **novo aumento nos preços de petróleo**.
- No Brasil, o Banco Central realizou um **corte adicional de 25 pontos base na Selic**, levando a taxa para **14% aa** na reunião no início de agosto, e deixou em **aberto a continuidade dos cortes**.
- A **Bradesco Asset** mantém a **expectativa** de que a taxa Selic **encerre o ano em 13,75% aa**, ou seja, espera um corte adicional de 25 pontos em 2026.
- Os **dados econômicos** sugerem uma **menor pressão inflacionária** nos próximos meses, porém, para o final do ano ainda pode haver pressão inflacionária advinda do El Niño.
- Os **indicadores de atividade** também mostraram **moderação gradual**, como os **indicadores de crédito**, ainda que o mercado de trabalho siga aquecido. Porém os **estímulos** à atividade vindos da **política fiscal e parafiscal** representam um desafio para a política monetária.
- Além disso, os preços dos ativos devem continuar a refletir a **volatilidade esperada pelas eleições presidenciais em outubro** e as discussões sobre o **cenário fiscal**.
- Nos **EUA**, o FED **manteve a taxa de juros** no intervalo de 3,50% a 3,75% na reunião no final de julho.
- O comunicado do **FED reforçou o compromisso com a manutenção da inflação** dentro da meta, porém **não deixou explícitas as métricas** e horizontes levados em consideração para tanto, o que traz **incertezas sobre os próximos passos do FED**.
- A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **queda de 0,74% em julho**, com desempenho inferior ao índice de 43 bps.
- As principais **contribuições negativas** para a performance da cota comparada ao IFIX no mês foram a **queda de fundos que temos posição: BBIG** (shopping), **HGRE e PVBI** (escritórios), e **INLG** (galpões).
- Por outro lado, as **principais contribuições positivas** foram a queda de **HGRU** (varejo), em que não temos exposição, e a alta de fundos que temos posição relevante, como **KORE** (escritórios), **HGCR** (CRI) e **BRCO** (galpões).
- Mantivemos a **exposição elevada a fundos de recebíveis imobiliários**, que fecharam o mês em **42% PL**, com os FII de tijolo representando 58% do PL. Houve uma pequena redução da posição em CRIs com relação ao mês anterior, que era de 44% PL, devido à **redução da exposição a KNIP**. Nosso **viés** para a carteira ainda é **cauteloso** e preferimos manter uma **carteira defensiva** dada a manutenção do **cenário de juros altos**.
- Retomamos o patamar de distribuição** para **R\$ 0,86** por cota em julho, equivalente a um retorno em dividendos anualizado de **12,3% aa**.
- A **cota de mercado** do fundo (BCIA11) apresentou **alta de 0,7% no mês**, com valorização acumulada de **6,6% no ano**.
- O **duplo desconto** do BCIA teve ligeira queda para **21,3%** (de 22,6% em junho). Trata-se de um nível bastante elevado, evidenciando **potencial de valorização da cota**.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 363.291.990,06

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 97,68

VALOR DE MERCADO

R\$ 329.581.147,56

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 88,62

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,91x

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,86/cota (último)

DIVIDEND YIELD

12,3% aa (último anualizado)

LIQUEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 315 mil (julho)

NÚMERO DE COTISTAS

19.236

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

Em julho, observamos nova **escalada do conflito no Oriente Médio entre EUA e Irã**, com limitação do tráfego de navios pelo Estreito de Ormuz, o que trouxe nova **elevação do preço do petróleo**, bem como do risco geopolítico.

No Brasil, o **Copom reduziu a taxa Selic em 25 bps para 14%**, dando continuidade ao ciclo de cortes de juros, uma decisão em linha com o esperado.

O comunicado **manteve a porta aberta para um novo corte** na próxima reunião em setembro, porém enfatizou a necessidade de cautela na condução da política monetária.

O Banco Central tem apontado que a estratégia do ciclo atual é realizar o que denominou **"calibração" da política monetária**, ou seja, **realizar ajustes, mas manter a política monetária em terreno restritivo** para assegurar a **convergência da inflação à meta**.

Em relação ao **cenário externo**, o **conflito no Oriente Médio** e os **juros elevados nos países desenvolvidos** continuam sendo os **principais pontos de atenção**.

Já no **cenário doméstico**, os indicadores têm mostrado **moderação gradual da atividade econômica**, como nos indicadores de crédito, ainda que o mercado de trabalho siga aquecido.

O **IPCA** registrou alta de apenas **0,07% em julho**, favorecido pela queda no **grupo de alimentos e bebidas**, porém o número ficou um pouco acima das expectativas de mercado. O **índice desacelerou em relação ao mês anterior** e acumulou alta de 4,44% em 12 meses, levemente abaixo da banda superior da meta.

Assim, na inflação, a principal novidade foi a **confirmação da moderação dos núcleos de inflação**. Porém, **seguimos atentos**, pois para o final do ano, ainda **pode haver pressão inflacionária advinda do El Niño**. Por outro lado, a **desancoragem das expectativas de inflação**, segue como um ponto de atenção.

Adicionalmente, estamos atentos à **volatilidade do período eleitoral** e aos efeitos das **políticas fiscais e parafiscais** na economia.

A Bradesco Asset mantém a **expectativa** de que a taxa **Selic**

feche o ano em 13,75% aa, ou seja, espera um corte adicional de 25 pontos na Selic em 2026.

No **cenário internacional**, a **política monetária americana é um fator determinante** para o comportamento das curvas de juros globalmente e para a trajetória do dólar frente às demais moedas. Em paralelo o tema do conflito no Oriente Médio, portanto tem se apresentado como o principal risco para os mercados internacionais no 2o semestre.

A última reunião do **Federal Reserve (FED)** ocorreu no final de julho, onde foi **mantida a taxa básica de juros dos Estados Unidos inalterada** na faixa de 3,50% a 3,75% ao ano, marcando a 5a manutenção consecutiva.

O comunicado do FED reforçou o **compromisso com a manutenção da inflação** dentro da meta, porém **não deixou explícitas as métricas e horizontes** levados em consideração para tanto, o que traz **incertezas sobre os próximos passos do FED**. Embora a **expectativa da Bradesco Asset** é de que ocorra **manutenção da taxa** até o final de 2027, essa incerteza traz um **viés altista para as taxas de juros nos EUA**.

RENTABILIDADE

	JUL	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	-0,74%	0,54%	10,98%	167,73%
Cota de Mercado	0,66%	6,62%	17,08%	150,51%
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%	170,63%
CDI bruto	1,22%	8,14%	14,71%	186,43%
CDI líquido (15%)	1,03%	6,88%	12,38%	144,61%

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

Fonte: Bradesco Asset Management, dados de 31 de julho de 2026

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Rentabilidade e Análise Setorial

DESEMPENHO

O IFIX apresentou **desvalorização de 0,32% em julho**, completando o **terceiro mês seguido de queda**. No **ano**, o índice ainda acumula **valorização de 1,1%**.

A queda no IFIX continua sendo **motivada** pela expectativa de um **ambiente de taxas de juros elevadas** no Brasil por um **período prolongado**.

Os **juros reais** expressos pela **taxa de 10 anos** fecharam o mês mantendo o nível de **IPCA + 8% aa**, **patamar extremamente elevado**.

O **retorno em dividendos** do IFIX fechou o mês em **13,6% aa**. Já o retorno de dividendos dos **fundos de tijolo** do IFIX ficou em **12,3%**, ambos os retornos considerando o último dividendo distribuído pelos fundos. Dessa forma, os **FILs de tijolo** estão sendo negociados com um **prêmio de risco de 4,3 p.p.** para a taxa de juros real de 10 anos, **acima da média histórica (3,8 p.p.)**.

Em jul/26, os **melhores desempenhos setoriais** no IFIX foram: **híbridos, hospedagem e agências**.

Já os **piores desempenhos setoriais** no mês foram: **desenvolvimento, escritórios e varejo**.

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 34%, com P/VP de 0,66x)**.

A **cota patrimonial** do BCIA apresentou **queda de 0,74%** em julho, com **desempenho inferior ao índice de 43 bps**.

No **ano**, a cota patrimonial do BCIA acumula **valorização de 0,54%**, com **desempenho de 60 bps inferior ao IFIX no período**.

As **principais contribuições negativas** para a performance da cota comparada ao IFIX no mês foram a queda de fundos que temos posição: **BBIG** (shopping), **HGRE e PVBI** (escritórios), e **INLG** (galpões).

Por outro lado, as **principais contribuições positivas** foram a queda de **HGRU** (varejo), em que **não temos exposição**, alta de fundos que temos **posição relevante**, como **KORE** (escritórios), **HGCR** (CRI) e **BRCO** (galpões).

A **liquidez média diária** do BCIA11 foi de **R\$ 315 mil em julho** e de **R\$ 500 mil** nos sete primeiros meses de 2026, **27% acima** do mesmo período de 2025.

ESCRITÓRIOS – JSRE

Nesse mês, iremos revisitar a tese de investimento no FIL de escritórios **JSRE (4,1% do PL)**.

O JSRE possui **7 ativos, com ABL total de 200 mil m2**, dos quais uma parte detida indiretamente por cotas subordinadas do JSRI. A **vacância consolidada é de 8,9%**.

Essas cotas subordinadas do JSRI possibilitaram a **aquisição de 3 ativos**: WT Morumbi, Work Bela Cintra e WTNU (orres I e II), através da integralização da participação de 62% do Tower Bridge.

De acordo com o Safra, o **valor pago na aquisição** de participação nas duas torres (I e II) do WTNU ficou em **R\$ 15 mil por m2**, um valor atrativo para a região de Pinheiros em São Paulo.

O **ativo WTNU possui 3 torres** com ABL de 54,2 mil m2, localizado na região de Pinheiros, e representa **27% do ABL total do fundo**. A vacância física é de 3,1% na Torre I e 4,7% na Torre III, com ocupação total na Torre II.

O fundo tem **3 ativos** na região da Berrini e Chucri Zaidan:

1) **Ed Tower Bridge**, localizado na avenida Jornalista Roberto Marinho, na Berrini (SP), com **ABL total de 56,4 mil m2**, vacância de 13,3% e que representa **28% da ABL total** do fundo;

2) **Edifício WT Morumbi** ala B, localizado ao lado do Shopping Morumbi e Market Place, em São Paulo, com **35 mil m2 de ABL** e participação de 64,3% no ativo. A **vacância física é de 19,8%**.

3) **Torres Marble e Ebony** no **complexo Rochaverá**, localizado ao lado do Shopping Morumbi e Market Place em São Paulo, o

fundo tem 40% de participação da **ABL total de 22,7 mil m2**, o prédio tem vacância de apenas 3,4% e representa **11% da ABL total**.

Existem **8 contratos em negociação** nos ativos **Tower Bridge** e **WT Morumbi**, com elevado número de visitas nos outros ativos, o que poderia reduzir a **vacância consolidada do JSRE para 2,7%**, de acordo o relatório do Safra.

A **redução na vacância** do fundo e o **reajuste no valor do aluguel** nas regiões da Chucri Zaidan/Berrini é um dos principais **catalisadores** para a **melhora no resultado** do JSRE, com possibilidade de **elevação dos dividendos**.

O **Safra elevou a distribuição de dividendos** do JSRE em julho para **R\$ 0,50 por cota** (de R\$ 0,48 em junho) e tem projeção (guidance) de distribuição de **dividendos de R\$ 0,52 por cota** até dez/26.

Esse crescimento na distribuição de rendimentos será possibilitado pela **redução na vacância e pelos aumentos nos preços de aluguel** com as **perspectivas mais favoráveis do mercado de lajes corporativas** em São Paulo (**redução na vacância para 12,7%** no 2T26).

Acreditamos que **portfólio** de ativos do fundo **ficou melhor e mais diversificado** depois das aquisições, mesmo considerando o **aumento da alavancagem financeira** (cerca de 20% do ativo total).

O **bom momento do setor de lajes corporativas** vai reduzir a vacância do fundo e aumentar os preços de aluguel, o que deve proporcionar **aumento na distribuição de dividendos de JSRE**.

Reforçamos que JSRE possui **ativos de qualidade e estão muito descontados**, com preços na bolsa de valores muito distantes dos seus respectivos valores patrimoniais (VP). O JSRE estava sendo negociado com elevado **desconto de 42%** em relação ao valor patrimonial, com múltiplo **P/VP de 0,58x** no final de julho.

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Composição do Resultado

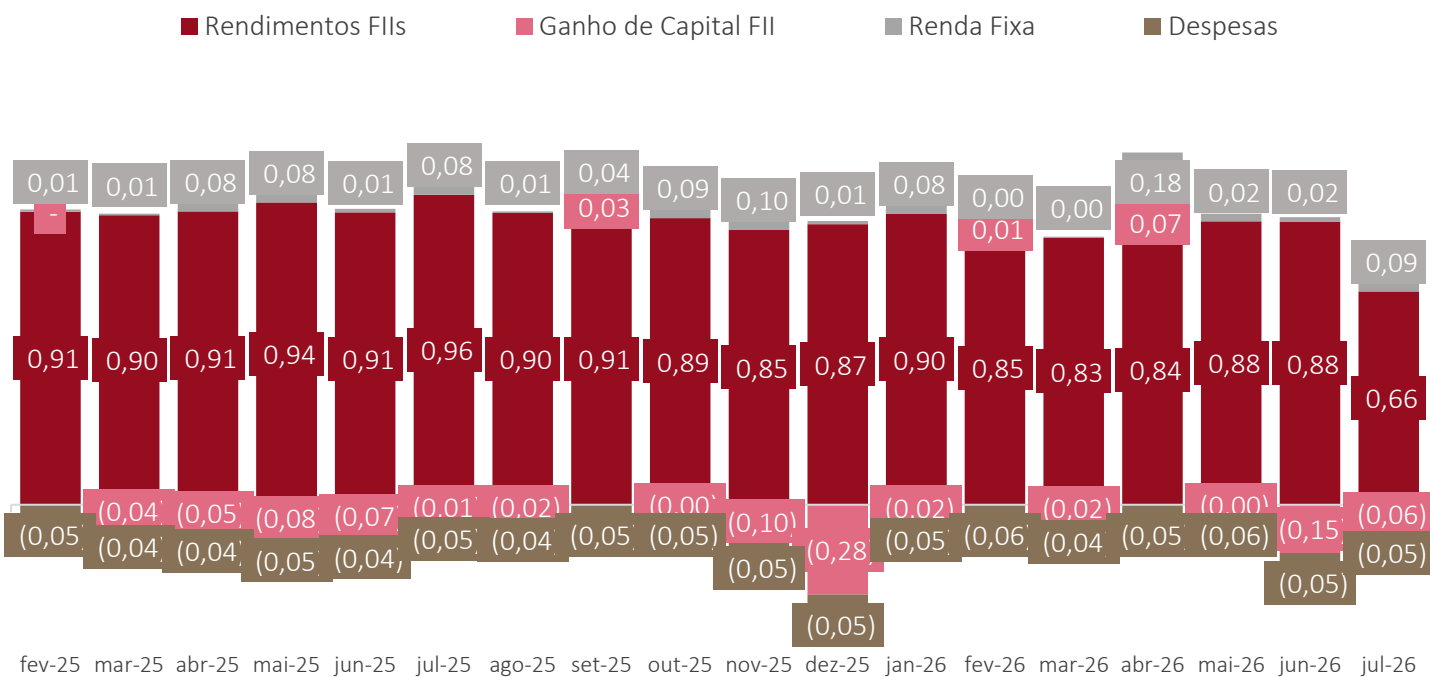
Em julho, o **resultado do BCIA** foi de **R\$ 0,65 por cota**, sendo **R\$ 0,95 de rendimentos de FIIs**, **R\$ 0,29 ajuste de HGPO**, **R\$ 0,056 de prejuízo de capital com vendas de cotas**, **R\$ 0,09 de juros de CRI** e **ganhos com renda fixa** e **R\$ 0,05 de despesas operacionais**.

Com a **liquidação final** do fundo **HGPO** em jul/26, houve uma reclassificação de resultado no BCIA, e dividendos que foram recebidos do HGPO anteriormente foram **reclassificados para a rubrica amortização de capital**, dessa forma houve um impacto negativo de R\$ 0,29 por cota no resultado no mês de julho para ajuste. Destacamos que esse **ajuste é pontual e não impactará os dividendos pagos pelo BCIA no semestre**, considerando que havíamos formado **reserva de resultado não distribuído** de períodos anteriores.

FLUXO DE CAIXA

	JUL	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	2.571.231	2.571.231	22.565.825	38.532.380
FIIs – Rendimentos	2.457.669	2.457.669	21.684.652	38.124.684
FIIs – Ganho de Capital	-209.463	-209.463	-600.469	-1.960.844
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	323.025	323.025	1.481.642	2.368.540
Total de Despesas	-169.911	-169.911	-1.305.795	-2.181.677
Resultado Líquido	2.401.320	2.401.320	21.260.030	36.350.703
Resultado Distribuído	3.198.373	3.198.373	22.797.703	38.640.805
% Distribuído	133%	133%	107%	106%
Distribuição R\$/cota	0,86	0,86	6,13	10,39

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

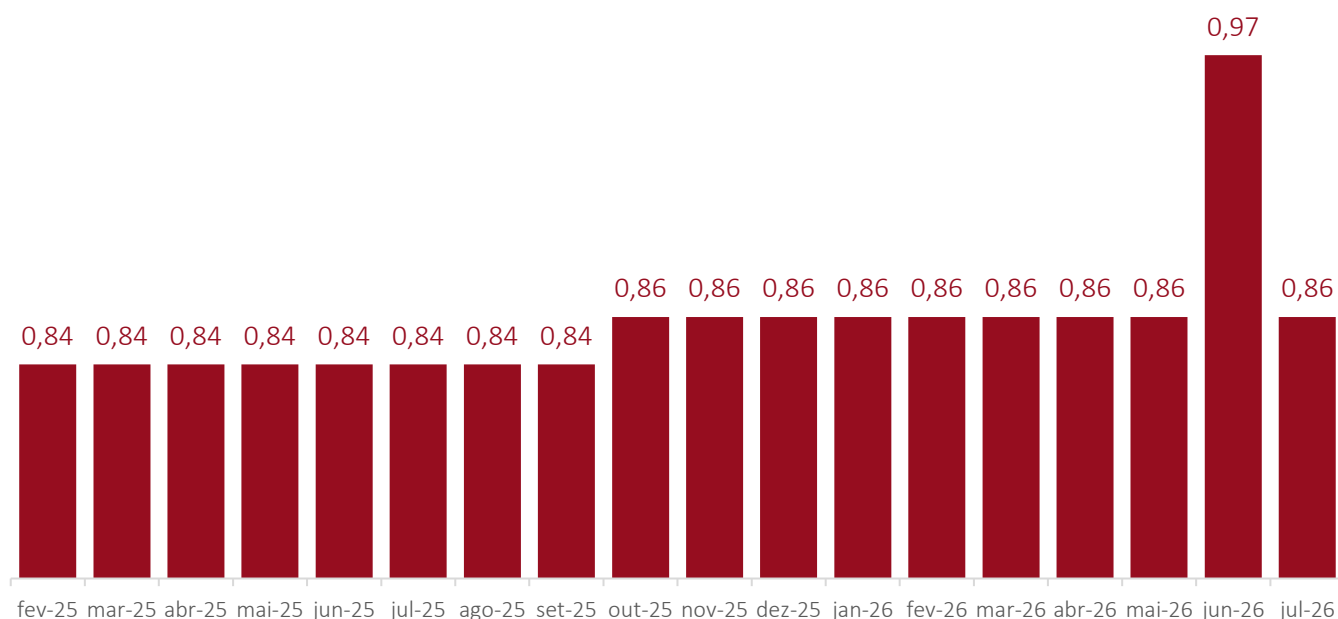
+ Rendimentos

Em julho, **retomamos a distribuição de R\$ 0,86/cota**, equivalente a um **retorno em dividendos** (dividend yield) de **12,3% aa** considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

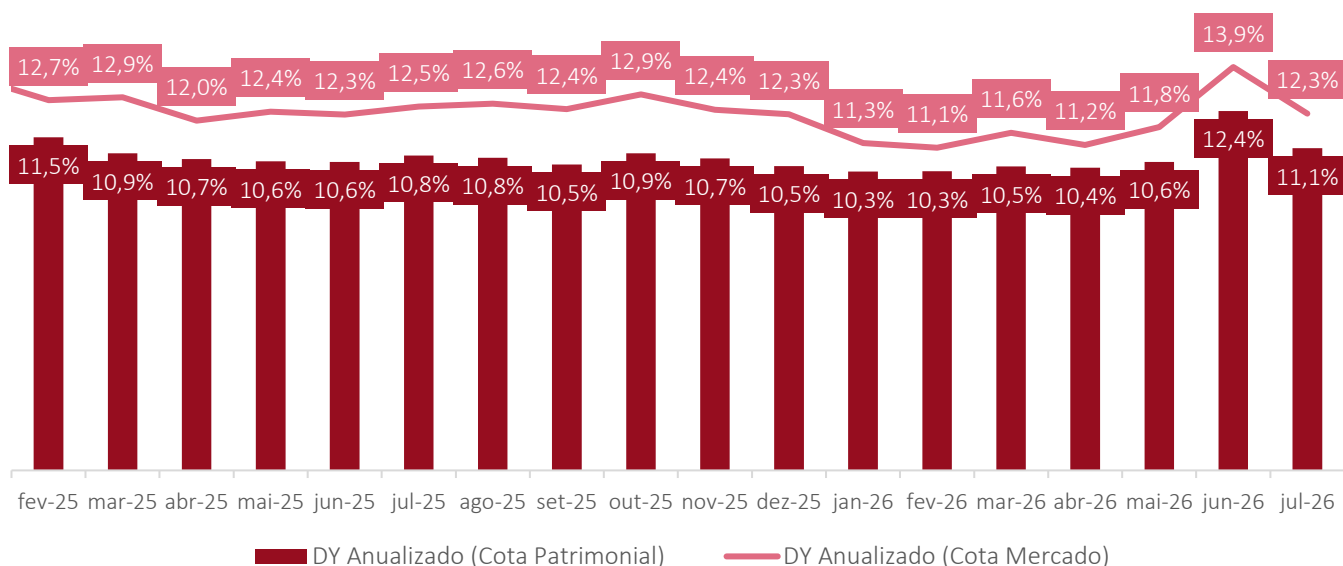
O fundo distribuiu **R\$ 10,39/cota** nos **últimos 12 meses**, o que equivale a um **dividend yield de 11,7% aa**, também considerando a cota de mercado.

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)



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Carteira

A carteira do BCIA fechou o mês com a seguinte **composição setorial**: **recebíveis imobiliários (41,8%)**, dos quais 38% em fundos de CRI e 3,8% em CRIs diretamente, **lajes corporativas (22,7%)**, **galpões logísticos (16,3%)**, **shopping centers (10,6%)**, **FOFs (3,3%)**, **misto (2,3%)**, **agências bancárias (1,9%)** e **educacional (1,1%)**.

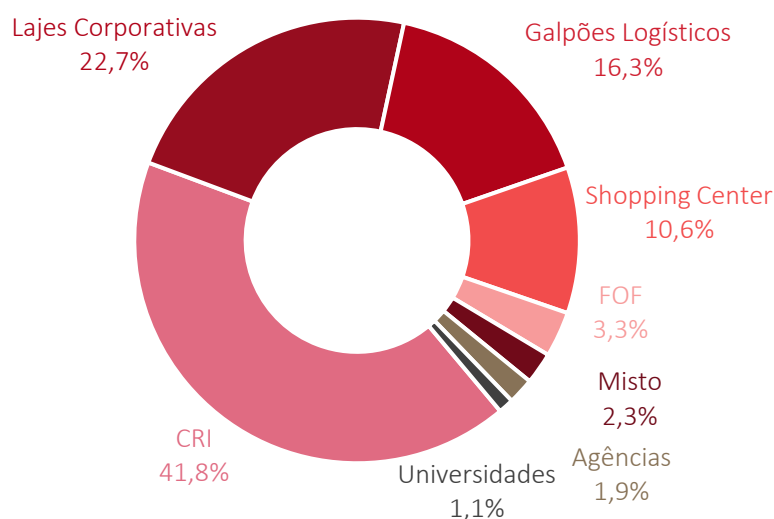
Dentre os CRIs, **reduzimos nossa posição tática em KNIP11 para 3,7% (de 7,2% em jun/26)**, considerando que os **IPCAs mensais serão menores** nos próximos meses do que os observados no primeiro semestre, com **impacto direto na redução dos dividendos** pagos pelo fundo.

Mantivemos **participação elevada em FIIs de CRIs, em 42% do PL, com os 58% restantes investidos em FIIs de tijolo**, devido à **manutenção do cenário de juros elevados**. Houve uma pequena redução da posição em FIIs de CRI com relação ao mês anterior, devido à forte venda de KNIP, mas estamos ainda **cautelosos** e preferimos manter uma **carteira defensiva**.

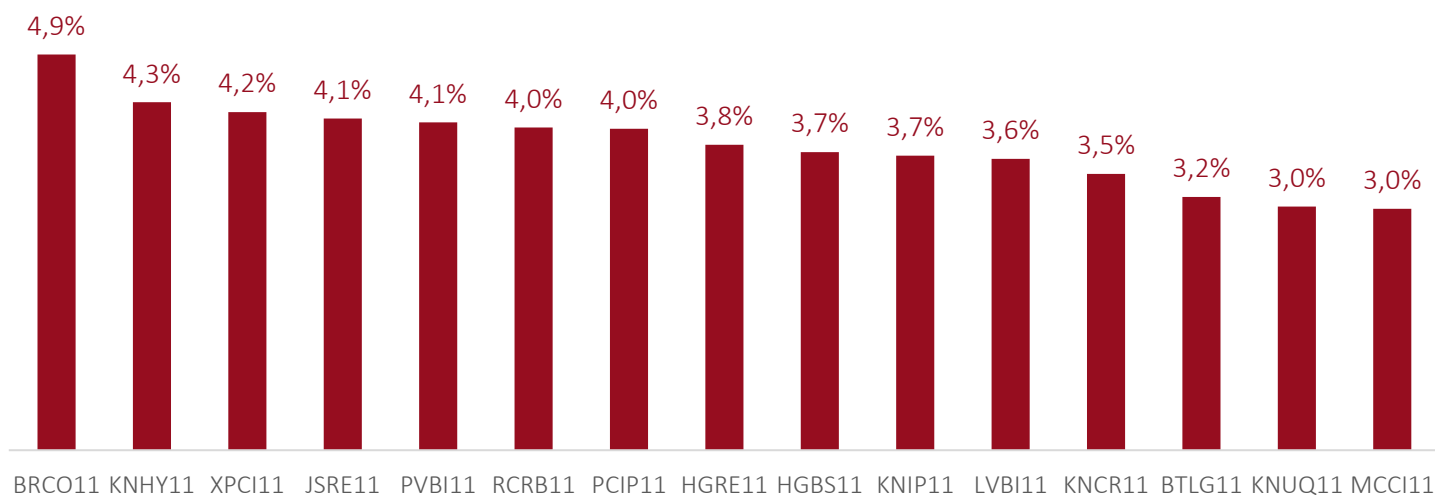
Os **fundos de CRI** possuem um caráter mais **defensivo**, com **menor volatilidade** histórica das cotas, e **dividendos** correntes **mais altos**.

O **giro de carteira foi relevante**, superior ao mês anterior, atingindo **R\$ 18,6 milhões**, ou **5,1% PL**.

EXPOSIÇÃO SETORIAL (% ATIVOS)



MAIORES POSIÇÕES EM FII (% PL)



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Perspectivas

DUPLO DESCONTO

O duplo desconto **diminuiu ligeiramente para 21,3%** (de 22,6% em jun/26), um **alto nível que evidencia o potencial de valorização da cota**.

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

A **cota patrimonial** do BCIA ficou em **R\$ 97,68** enquanto a **cota de mercado**, em **R\$ 88,62** no fechamento do mês.

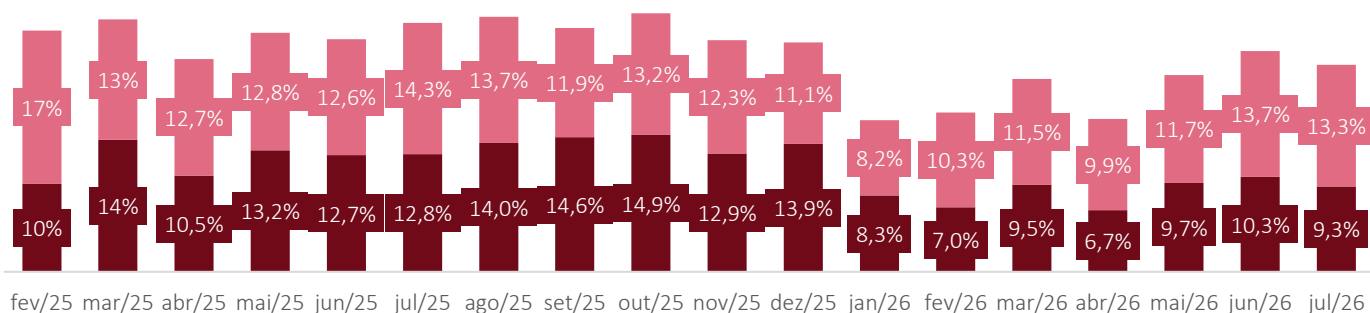
Isso significa que, se o investidor **comprar em bolsa todos os FIIs que o BCIA possui em carteira**, ele dispenderia **R\$ 97,68**. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma carteira de FIIs comprando uma única cota do BCIA por R\$ 88,62 na bolsa, com um **desconto de 9,3%**.

Além disso, a **carteira de FIIs do BCIA estava sendo negociada a um múltiplo P/VP** (preço sobre valor patrimonial) **de 0,87x** no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIIs que compõem a carteira do BCIA está com um **desconto médio de 13,3%** em relação a seus PLs.

O cálculo do duplo desconto contempla também a carteira de CRIs investidos diretamente (3,8% do 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

Seguimos em um ambiente com a expectativa de juros elevados por mais tempo. No Brasil, a taxa **Selic** encontra-se em nível ainda muito restritivo, apesar dos cortes que o Banco Central tem realizado, e, além disso, as **taxas de juros reais** encontram-se em nível próximo a **IPCA+8% aa**.

Nos **EUA**, existe também uma pressão altista nos juros, devido à **inflação acima da meta** e às **incertezas sobre a condução da política monetária** com o novo presidente do FED.

Na **economia brasileira**, as novidades são a **desaceleração** dos indicadores de **atividade**, especialmente de crédito, e da **inflação**.

Para os próximos meses, devemos continuar a observar **volatilidade no mercado**. As principais razões são a **proximidade das eleições presidenciais** e as discussões sobre **equilíbrio fiscal** no Brasil, e as incertezas quanto ao **conflito entre EUA e Irã** e o **patamar do preço do petróleo**.

Para enfrentar esse **cenário de juros altos e volatilidade**, devemos manter a **alocação elevada em recebíveis imobiliários** na carteira do **BCIA**, que

atualmente está em 42% da carteira, com os 58% restantes em fundos de tijolo.

Se por um lado, o ambiente macroeconômico continua desfavorável, por outro lado, (i) os **indicadores operacionais dos escritórios, galpões e shoppings centers seguem fortes** e (ii) os **fundos de tijolo ampliaram o desconto com que estão negociando na Bolsa**, criando oportunidades para aquisição de bons ativos imobiliários a preços atrativos.

Com relação aos bons fundamentos do segmento de escritórios e de galpões, tivemos a **divulgação dos dados operacionais do 2º trimestre**, que evidenciam a **continuidade da queda da vacância e o aumento dos preços de locação** nos imóveis dos segmentos.

Além disso, o **múltiplo PVP do IFIX tijolo** está em **0,87x**, ou seja, oferecendo 13% de desconto para o valor patrimonial.

Iremos continuar muito atentos para **rebalancear a carteira** conforme os **cenários** de inflação e taxa de juros, ajustando a composição entre FIIs de recebíveis e tijolo, e também aproveitando as **oportunidades de mercado**, 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

