

Bradesco

Carteira Imobiliária Ativa BCIA11

Outubro/2026

Relatório Mensal

bradesco asset management

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Destaques

DESTAQUES

- O IFIX apresentou **queda de 2,89% em outubro**, o 6º mês seguido de queda do índice. O IFIX acumula **desvalorização de 3,4% em 2026**.
- A queda relevante do IFIX em outubro está relacionada à **conclusão do processo eleitoral**, que trouxe uma **forte reprecificação dos ativos** brasileiros, com destaque para a **alta relevante nos juros futuros.**
- As taxas **de juros reais futuras de 10 anos** subiram para o **patamar de IPCA+7,8% aa** no final de outubro, refletindo a revisão das expectativas sobre a **condução da política econômica e trajetória fiscal.**
- O Banco Central **manteve a taxa Selic em 13,75% aa** em novembro, sinalizando **cautela na condução da política monetária** devido à **elevação das expectativas de inflação** e às **preocupações com a trajetória fiscal.**
- Segundo a ata do Copom: "em um ambiente de **expectativas de inflação desancoradas**, é necessária uma **restrição monetária maior e por mais tempo"**
- A **expectativa da Bradesco Asset** é de **manutenção da taxa Selic no patamar atual** até meados do próximo ano.
- Nos EUA, o principal destaque é o **resultado das eleições para o Congresso dos Estados Unidos**, elevando as expectativas de uma solução negociada para o conflito no Oriente Médio.
- A **cota patrimonial do BCIA** apresentou **desvalorização de 2,61%** em outubro, um **desempenho superior ao índice de 28 bps.**
- No ano, a **cota patrimonial do BCIA** acumula queda de 2,31%, comparada à queda de 3,41% do IFIX. Dessa forma, o BCIA apresenta **desempenho de 110 bps superior ao IFIX em 2026.**
- As principais **contribuições positivas** no mês foram: **i) queda do fundo de varejo TRXF e do fundo agro RZTR**, em que não temos exposição; **ii) proteção da posição de caixa (LFT**) e CRIs investidos diretamente em CDI e; iii) bom desempenho relativo de **fundos de escritórios RCRB**, que temos posição relevante.
- As principais **contribuições negativas** para a performance da cota comparada ao IFIX no mês foram a queda de **fundos de escritórios (PVBI), galpões (BRCO) e FOF (PSEC),** em que temos posição relevante, além da alta de fundos com exposição inferior ao índice, como HGLG (galpões).
- Frente à **mudança de cenário de taxas de juros** e do aumento da aversão ao risco, realizamos um **aumento relevante da proporção de fundos de recebíveis imobiliários para 48,6% do PL** (de 42% do PL em set/26). Os **fundos de tijolo** agora representam **51,4% do PL.**
- O principal objetivo desse **aumento da participação dos recebíveis é proteger a carteira** do BCIA, pois os **FIIs de CRIs são mais defensivos** e contam com **retorno em dividendos mais elevado.**
- Mantivemos o patamar de **distribuição de R$ 0,86 por cota** em outubro, equivalente a um **retorno em dividendos anualizado de 13,2% aa.**
- A **cota de mercado do fundo (BCIA11)** apresentou **queda de 4,2% no mês**, comparada à queda de 2,9% do IFIX. No ano a **valorização acumulada é de 2,6%** (versus queda de 3,4% no índice).
- O **duplo desconto teve forte aumento para 27,2%** (de 22,9% em set/26), um **nível elevado** que evidencia o **potencial de valorização da cota.**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 343.555.018,48

VALOR DA COTA PATRIMONIAL
R$ 92,38

VALOR DE MERCADO
R$ 307.861.965,64

VALOR DA COTA DE MERCADO
R$ 82,78

COTA MERCADO/PATRIMONIAL
0,90x

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO
R$ 0,86/cota (último)

DIVIDEND YIELD
13,2% aa (último anualizado)

LIQUEZ MÉDIA DIÁRIA
R$ 430 mil (outubro)

NÚMERO DE COTISTAS
18.828

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



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

bradesco asset management

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Cenário e Rentabilidade

CENÁRIO

O Banco Central **manteve a taxa Selic em 13,75% aa** em novembro, sinalizando **cautela na condução da política monetária** devido à **elevação das expectativas de inflação** e às **preocupações com a trajetória fiscal.**

A **comunicação do Banco Central** destacou a **moderação nos indicadores de atividade econômica** e **sinais de desaquecimento do mercado de trabalho.**

O **Copom** também destacou que as **expectativas de inflação foram elevadas** e permaneceram **acima da meta** em todos os horizontes.

As **expectativas de inflação** foram **revisadas para cima** de maneira significativa. Segundo o relatório focus do Banco Central, as **projeção para o IPCA** foram elevadas de 4,3% para **5,0% em 2027**, de 3,8% para **4% em 2028** e de 3,5% para **4% em 2029**.

Segundo a **ata da decisão do Copom:** "em um ambiente de **expectativas de inflação desancoradas**, é necessária uma **restrição monetária maior e por mais tempo"**

A **expectativa da Bradesco Asset** é de manutenção da taxa Selic no patamar atual até meados do próximo ano.

O **IPCA registrou alta de 0,14% em outubro**, abaixo do esperado, com **inflação acumulada de 4,63% nos últimos 12 meses** (acima do teto da meta de 4,5%).

A **expectativa da Bradesco Asset** é que IPCA siga acelerando nos próximos meses, com **projeção de IPCA de 5,2% em 2027.**

Segundo o Copom existem **quatro choques de oferta** sobre a economia que pressionam para cima as **expectativas de inflação**: i) elevações dos **preços do petróleo**; ii) efeitos climáticos do **El Niño**; iii) efeitos do **fim da escala 6x1** nos custos do trabalho e; iv) **depreciação da taxa de câmbio.**

O **resultado das eleições presidenciais no Brasil** trouxe forte **reprecificação dos ativos brasileiros**, com destaque para a **alta relevante nos juros futuros.**

As **taxas de juros reais futuras** de 10 anos subiram para o patamar de **IPCA+7,8% aa no final de outubro**, refletindo a **revisão** das expectativas sobre a **condução da política econômica e trajetória fiscal.**

Nos EUA, o principal destaque é o **resultado das eleições para o Congresso dos Estados Unidos**, elevando as expectativas de uma solução negociada para o conflito no Oriente Médio.

A perspectiva de **avanços diplomáticos** reduziu parte do prêmio de risco associado às **restrições de oferta de petróleo**, contribuindo para a forte **queda do preço**, o que implica em algum **alívio para as perspectivas de inflação global.**

O **Federal Reserve manteve a taxa de juros** no **intervalo de 3,75% a 4,00%,** uma pausa após a retomada do ciclo de aperto monetário em setembro.

O FOMC destacou a **resiliência da atividade econômica**, mas enfatizou que **inflação permanece elevada.** O presidente do FED destacou que o **combate à inflação é a prioridade** e reforçou o **compromisso com a estabilidade de preços.**

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	-2,61%	-2,31%	3,37%	160,14%
Cota de Mercado	-4,16%	2,56%	10,16%	140,98%
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,48%	158,44%
CDI bruto	1,07%	11,70%	14,25%	195,83%
CDI líquido (15%)	0,91%	9,86%	11,99%	151,42%

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

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

bradesco asset management

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Rentabilidade e Análise Setorial

DESEMPENHO

O **IFIX** apresentou **queda de 2,89%** em outubro, 6º mês seguido de queda do índice. O **IFIX** acumula **desvalorização de 3,4% em 2026.**

A **queda relevante do IFIX** em outubro está relacionada à **conclusão do processo eleitoral**, que trouxe uma forte **reprecificação dos ativos brasileiros**, com destaque para a **alta relevante nos juros futuros.**

As **taxas de juros reais** futuras de 10 anos subiram para o **patamar de IPCA+7,8% aa** no final de outubro, refletindo a **revisão das expectativas** sobre a **condução da política econômica e trajetória fiscal.**

O **retorno em dividendos do IFIX** fechou o mês de outubro em **12,9% aa**. Já o **retorno de dividendos dos fundos de tijolo** do IFIX ficou em **12,4%**, ambos os retornos considerando o último dividendo distribuído pelos fundos.

Dessa forma, os **FIIs de tijolo** estão sendo negociados com um **prêmio de risco de 4,6 p.p.** para a taxa de juros real de 10 anos, **acima da média histórica** (3,8 p.p.).

Em out/26, **os melhores desempenhos** setoriais no IFIX foram: **hospedagem e galpões logísticos.**

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

Os **fundos imobiliários de tijolo** do IFIX fecharam o mês com **aumento no desconto médio para 19%** em relação aos valores patrimoniais (**múltiplo P/VP de 0,81x**), sendo que o maior desconto continua no setor de **escritórios** (de 37%, com **P/VP de 0,63x**).

A **cota patrimonial do BCIA** apresentou desvalorização de 2,61% em outubro, um **desempenho superior ao índice de 28 bps.**

No ano, a **cota patrimonial do BCIA** acumula queda de 2,31%, comparada à queda de 3,41% do IFIX. Dessa forma, o BCIA apresenta **desempenho de 110 bps superior ao IFIX em 2026.**

As principais **contribuições positivas** no mês foram: **i) queda do fundo de varejo TRXF e do fundo agro RZTR**, em que não temos exposição; **ii) proteção da posição de caixa (LFT)** e CRIs investidos diretamente em CDI e; iii) bom desempenho relativo de **fundos de escritórios RCRB**, que temos posição relevante.

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), galpões (BRCO) e FOF (PSEC),** em que temos posição relevante, além da alta de fundos com exposição inferior ao índice, como HGLG (galpões).

A **cota de mercado do fundo (BCIA11)** apresentou **queda de 4,2% no mês,** comparada à queda de 2,9% do IFIX. No ano a **valorização acumulada é de 2,6%** (versus queda de 3,4% no índice).

A liquidez média diária do BCIA11 foi de **R$ 430 mil em outubro** e de R$ 443 mil de janeiro a outubro de 2026, **19% acima** do mesmo período de 2025.

GALPÕES LOGÍSITICOS - LVBI

Nesse mês, iremos detalhar a tese de investimento no **FII de galpões logísticos LVBI**, gerido pelo Pátria, que representa **4,1% da carteira do BCIA.**

O LVBI possui **9 ativos, com ABL total de 483 mil m2**, com galpões logísticos do tipo **classe A**, com contratos com prazo médio de 3,7 anos e com **100% de ocupação física.**

O LVBI possui **baixo endividamento**, representa apenas **0,5% do PL do fundo.**

No final de set/26, o fundo realizou a **venda do condomínio logístico** classe B com 35 mil m2 localizado na cidade de **Itapevi (SP)** pelo valor total de **R$ 103,7 milhões.**

O ativo foi vendido por um valor **16,8% superior** ao valor investido em dez/19, 0,7% **acima do laudo** de avaliação e com taxa interna de retorno **(TIR) de 10,3% aa**.

A venda gerou um **lucro em regime de caixa de R$ 15 milhões**, equivalente a R$ **0,93 por cota de LVBI,** a ser reconhecido conforme o recebimento das parcelas.

Acreditamos que a **venda foi boa para o LVBI**, pois o ativo não tinha aderência à estratégia de qualidade do portfólio (único ativo classe B num portfólio classe A) e; trouxe **ganho de capital** que será distribuído através de **dividendos** do fundo.

A gestora Pátria tem guidance de **distribuição de dividendos de R$ 0,80 por cota do LVBI** para o segundo semestre de 2027, o que implica num **retorno em dividendos de 10,5% aa**, considerando o preço de mercado de 30/out.

No final de 2025, a gestora Pátria aprovou em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) a **incorporação do fundo LVBI pelo fundo HGLG**, também gerido pela mesma gestora.

A conclusão da incorporação dos fundos estava **aguardando um parecer da CVM** para autorizar a transação.

Após longa espera, em nov/26 a **CVM autorizou a transação** para que o HGLG possa incorporar o LVBI.

Dessa forma, no prazo de até 90 dias o **processo de incorporação do LVBI pelo HGLG** deverá ser encerrado e a **relação de troca** será baseada nos respectivos valores patrimoniais de LVBI e HGLG.

A aprovação reposiciona o **HGLG como um dos maiores FIIs de tijolo da bolsa,** com **PL de cerca de R$ 10 bilhões** e um portfólio de 54 imóveis, reforçando sua **escala, liquidez e relevância no setor logístico.**

Outro **benefício da incorporação** do LVBI pelo HGLG será a **redução da taxa de administração e gestão**: de 0,8% aa no LVBI para 0,6% aa no fundo consolidador HGLG.

Dessa forma, entendemos que a nossa posição em LVBI tem **valuation mais descontado** e nos posiciona num **ativo de qualidade (HGLG**), **muito diversificado** (geografia e locatários) e com **liquidez diária elevada,** o que **melhora a precificação do ativo**. Adicionalmente, poderemos observar **crescimento no retorno em dividendos no futuro.**

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

bradesco asset management

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Composição do Resultado

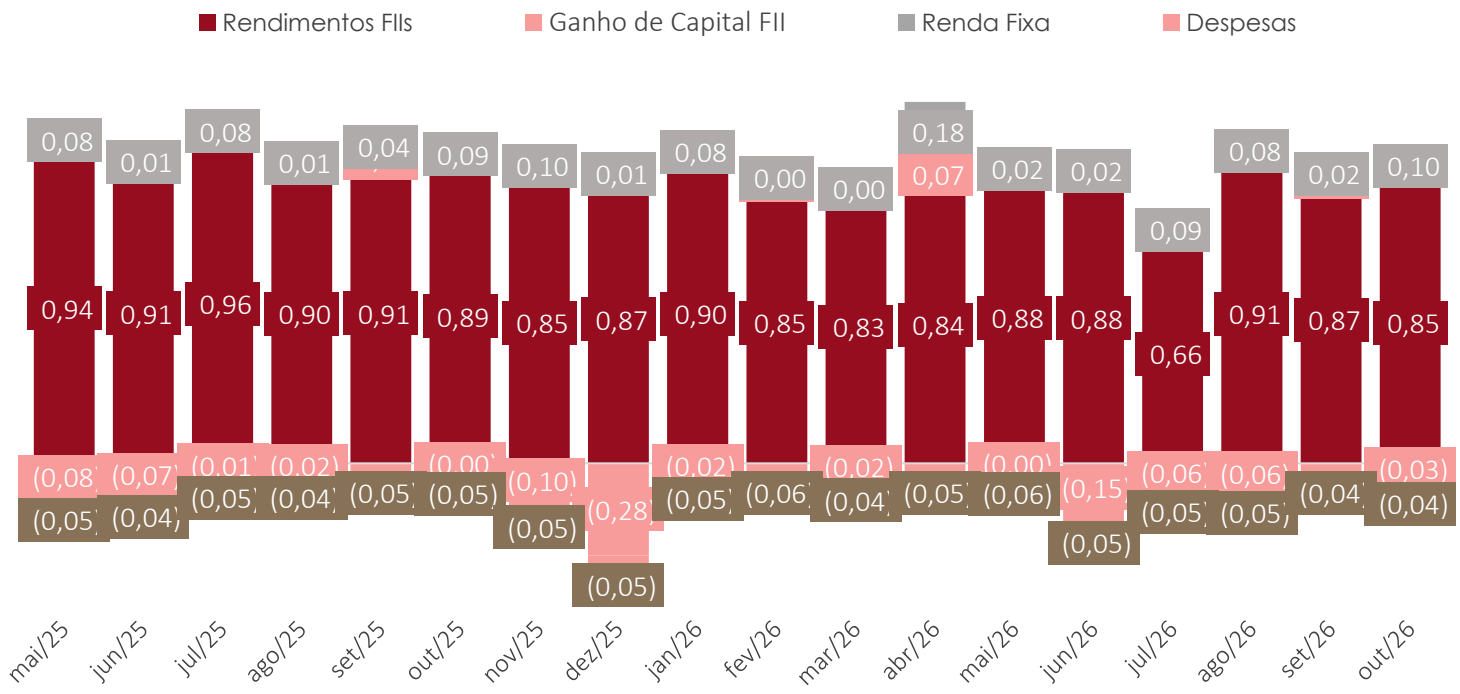
Em outubro, o **resultado do BCIA foi de R$ 0,87 por cota**, sendo R$ **0,85 de rendimentos de FIIs**, **R$ 0,03 de prejuízo de capital** com vendas de cotas, **R$ 0,10 de juros de CRI e ganhos com renda fixa** e **R$ 0,044 de despesas operacionais.**

O **valor mais elevado de R$ 0,10 por cota** na linha **de juros e renda fixa** é explicado pelos **juros recebidos do CRI Guarulhos**, financiamento de **um galpão logístico** vinculado à **Brookfield.**

FLUXO DE CAIXA

	OUT	SEMESTRE	ANO	12 MESES
Total de Receitas	3.415.669	12.704.847	32.699.440	38.074.580
FIIs – Rendimentos	3.157.376	12.200.211	31.427.194	37.828.973
FIIs – Ganho de Capital	-119.602	-547.255	-938.261	-2.360.139
Renda Fixa (CRI, LCI e Títulos Públicos)	377.895	1.051.890	2.210.507	2.605.747
Total de Despesas	-165.257	-676.019	-1.811.902	-2.157.206
Resultado Líquido	3.250.412	12.028.828	30.887.538	35.917.375
Resultado Distribuído	3.198.373	12.793.491	32.392.821	38.789.566
% Distribuído	98%	106%	105%	108%
Distribuição R$/cota	0,86	3,44	8,71	10,43

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO POR COTA



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

bradesco asset management

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

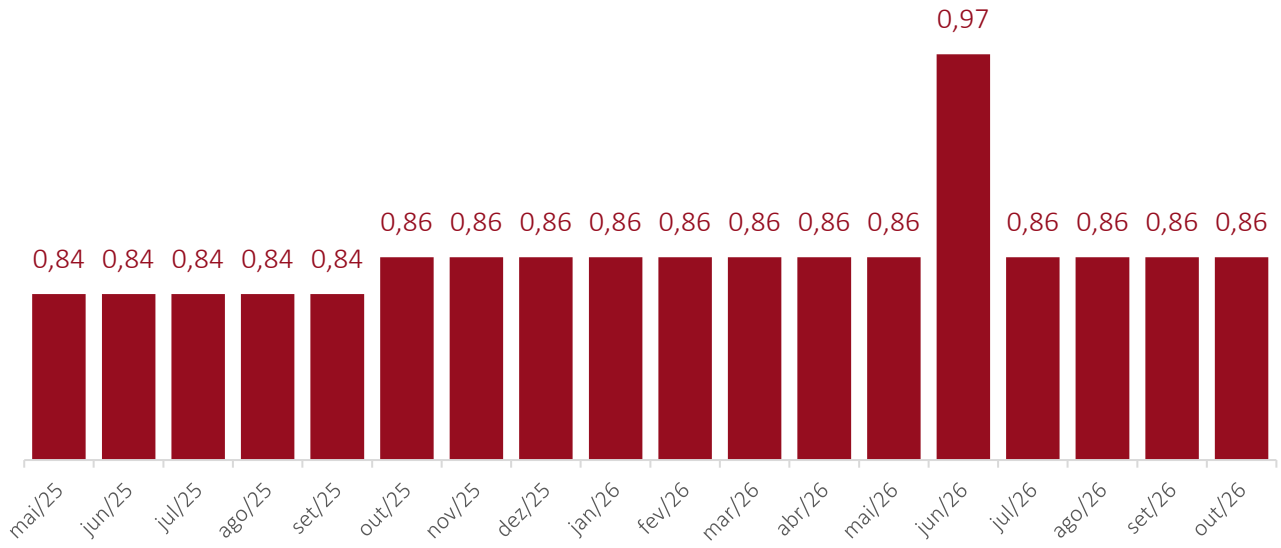
+ Rendimentos

Em outubro, mantivemos a **distribuição de R$ 0,86/cota**, equivalente a um **retorno em dividendos** (dividend yield) de **13,2% aa** considerando a cota de mercado do fechamento do mês.

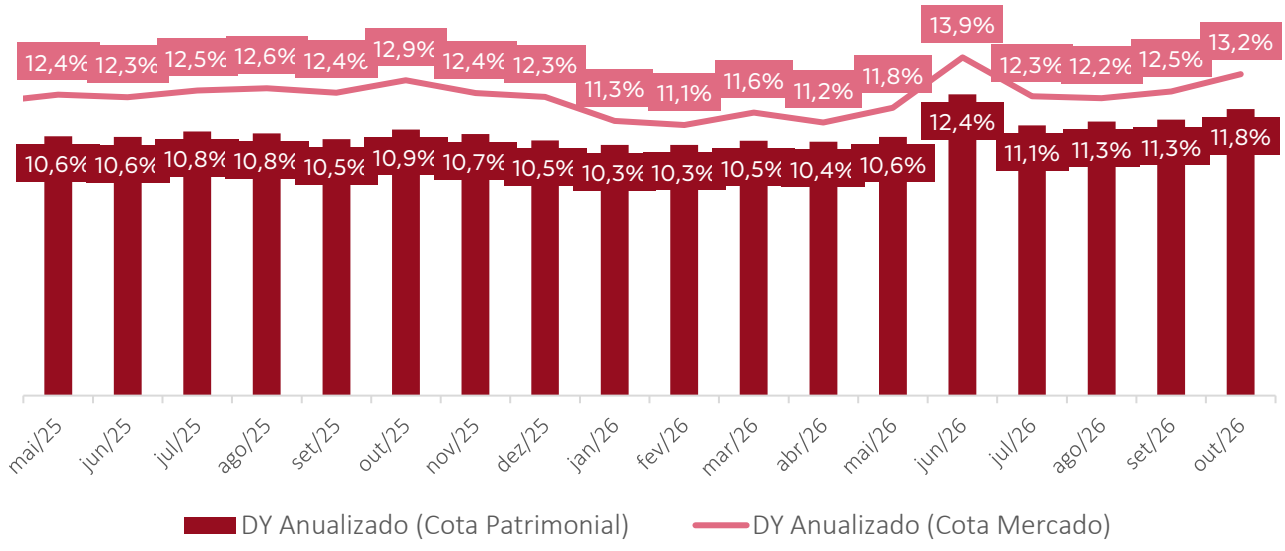
O fundo distribuiu **R$ 10,43/cota nos últimos 12 meses**, o que equivale a um **dividend yield de 12,6% aa**, também considerando a cota de mercado.

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 mensais 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 outubro de 2026

bradesco asset management

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Carteira

A **carteira do BCIA** fechou o mês com a seguinte composição setorial: **recebíveis imobiliários (48,6%),** dos quais **46,8% em fundos de CRI** e 1,8% em CRIs diretamente, **lajes corporativas (23%), galpões logísticos (10,5%), shopping centers (10%)**, FOFs (3,8%), agências bancárias (1,8%), educacional (1,2%) e misto (1,1%).

Frente à **mudança de cenário de taxas de juros** e do aumento da aversão ao risco, fizemos **aumento relevante da proporção de fundos de recebíveis imobiliários para 48,6% do PL** (de 42% do PL em setembro).

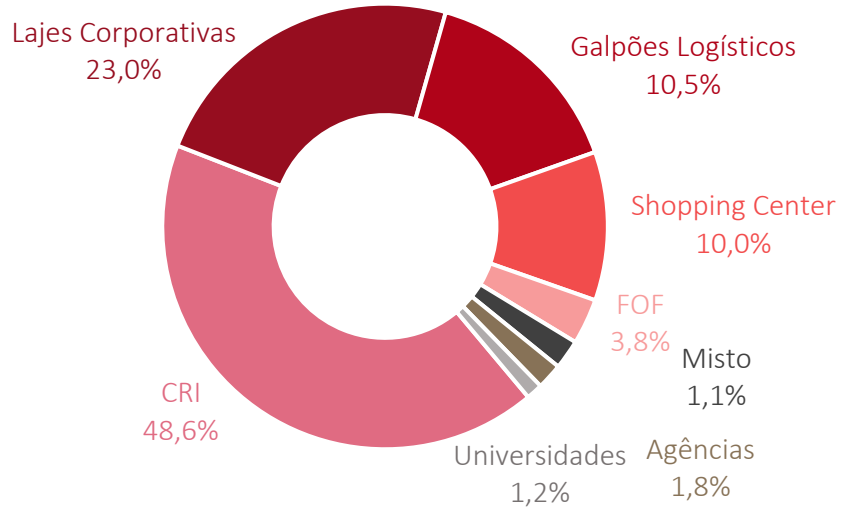
As vendas se concentraram nos **FIIs de tijolo** (shoppings, galpões e misto) que reduziram para **51,4% do PL.**

O **giro da carteira foi bem relevante** no mês, com **vendas totais** de **R$ 40 milhões ou 12% do PL.**

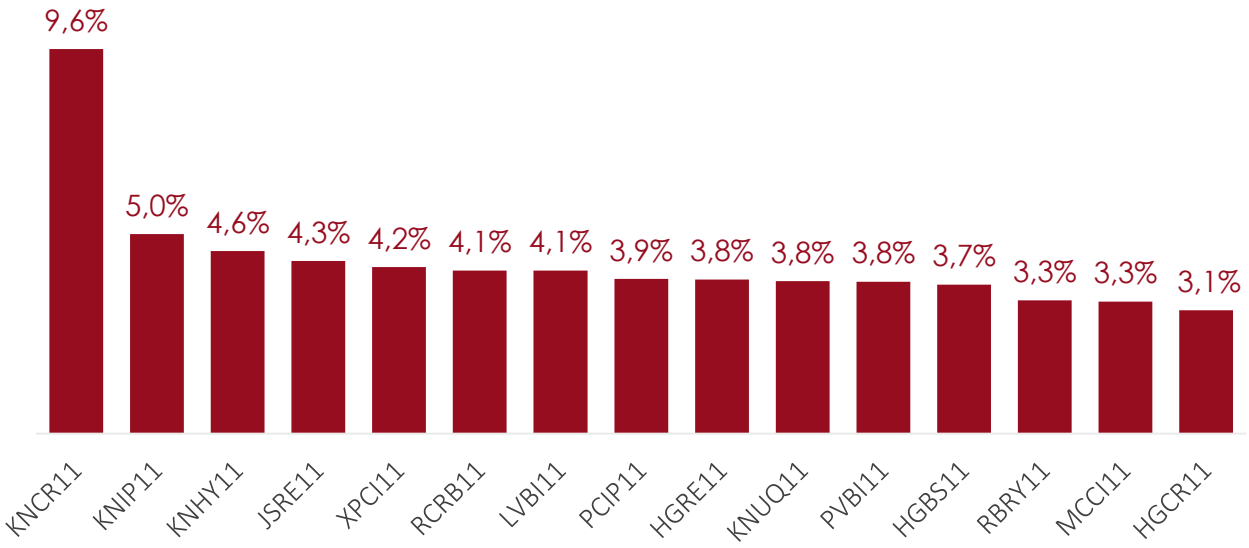
As **aquisições de FIIs de CRI** foram divididas em 2 grupos: (i) **FIIs de CRI com carteira em IPCA** (KNIP, KHNY, MCCI e HGCR), para nos beneficiarmos do **aumento nos dividendos com a alta do IPCA**, (ii) FIIs de **CRIs em CDI com alta liquidez** para proteger e compor o caixa do fundo (KNCR, KNUQ e RBRY).

O principal **objetivo desse aumento da participação dos recebíveis é proteger a carteira do BCIA**, pois os FIIs de CRIs são **mais defensivos e com retorno em dividendos mais elevado.**

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 outubro de 2026

bradesco asset management

BCIA: Carteira Imobiliária Ativa

+ Perspectivas

DUPLO DESCONTO

O **duplo desconto subiu para 27,2%** (de 22,9% em set/26), um **alto nível** que evidencia o **potencial de valorização** da cota.

Esse desconto contempla sua **dupla camada de avaliação:** (1) o **desconto de 10,4%** de sua cota de mercado para sua cota patrimonial, e (2) o **desconto médio de 18,7%** 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 10,4%** (de 8,9% em set/26). O **desconto da carteira aumentou para 18,7%** (de 15,4% em set/26).

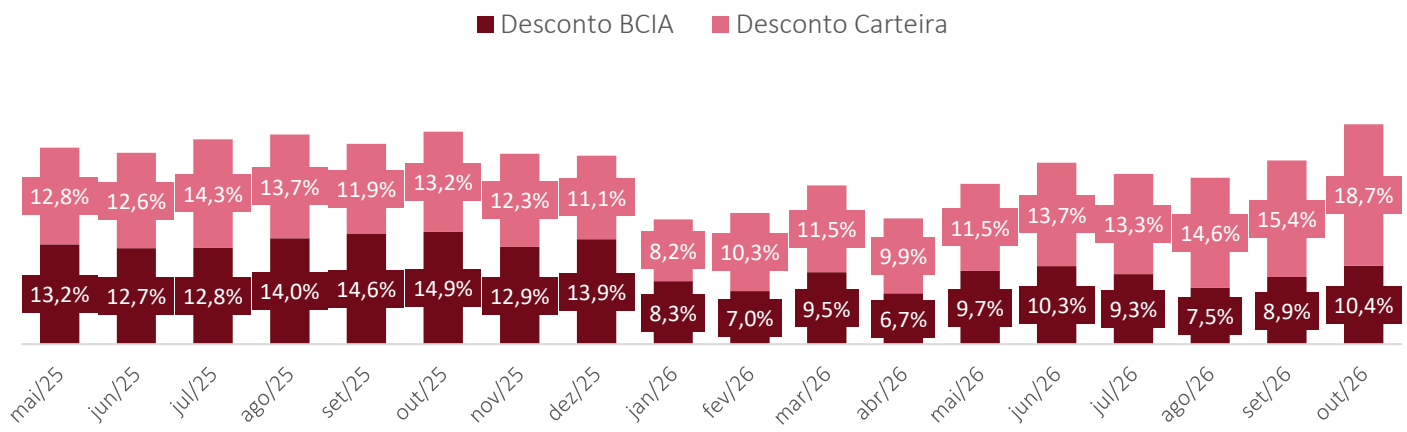
A **cota patrimonial do BCIA** ficou em **R$ 92,38** enquanto a cota de mercado, em **R$ 82,78** no fechamento do mês.

Isso significa que, se o investidor comprar em bolsa todos os FIIs que o BCIA possui em carteira, ele dispenderia **R$ 92,38**. No entanto, esse investidor pode ter acesso a essa mesma carteira de FIIs comprando uma única cota do BCIA por **R$ 82,78** na bolsa, com um **desconto de 10,4%.**

Além disso, a **carteira de FIIs** do BCIA estava sendo negociada a um **múltiplo P/VP (preço sobre valor patrimonial) de 0,81x** no fechamento do mês, ou seja, o valor de mercado dos FIIs que compõem a carteira do BCIA está com um **desconto médio de 18,7%** 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 – cota mercado/cota patrimonial do BCIA. No caso da 'carteira", o cálculo é o mesmo ponderando a participação de cada um dos ativos investidos.

PERSPECTIVAS

Concluído o processo eleitoral, observamos uma **forte reprecificação dos ativos brasileiros**, acompanhada de **alta relevante das taxas de juros futuros.**

Nesse contexto, avaliamos que o **ambiente para 2027** deverá continuar marcado por **juros elevados** e **maior incerteza em relação à trajetória da inflação**, reforçando a **importância da diversificação** e da **exposição a ativos reais** com capacidade de **geração de renda.**

No Brasil, o Banco Central do Brasil **manteve a taxa Selic em 13,75% a.a.,** destacou que a **inflação se afastou da meta** e reforçou a necessidade de **cautela na condução da política monetária.**

Diante desse cenário, ajustamos a carteira do BCIA, **elevando a participação dos fundos de recebíveis para 48,6% do PL.** O objetivo é proteger a carteira, pois os FIIs de CRI tem **menor sensibilidade à elevação das taxas de juros** e tem **retorno em dividendos mais alto.**

Em contrapartida, **reduzimos a participação dos fundos de tijolo para 51,4% do PL**. A manutenção dos **juros em patamares elevados** tende a **postergar** parte **do potencial de ganho de capital** desses ativos, ainda que seus **fundamentos operacionais permaneçam favoráveis.**

Seguimos, portanto, **atentos à evolução dos cenários fiscal, inflacionário e monetário** para **ajustar dinamicamente a composição da carteira entre FIIs de recebíveis e de tijolo**, combinando **retorno em dividendos** com potencial **ganho de capital.**

Essa **flexibilidade** é uma das **principais vantagens** de investir por meio de um **fundo de fundos imobiliários como o BCIA**. Procuramos utilizar os **períodos de volatilidade para capturar oportunidades**, sem antecipar uma **melhora do cenário macroeconômico** que ainda **precisa ser confirmada pelos fundamentos**.

O BCIA segue com uma **carteira composta por ativos de qualidade,** com bom **retorno em dividendos** e um **duplo desconto** bem atrativo. Esse duplo desconto oferece potencial adicional de valorização, decorrente tanto dos descontos presentes nos FIIs investidos quanto do desconto da própria cota de mercado do fundo.

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

bradesco asset management

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. [1]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
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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

bradesco asset management