



Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa BCIA11

Setembro/2026

Relatório Mensal

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Destaques

DESTAQUES

- O IFIX apresentou **queda de 0,20% em setembro**, marcando o 5º mês seguido de queda do índice. O IFIX acumula **desvalorização de 0,53%** nos nove primeiros meses de 2026.
- O desempenho do IFIX continuou impactado por: **taxas de juros elevadas, período eleitoral no Brasil e tensões geopolíticas**.
- O Banco Central realizou novo **corte de 25 pontos base** na taxa **Selic** em setembro, o que levou a taxa para **13,75% aa**.
- A comunicação do BC deixou a porta aberta para **continuidade do ciclo de cortes** em 2026.
- A **expectativa da Bradesco Asset** é de **taxa Selic de 13,25%** no final do ano, com mais dois cortes de 25 pontos base em 2026.
- Nos EUA, a ata do FOMC reforçou a **postura restritiva** diante da **persistência da inflação**. A decisão de **eleva a taxa básica de juros em 25 pontos base** para o intervalo de 3,75%-4,00% aa foi unânime.
- A **expectativa da Bradesco Asset** é de uma **alta adicional de 25 pontos base** nas taxas de juros dos EUA, atingindo o intervalo entre 4,0% e 4,25% em dez/26.
- A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **valorização de 0,26% em setembro**, um **desempenho superior ao índice de 46 bps**.
- No ano, a **cota patrimonial do BCIA** acumula **alta de 0,31%**, **desempenho superior ao IFIX em 84 pontos base**.
- As principais **contribuições positivas** no mês foram: i) **forte queda do fundo de varejo TRXF**, em que não temos exposição; ii) **alta de fundos de shoppings (BBIG) e escritórios (JSRE, RCRB e KORE)**, em que temos posição relevante.
- As principais **contribuições negativas** para a performance da cota comparada ao IFIX no mês foram: **queda de fundos de escritórios (PVBI) e CRI (BTIC e RBRR)**, em que temos posição.
- Mantivemos a **exposição relevante a fundos de tijolo**, que representavam **58% do PL** no final de setembro.
- É necessário mencionar que no início de outubro, o desempenho dos **ativos de renda variável foi bem positivo**, após os **resultados do 1º turno das eleições**.
- Nesse período, também observamos uma **forte alta do IFIX** na semana do dia 5 de outubro, refletindo as **quedas relevantes nas taxas de juros futuras**.
- Acreditamos que os **preços dos FIIs de tijolo** ainda não incorporaram plenamente essa **melhora recente nas expectativas para os juros reais**, bem como as perspectivas de **cortes adicionais na taxa Selic**.
- Apesar da **alta no IFIX de 5,2%** no mês de outubro (até o dia 13), o múltiplo **PVP do IFIX tijolo ainda era de 0,88x**, ou seja, ainda oferecia um **desconto de 12%** para o valor patrimonial, com destaque para o maior desconto no setor de escritórios.
- Mantivemos o patamar de **distribuição de R\$ 0,86 por cota** em setembro, equivalente a um **retorno em dividendos anualizado de 12,5% aa**.
- A **cota de mercado do fundo (BCIA11)** apresentou **queda de 1,2%** no mês, comparada a queda de 0,2% do IFIX. No ano a **valorização acumulada é de 7%** (vs. queda de 0,53% no índice).
- O **duplo desconto aumentou para 22,9%** (de 20,9% em ago/26), um alto nível que evidencia o **potencial de valorização da cota**.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 356.038.662,20

VALOR DA COTA PATRIMONIAL

R\$ 95,73

VALOR DE MERCADO

R\$ 324.411.684,74

VALOR DA COTA DE MERCADO

R\$ 87,23

COTA MERCADO/PATRIMONIAL

0,91x

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

R\$ 0,86/cota (último)

DIVIDEND YIELD

12,5% aa (último anualizado)

LIQUEZ MÉDIA DIÁRIA

R\$ 245 mil (setembro)

NÚMERO DE COTISTAS

18.735

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 Banco Central realizou novo **corte de 25 pontos base** na **taxa Selic** em setembro, o que levou a taxa para **13,75% aa**.

A comunicação do Banco Central deixou a porta aberta para **continuidade do ciclo de cortes** em 2026.

A **expectativa da Bradesco Asset** é de **taxa Selic de 13,25% aa no final do ano**, com mais **dois cortes de 25 pontos base** em 2026.

O **IPCA** registrou **alta de 0,82%** em setembro, **acima do esperado**, com **inflação acumulada de 4,58%** nos últimos 12 meses, voltando a rodar acima do teto da meta de 4,5%. A alta foi puxada pelas contas de energia elétrica e preço de combustíveis, além de passagens áreas e transportes por aplicativo.

A **expectativa da Bradesco Asset** é que **IPCA siga acelerando** nos próximos meses, encerrando 2026 com **alta de 5,2%**.

Em setembro, as **taxas de juros reais** ainda fecharam o mês de setembro níveis elevados, sendo que a taxa de 10 anos ficou em

IPCA + 7,6% aa (de **IPCA + 7,8%** em ago/26).

É necessário mencionar que no início de outubro, o **desempenho dos ativos de renda variável foi bem positivo**, após os **resultados do 1º turno das eleições**.

No mesmo período, também observamos **forte alívio nas curvas de juros reais**, com redução para o patamar de **IPCA + 6,8%** no dia 13 de outubro.

Verificamos alívio tanto nas **expectativas para os juros reais**, bem como para as perspectivas de **cortes adicionais na taxa Selic**.

Entretanto, será necessário verificar a capacidade de implementação de **mudanças efetivas** que sustentem essa **perspectiva favorável para os juros** no Brasil.

No **cenário internacional**, a economia mundial permanece aquecida, com **pressão altista dos juros longos** e continuação das **tensões geopolíticas** no Oriente Médio, mantendo os **preços do petróleo em patamares elevados**.

No **mercado de juros**, as **taxas de longo prazo** permaneceram

próximas das máximas dos últimos anos nas economias avançadas, discutindo-se em especial a situação das **contas públicas da França**.

A decisão de **eleva a taxa básica de juros nos EUA em 25 pontos base** para o intervalo de 3,75%-4,00% aa foi **unânime**.

A **ata do FOMC** reforçou a **postura restritiva** diante da **persistência da inflação nos EUA**.

Os participantes destacaram que os **preços de energia**, os efeitos da expansão dos **investimentos** relacionados à **inteligência artificial** e a possibilidade de **novas tarifas** continuam pressionando os custos e elevando a **incerteza** sobre o **processo desinflacionário**.

Ao mesmo tempo, o **mercado de trabalho** foi descrito como próximo do **pleno emprego**, com sinais recentes de fortalecimento, enquanto a **atividade econômica** segue crescendo em **ritmo sólido**.

A **expectativa da Bradesco Asset** é de uma **alta de 25 pontos base** nas **taxas de juros dos EUA** para o intervalo entre **4,0% e 4,25%** em dez/26.

RENTABILIDADE

	SET	ANO	12 MESES	DESDE INÍCIO
Cota Patrimonial	0,26%	0,31%	5,90%	167,10%
Cota de Mercado	-1,20%	7,01%	14,46%	151,43%
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%	166,14%
CDI bruto	1,08%	10,51%	14,48%	192,69%
CDI líquido (15%)	0,92%	8,87%	12,18%	149,15%

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Rentabilidade e Análise Setorial

DESEMPENHO

O IFIX apresentou ligeira **queda de 0,20% em setembro**, o 5º mês seguido de queda do índice. O IFIX acumula **desvalorização de 0,53%** nos 9 meses de 2026.

O **desempenho do IFIX** continua sendo **impactado** por: **taxas de juros elevadas, período eleitoral no Brasil e tensões geopolíticas**.

Passando para o início de outubro, o **resultado do primeiro turno das eleições** no Brasil trouxe um **forte alívio nas curvas de juros reais** no mês, com **redução para o patamar de IPCA+6,8% aa** em 13/out (de IPCA+7,8% em ago/26, e 7,6% em set/26).

Com isso, o **IFIX apresentou forte alta de 5,2%** no início do mês de outubro (até o dia 13), refletindo a **redução nos juros futuros**.

Já o **retorno em dividendos do IFIX** fechou o mês de setembro em **12,7% aa**. Já o **retorno de dividendos dos fundos de tijolo** do IFIX ficou em **11,9%**, ambos os retornos considerando o último dividendo distribuído pelos fundos.

Dessa forma, os **FILs de tijolo** estavam 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 set/26, os **melhores desempenhos setoriais** no IFIX foram: **escritório e agências**.

Já os **piores desempenhos setoriais** no mês foram: **CRI, desenvolvimento, e varejo**, com destaque para a **forte queda de TRXF**.

Os **FILs de tijolo** do IFIX fecharam o mês mantendo o **desconto médio de 16%** em relação aos valores patrimoniais (múltiplo P/VP de **0,84x**), sendo que o maior desconto continua no **setor de escritórios (de 33%, com P/VP de 0,67x)**.

A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **valorização de 0,26%** em setembro, um **desempenho superior ao índice de 46 bps**.

No ano, a **cota patrimonial do BCIA** acumula **alta de 0,31%**, comparada à queda de 0,53% do IFIX. Dessa forma, o BCIA apresenta **desempenho de 84 bps superior ao IFIX em 2026**.

As principais **contribuições positivas** no mês foram: i) **forte queda do fundo de varejo TRXF**, em que não temos exposição; ii) **alta de fundos de shoppings (BBIG) e escritórios (JSRE, RCRB e KORE)**, que temos posição.

Somente **TRXF, com queda de 8,4% no mês**, representou aproximadamente **25 pontos base** no resultado (alpha) positivo do BCIA em setembro. O fundo tem peso grande no IFIX (3,5%), ao qual **não temos posição**, principalmente devido a seu **alto nível de alavancagem financeira** histórico.

Por outro lado, as principais **contribuições negativas** para a performance da cota comparada ao IFIX no mês foram a **queda de fundos de escritórios (PVBI) e CRI (BTCL e RBRR)**, em que temos posição relevante, além da alta de fundos com exposição inferior ao índice, como **XPLG (galpões)**.

A **cota de mercado do fundo (BCIA11)** apresentou **queda de 1,2%** no mês, comparada à queda de 0,2% do IFIX. **No ano a valorização acumulada é de 7%** (versus queda de 0,53% no índice).

A **liquidez média diária** do BCIA11 foi de **R\$ 245 mil** em setembro e de **R\$ 445 mil nos nove primeiros meses de 2026, 16% acima** do mesmo período de 2025.

SHOPPING CENTERS

Iremos comentar sobre a evolução de indicadores operacionais de **FILs de shopping centers (XPML, HGBS, VISC, CPSH e HSML)**, com destaque para a **ocupação e o resultado operacional (NOI)**, e as **compras e vendas recentes** de ativos realizadas pelos fundos.

O principal **destaque positivo** foi o **resultado operacional (NOI) mesmos shopping centers**, com **crescimento médio anual de 5,8%** no 1º semestre de 2026, acima da inflação no período.

Os FILs da carteira do BCIA que tiveram, em sua grande maioria, bom crescimento de NOI (mesma base de ativos): **XPML (+6,5%), HGBS (+6,4%), VISC (+6%), CPSH (+5,9%) e HSML (+2%)**.

A **ocupação** dos shopping centers também **aumentou de 94,8% em jun/25 para 95,2% em jun/26**.

Os FILs de shopping centers fizeram **boas movimentações no portfólio** de ativos, com a **venda de participações de ativos** menos representativos e a **aquisição de ativos de maior qualidade**, administrados pelas grandes empresas de shopping centers (Iguatemi e Multiplan) que **elevaram o NOI por m2** do portfólio dos FILs de shopping.

O **XPML** realizou diversas aquisições de **shoppings administrados pela Iguatemi** em 2026, com destaque para o **Pátio Higienópolis**, que elevaram o NOI por m2 anual do XPML de R\$ 1.665 para R\$ 1.800 por m2 (orçamento para 2026), **crescimento de 8%**, de acordo com as nossas estimativas.

O **VISC** realizou **2 vendas de portfólio de ativos**, uma para o PMLL11 e outra para um FIL sênior/sub administrado pela Tivio. Também realizou **2 aquisições relevantes de participação no BH Shopping e no Midway Mall**. Dessa forma, houve **crescimento de 12% no NOI por m2** do fundo (de R\$ 1.292 por m2 para R\$ 1.380 por m2 na base anual).

O **HGBS** realizou **vendas de participação em 3 shoppings** recentemente: **Shopping Suzano, Fashion Outlet Novo Hamburgo e Shopping Jardim Sul**. Também **adquiriu participação no Shopping Jaraguá Araraquara e no Parque Shopping D Pedro**. Nossas estimativas indicam um **crescimento de 9% no NOI por m2** do portfólio consolidado.

Esse **aumento no NOI por m2 demonstra a elevação da qualidade da carteira de ativos**, reduz o risco do portfólio e **eleva o potencial de retorno/distribuição de dividendos** dos FILs.

Os FILs de shopping centers da carteira do BCIA (10,8% PL) continuam sendo negociados com **desconto médio de 8% em termos de múltiplo preço sobre valor patrimonial (P/VP de 0,92x)**,

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

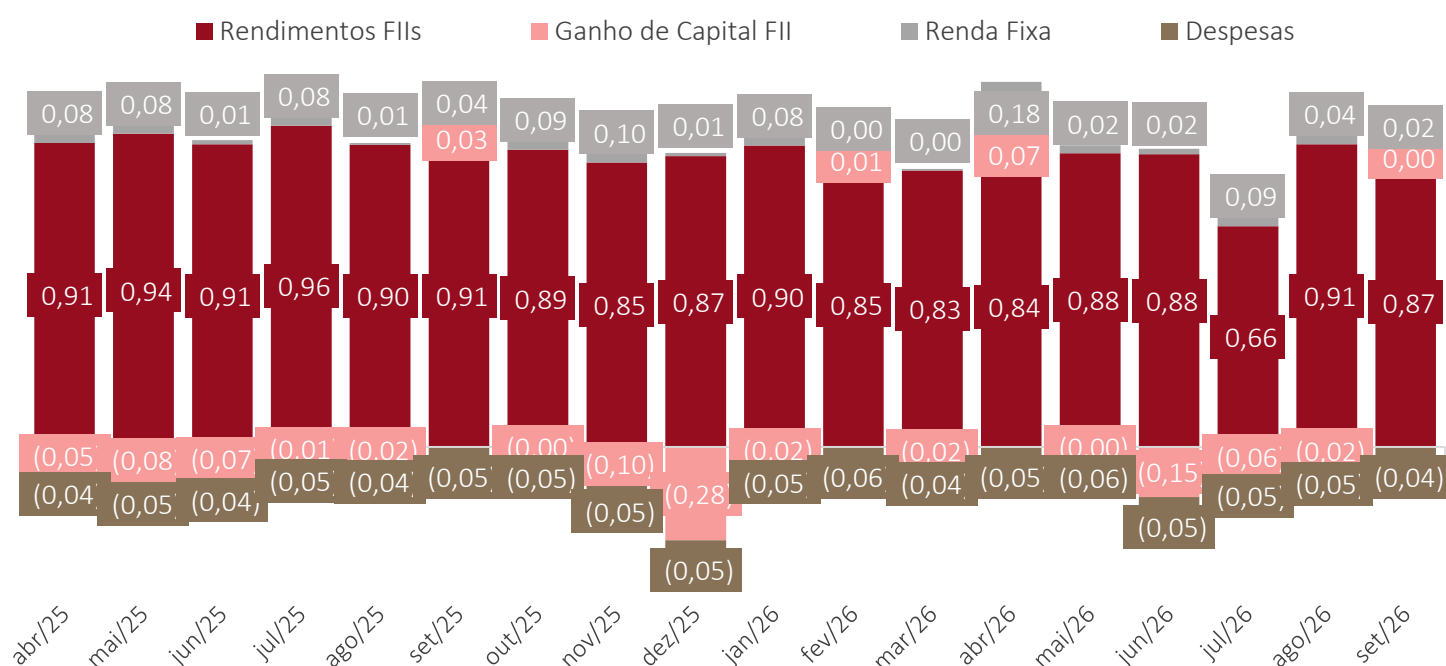
+ Composição do Resultado

Em setembro, o **resultado do BCIA** foi de **R\$ 0,84 por cota**, sendo **R\$ 0,87 de rendimentos de FIIs**, **R\$ 0,002 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**.

FLUXO DE CAIXA

	SET	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	3.289.413	9.289.178	29.283.771	38.293.045
FIIs – Rendimentos	3.217.427	9.042.835	28.269.818	37.977.236
FIIs – Ganho de Capital	7.248	-276.768	-667.774	-2.095.516
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	64.738	523.110	1.681.727	2.411.324
Total de Despesas	-166.271	- 510.762	-1.646.646	-2.187.484
Resultado Líquido	3.123.142	8.778.416	27.637.125	36.105.560
Resultado Distribuído	3.198.373	9.595.118	29.194.448	38.789.566
% Distribuído	102%	109%	106%	107%
Distribuição R\$/cota	0,86	2,58	7,85	10,43

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

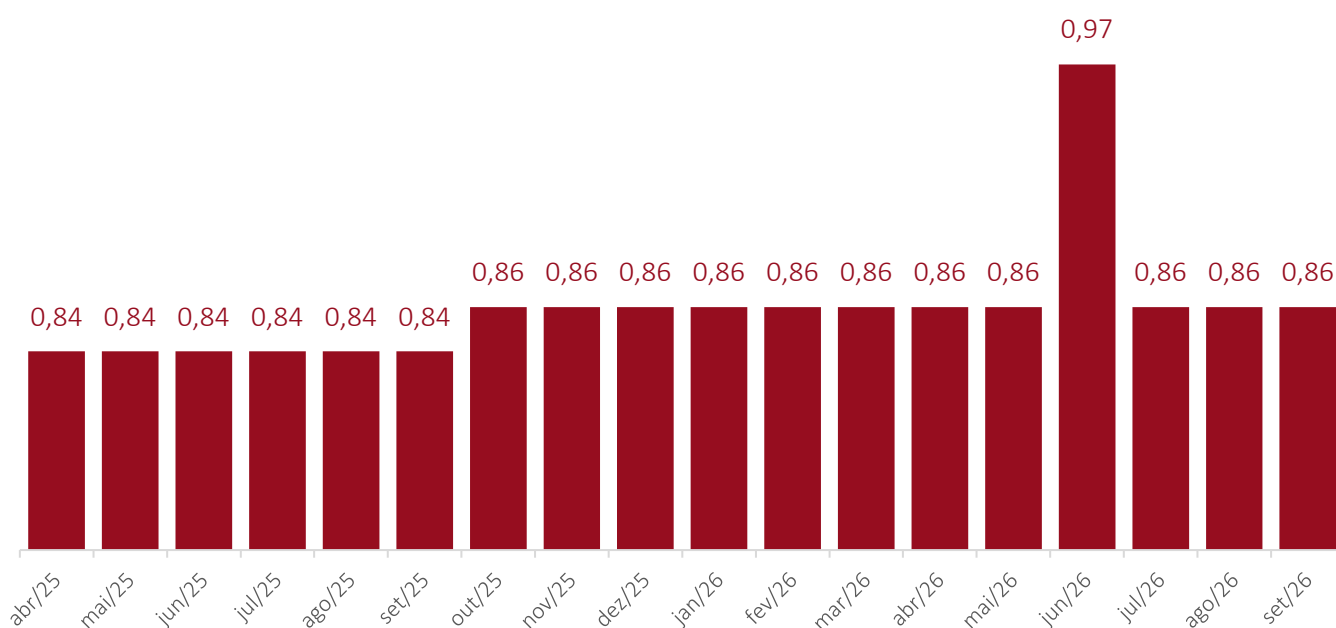
+ Rendimentos

Em setembro, mantivemos a **distribuição de R\$ 0,86/cota**, equivalente a um **retorno em dividendos** (dividend yield) de **12,5% aa** considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

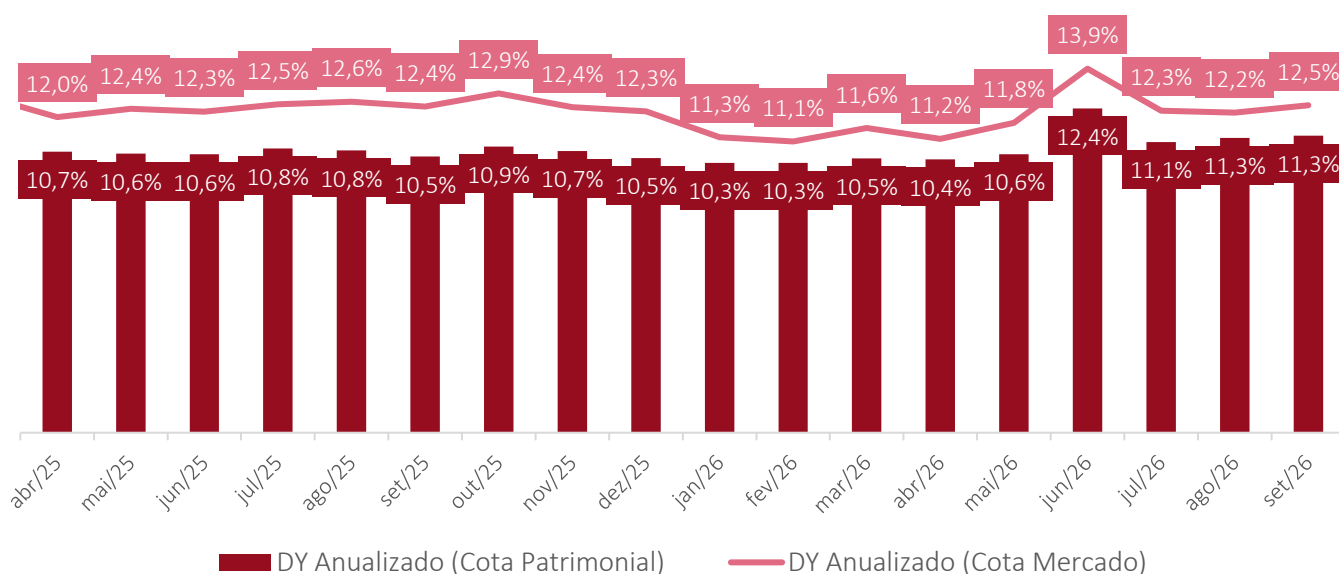
O fundo distribuiu **R\$ 10,43/cota nos últimos 12 meses**, o que equivale a um **dividend yield de 12% aa**, também considerando a cota de mercado.

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 mensais 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

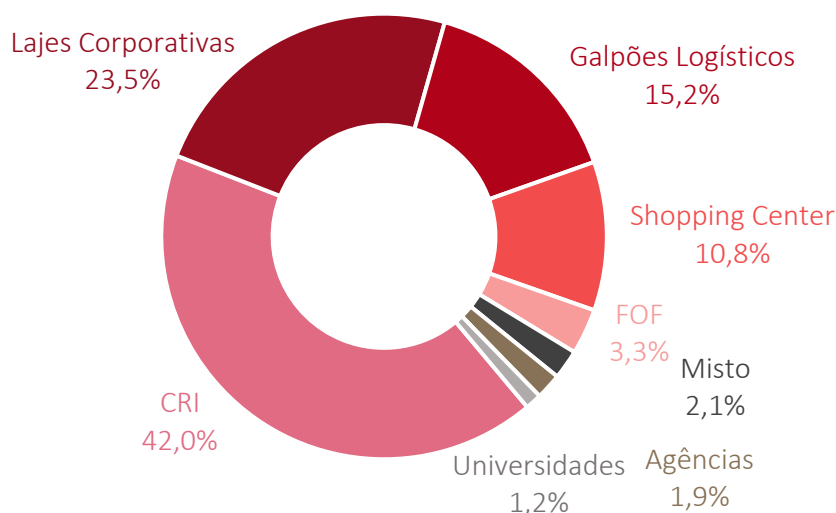
+ Carteira

A **carteira do BCIA** fechou o mês com a seguinte composição setorial: **recebíveis imobiliários (42%)**, dos quais 40,2% em fundos de CRI e 1,8% em CRIs diretamente, **lajes corporativas (23,5%)**, **galpões logísticos (15,2%)**, **shopping centers (10,8%)**, FOFs (3,3%), misto (2,1%), agências bancárias (1,9%) e educacional (1,2%).

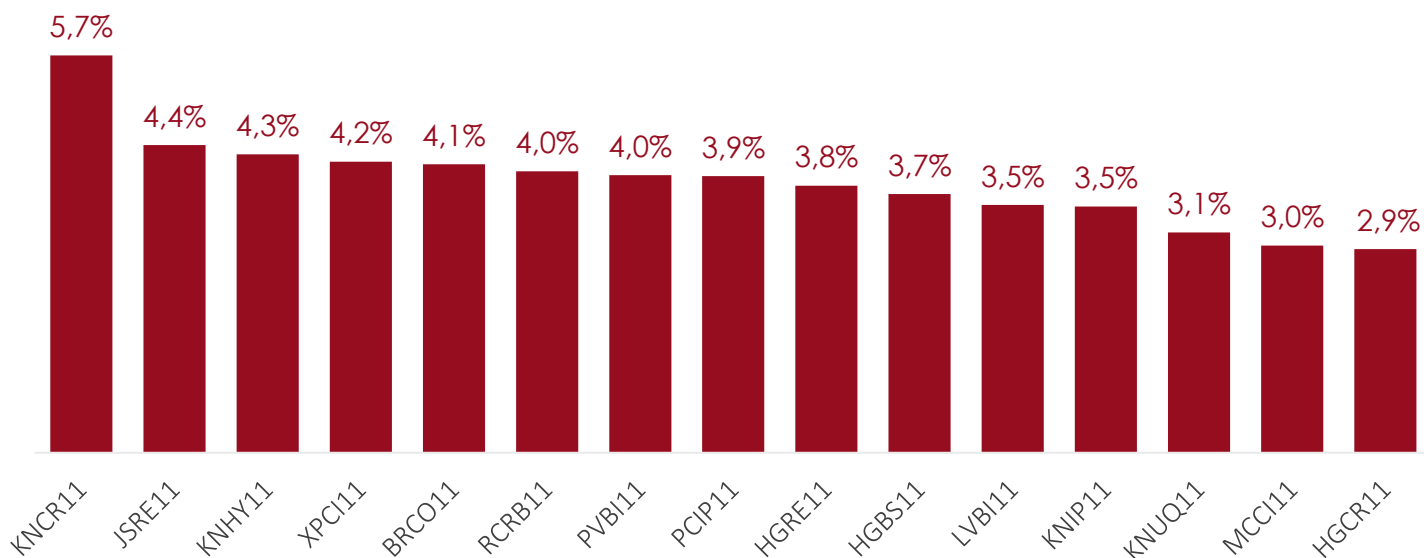
No mês, mantivemos a **proporção de 42% do PL em FIIs de recebíveis e 58% em fundos de tijolo**.

A **carteira** permanece **balanceada** entre (i) **FIIs de tijolo, que se beneficiam do fechamento dos juros**, e compõem a parcela focada em **ganho de capital**, e (ii) **fundos de CRI**, que possuem um **caráter mais defensivo**, com menor volatilidade histórica das cotas, e **dividendos correntes mais altos**.

EXPOSIÇÃO SETORIAL (% ATIVOS)



MAIORES POSIÇÕES EM FII (% PL)



BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Perspectivas

DUPLO DESCONTO

O **duplo desconto** subiu para **22,9%** (de 20,9% em ago/26), um **alto nível** que evidencia o **potencial de valorização** da cota.

Esse desconto contempla sua **dupla camada de avaliação**: (1) o **desconto de 8,9%** de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, e (2) o **desconto médio de 15,4%** 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 **8,9%** (de 7,5% em ago/26). O **desconto da carteira aumentou para 15,4%** (de 14,6% em ago/26).

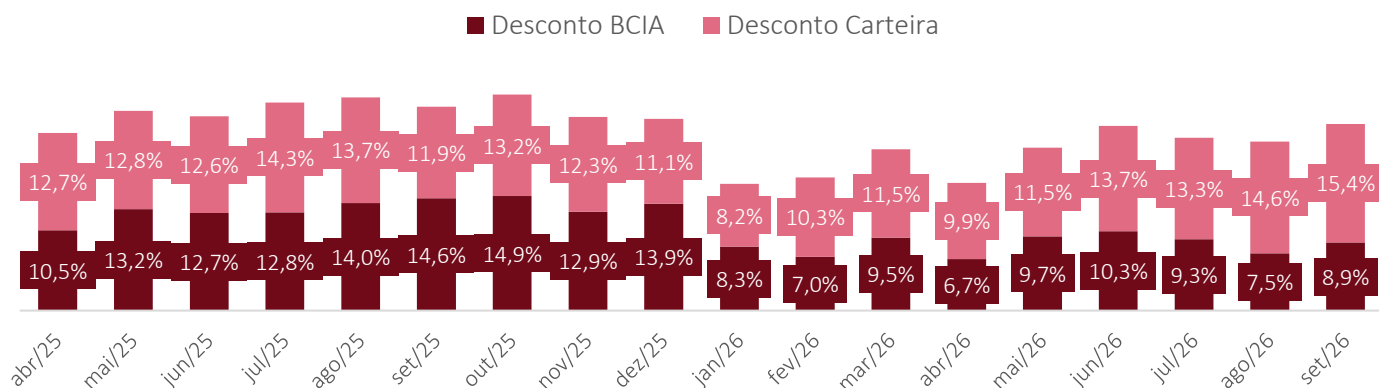
A **cota patrimonial do BCIA** ficou em **R\$ 95,73** enquanto a cota de mercado, em **R\$ 87,23** no fechamento do mês.

Isso significa que, se o investidor comprar em bolsa todos os FIIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia **R\$ 95,73**. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma carteira de FIIs comprando uma única cota do BCIA por **R\$ 87,23** na bolsa, com um **desconto de 8,9%**.

Além disso, a **carteira de FIIs** do BCIA estava sendo negociada a um **múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,85x** no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIIs que compõem a carteira do BCIA está com um **desconto médio de 15,4%** em relação a seus PLs.

O cálculo do duplo desconto contempla também a **carteira de CRIs** investidos diretamente (**1,8% do 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

Setembro foi um mês de desempenho levemente negativo para o IFIX, porém no começo de outubro, após os **resultados do 1º turno das eleições** no Brasil, o **desempenho dos ativos de renda variável** foi **bem positivo**.

Observamos **alta de 5,2% no IFIX** no início de outubro (até o dia 13), com **queda relevante nas taxas de juros reais** futuras de 10 anos para o **patamar de IPCA+6,8% aa**.

Entretanto, acreditamos que os **preços dos FIIs de tijolo** ainda **não incorporaram** plenamente essa **expectativa de melhora no cenário de juros reais** e as **perspectivas de cortes adicionais na taxa Selic**.

Também será necessário verificar a **capacidade de implementação de mudanças** efetivas que sustentem essa **perspectiva favorável para os juros**.

Apesar da forte alta no IFIX no início do mês de outubro, o **múltiplo PVP do IFIX tijolo** ainda era de **0,88x** (até 13/out), com **desconto de 12%** para o valor patrimonial.

Se as **curvas de juros futuras** confirmarem o seu **viés**

de baixa, podemos **eleva a participação dos FIIs de tijolo** na carteira do BCIA, para se beneficiar do **impacto positivo da queda de juros**.

No cenário doméstico, deveremos continuar a observar **volatilidade no curto prazo** devido às **incertezas com o resultado das eleições** presidenciais no final de outubro, bem como sobre a efetivação das medidas para **sustentar um nível mais baixo de juros**.

Já os **principais riscos** no cenário global são: **juros elevados** nos EUA e na Europa, com pressão inflacionária advinda da El Nino e dos **elevados preços do petróleo**.

A **carteira do BCIA** está **equilibrada** para enfrentar esse cenário de juros altos e volatilidade: alocação defensiva em recebíveis imobiliários (42% do PL) e **exposição relevante em fundos de tijolo (58% do PL)** para se beneficiar da queda dos juros (reais e Selic).

Continuamos muito atentos ao cenário para 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

