

Classe Única do Bradesco Carteira Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 20.216.935/0001-17
(Administrador: Banco Bradesco S.A.)
(Gestor: Banco Bradesco S.A.)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas, à Administração e Gestor do

Classe Única do Bradesco Carteira Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII
Osasco – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única do Bradesco Carteira Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII (“Classe”), administrada pelo Banco Bradesco S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Custódia e valorização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota explicativa nº 6b)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 97,13% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário (“fundos investidos”) mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • comparação dos preços utilizados pela administração para valorização dessas aplicações em cotas dos fundos investidos com os preços das últimas negociações das cotas dos fundos investidos divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; • avaliação da rentabilidade obtida pela Classe auditada no exercício, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações nos fundos investidos; e • avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para determinar os saldos das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário no tocante à existência e mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-014428/O-6



Bruno Akamine Silva
Contador CRC SP 295100/O-0

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2025	% sobre PL	2024	% sobre PL
Circulante		373.333	97,33	339.041	96,73
Caixa e equivalentes de caixa		205	0,05	143	0,04
Disponibilidades	4	205	0,05	143	0,04
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		560	0,15	629	0,18
Letras Financeiras do Tesouro	5 (a)	560	0,15	629	0,18
Ativos financeiros de natureza imobiliária		372.564	97,13	338.154	96,48
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6 (a)	372.564	97,13	338.154	96,48
Valores a receber		4	-	115	0,03
Cotas a receber	4	4	-	115	0,03
Não Circulante		13.914	3,63	15.713	4,48
Ativos financeiros de natureza imobiliária		13.914	3,63	15.713	4,48
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6 (a)	13.914	3,63	15.713	4,48
Total do ativo		387.247	100,96	354.754	101,21
Passivo	Nota	2025	% sobre PL	2024	% sobre PL
Circulante		3.646	0,96	4.218	1,21
Valores a Pagar - Serviços técnicos especializados		40	0,01	37	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Gestão		112	0,03	78	0,02
Valores a Pagar - Taxa de Controladoria		25	0,01	21	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Custódia		25	0,01	21	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Escrituração		4	-	4	-
Outros		6	-	6	-
Rendimentos a Distribuir	12	3.198	0,84	3.533	1,01
Cotas a Liquidar		236	0,06	518	0,15
Patrimônio líquido	9	383.601	100,00	350.536	100,00
Cotas integralizadas		423.534	110,41	423.534	120,83
Lucros acumulados		216.504	56,44	145.728	41,57
Distribuição de resultados		(256.437)	(66,85)	(218.726)	(62,40)
Total do passivo e patrimônio líquido		387.247	100,96	354.754	101,21

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.360	581
Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(81)	(201)
Resultado nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	31	-
Rendimentos de fundos imobiliários	41.231	42.057
Valorização/desvalorização a preço de mercado e resultado nas negociações de fundos imobiliários	29.032	(62.544)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	72.573	(20.107)
Outros ativos financeiros	202	371
Rendas de títulos de renda fixa	202	372
Valorização/desvalorização a preço de mercado de títulos de renda fixa	-	(1)
Outras Receitas/Despesas	(1.999)	(2.294)
Despesa de taxa de gestão	(1.034)	(1.114)
Despesa de taxa de controladoria	(272)	(296)
Despesa de taxa de custódia	(272)	(296)
Despesa de taxa de escrituração	(42)	(42)
Despesa do sistema financeiro	(84)	(78)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(250)	(247)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Despesas com publicação e correspondência	(5)	(5)
Despesas diversas	-	(176)
(Prejuízo)/Lucro líquido do exercício	70.776	(22.030)
Quantidade de cotas integralizadas	3.719.038	3.719.038
(Prejuízo)/Lucro por cota integralizada - R\$	19,03	(5,92)
Valor patrimonial da cota integralizada	103,145183	94,254518

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		423.534	167.758	(179.899)	411.393
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	(22.030)	-	(22.030)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(38.827)	(38.827)
Em 31 de dezembro de 2024		423.534	145.728	(218.726)	350.536
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	70.776	-	70.776
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(37.711)	(37.711)
Em 31 de dezembro de 2025		423.534	216.504	(256.437)	383.601

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII
Administrado pelo Banco Bradesco S.A.
Gestor: Banco Bradesco S.A.

CNPJ: 20.216.935/0001-17
CNPJ: 60.746.948/0001-12
CNPJ: 60.746.948/0001-12

Demonstração dos fluxos de caixa

Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	2025	2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Compra de título de Renda Fixa - LFT	(30.582)	(106.971)
Venda de Título de Renda Fixa - LFT	30.853	106.770
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	(11.951)
Venda de título de Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.361	-
Recebimento de amortizações/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	2.748	1.887
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(32.868)	(147.818)
Venda de cotas de fundos imobiliários	27.319	156.204
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	41.231	42.057
Pagamento de taxa de gestão	(1.000)	(1.144)
Pagamento de taxa de controladoria	(268)	(299)
Pagamento de taxa de custódia	(268)	(299)
Pagamento de taxa de escrituração	(42)	(42)
Pagamento de despesa do sistema financeiro	(84)	(77)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(247)	(240)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Pagamento de publicações e correspondências	(5)	(5)
Demais pagamentos operacionais	-	(176)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	38.108	37.856
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(38.046)	(38.455)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(38.046)	(38.455)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	62	(599)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	143	742
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	205	143

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou suas atividades em 19 de maio de 2015 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, tendo seu regulamento sido adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175 em 28 de fevereiro de 2025 para criação da Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII ("Classe Única", "Classe" ou "Fundo"). O Fundo possui uma única subclasse de cotas.

A Classe é destinada a investidores em geral e tem por objetivo o investimento prioritário em cotas de classes de investimento imobiliário, podendo ainda, investir em outros ativos de natureza imobiliária e excepcionalmente, em outros ativos. O caixa da Classe permanecerá aplicado em ativos financeiros, sendo certo que os rendimentos decorrentes do investimento dos ativos financeiros também irão remunerar o investimento do cotista.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código BCIA11.

A Classe tem gestão ativa e sua política de investimento consiste no investimento indireto em empreendimentos imobiliários, preponderantemente através da aquisição de cotas de classes de investimento imobiliário podendo ainda, investir em outros ativos imobiliários que sejam admitidos negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

A Classe não pode contratar operações com derivativos.

A administração e a gestão da carteira da Classe é realizada pelo Banco Bradesco S.A., denominado Prestador de Serviço Essencial.

A responsabilidade do Cotista não é limitada ao valor subscrito, estando o Cotista, portanto, sujeito à realização de aportes adicionais caso seja constatado o Patrimônio Líquido negativo da Classe, na proporção de sua respectiva participação, até a reversão do Patrimônio Líquido negativo da Classe, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais.

Os investimentos em classes não são garantidos pelo Administrador, Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela administradora da Classe em 31 de março de 2026.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Moeda funcional

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e elaboração das demonstrações contábeis.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

O Administrador adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Ativos de natureza não imobiliária

Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa integrantes da carteira são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescidos diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado em função da classificação dos títulos:

- Títulos para negociação: incluem os ativos financeiros adquiridos com o objetivo de serem negociados frequentemente e de forma ativa, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos e avaliados diariamente pelo valor de mercado, em que as perdas e os ganhos realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado;

f) Ativos de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários

São contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado por um spread médio, definido para cada emissor/vencimento.

- Cotas de classes de fundos de investimento imobiliário cotados em Bolsa de Valores

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os investimentos em cotas de classes de fundos de investimento imobiliário são registrados pelo custo de aquisição mais os custos de transação e atualizados, diariamente, pelo valor da cota da última negociação divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

g) Valores a receber

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

h) Valores a pagar

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

i) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações do resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas integralizadas da Classe ao final de cada exercício.

4 Caixa e equivalentes de caixa

A conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 205 (R\$ 143 em 2024).

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

(a) Composição da carteira

Os ativos financeiros integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Em 31 de dezembro de 2025

Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Títulos de emissão do Tesouro Nacional:					
Letras Financeiras do Tesouro	560	560	-	01/03/2028	100% SELIC
	560	560	-		

31 de dezembro de 2024

Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Títulos de emissão do Tesouro Nacional:					
Letras Financeiras do Tesouro	630	629	(1)	01/09/2029	100% SELIC
	630	629	(1)		

(b) Valor de mercado

Os critérios utilizados para apuração do valor de mercado são os seguintes:

Títulos de renda fixa

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Títulos públicos

- **Pós-fixados:** As LFT's são atualizadas pelas cotações/taxas divulgadas nos boletins publicados pela ANBIMA.

(c) Valorização / Desvalorização de investimentos a preço de mercado

Refere-se ao diferencial do valor de curva e de mercado para os títulos existentes na carteira na data do balanço com valor inferior a R\$ 1 (R\$ (1) em 2024) para renda fixa e outros ativos financeiros, registrados na conta "Valorização/desvalorização a preço de mercado de títulos de renda fixa".

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

(a) Certificados de Recebíveis Imobiliários

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

31/12/2025					
Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Certificados de recebíveis imobiliários:					
OPEA Securitizadora S.A. (1)	1.867	1.781	(86)	11/04/2034	IPCA + 7% ao ano
OPEA Securitizadora S.A. (2)	7.618	7.618	-	24/07/2029	100% DI + 1,30% ao ano
OPEA Securitizadora S.A. (3)	4.510	4.515	5	30/10/2028	100% DI + 1,00% ao ano
	13.995	13.914	(81)		
Total dos títulos para negociação:	13.995	13.914	(81)		
31/12/2024					
Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Certificados de recebíveis imobiliários:					
OPEA Securitizadora S.A. (1)	1.940	1.826	(114)	11/04/2034	IPCA + 7% ao ano
OPEA Securitizadora S.A. (2)	7.566	7.562	(4)	24/07/2029	100% DI + 1,30% ao ano
OPEA Securitizadora S.A. (3)	4.455	4.420	(35)	30/10/2028	100% DI + 1,00% ao ano
Companhia Província de Securitização (4)	1.953	1.905	(48)	15/04/2030	IPCA + 8% ao ano
	15.914	15.713	(201)		
Total dos títulos para negociação:	15.914	15.713	(201)		

As principais características dos CRIs são apresentadas resumidamente abaixo:

(1) OPEA Securitizadora S.A.:

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** OPEA Securitizadora S.A.;
- (ii) **Série/Emissão:** 24

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (iii) **Data de emissão:** 10/09/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 11/04/2034;
- (v) **Quantidade:** 2.060;
- (vi) **Devedora:** Sendas Distribuidora S.A.;
- (vii) **Garantias:** A Emissora deverá sempre eleger a fiança, em ordem de preferência, com a garantia constituída em seu favor para realizar seu crédito decorrente do contrato de cessão, sendo certo que a execução de qualquer garantia não prejudicará, nem impedirá, a execução das demais garantias, podendo inclusive, ocorrer de forma simultânea;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, a qual atribuiu o *rating* "AAA(ecp)sf(bra)", em escala nacional ao CRI;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de 12 (doze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 11 de abril de 2034, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% do IPCA + 7% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(2) OPEA Securitizadora S.A.:

- (xi) **Securitizadora ou Emissora:** OPEA Securitizadora S.A.;
- (xii) **Série/Emissão:** Única / 296º
- (xiii) **Data de emissão:** 19/08/2024;
- (xiv) **Data de vencimento:** 24/07/2029;
- (xv) **Quantidade:** 7.400;
- (xvi) **Devedora:** Blah Participações Ltda.;
- (xvii) **Garantias:** Os CRIs, em virtude da constituição do Patrimônio Separado, contarão indiretamente com as seguintes garantias: (i) a escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o instrumento que regula o ESA; e (iv) o instrumento que regula a Corporate Guarantee;
- (xviii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs desta emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*;
- (xix) **Prazo:** Os CRIs têm vencimento final em 24/07/2029, a contar da data de emissão, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (xx) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% da Taxa DI + 1,30% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(3) OPEA Securitizadora S.A.:

- (xxi) **Securitizadora ou Emissora:** OPEA Securitizadora S.A.;
- (xxii) **Série/Emissão:** Única / 330º
- (xxiii) **Data de emissão:** 22/11/2024;

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(xxiv) **Data de vencimento:** 30/10/2028;

(xxv) **Quantidade:** 4.400;

(xxvi) **Devedora:** Cummins Filtros Ltda.;

(xxvii) **Garantias:** Os CRIs, em virtude da constituição do Patrimônio Separado, contarão indiretamente com as seguintes garantias: (i) a escritura de Alienação Fiduciária do Imóvel; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o instrumento que regula o ESA; e (iv) o instrumento que regula a Corporate Guarantee;

(xxviii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs desta emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*;

(xxix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 4 (quatro) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 30/10/2028, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

(xxx) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% da Taxa DI + 1,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(4) Companhia Província de Securitização:

Em 22 de setembro de 2025 ocorreu a venda dos CRIs da companhia Companhia Província de Securitização, referente a trigésima emissão das séries 1ª, 2ª e 3ª pelo valor de R\$ 1.361, gerando um resultado de R\$ 31 registrado na Demonstração do Resultado na conta “Resultado nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

(ii) Valor de mercado

Os critérios utilizados para apuração do valor de mercado são os seguintes:

Os certificados de recebíveis imobiliários são títulos de crédito negociáveis que concedem ao seu detentor o direito de receber fluxos de caixa futuros e possuem fatores de risco intrínsecos a cada tipo de operação e expectativa de cenários econômicos. Estes riscos estão implícitos no spread de mercado, que são coletados e aplicados conforme abaixo assim como seu processo de marcação a mercado.

A metodologia de marcação a mercado adotada pelo Administrador leva em consideração dois fatores: (a) a taxa de juros livre de risco, que expressa a projeção do DI ou SELIC; e (b) o spread de crédito do emissor. A taxa de juros utilizada tem como fonte primária a curva dos contratos futuros de DI divulgados pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão. O spread de crédito é obtido por meio de metodologia específica descrita no manual interno de marcação a mercado, que considera os seguintes aspectos: (i) classificação dos emissores em grupos, de acordo com a definição atribuída pelo Departamento de Crédito do Bradesco; (ii) distribuição em classes de emissores, através da classificação realizada pela média das taxas de emissão de cada emissor; (iii) utilização da última cotação, negociada em até 15 dias úteis da data da negociação/marcação a mercado e (iv) cálculo do spread por meio das taxas de emissão ponderadas por classe e pelo volume negociado.

(iii) Valorização/desvalorização de investimento a preço de mercado

Refere-se ao diferencial do valor de curva e de mercado para os títulos existentes na carteira na data do balanço no valor de R\$ (81) (R\$ (201) em 2024) para os Certificados de Recebíveis Imobiliários, registrado na Demonstração do Resultado na conta “Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários”. Para os títulos negociados no exercício, os diferenciais a mercado compõem o

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

resultado realizado no exercício e são refletidos na Demonstração do Resultado na conta “Resultado nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

(b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira R\$ 372.564 (R\$ 338.154 em 2024) em cotas de classes de fundos de investimento imobiliário, sem prazo de vencimento, conforme apresentado a seguir:

A Classe não detém o controle dos fundos investidos.

Código B3	Fundo investido (*)	Tipo do ativo investido	2025			2024		
			Quantidade	Valor Líquido	% de participação nas cotas integralizadas do FII	Quantidade	Valor Líquido	% de participação nas cotas integralizadas do FII
AIEC11	AUTONOMY ED CORP FII	(1) (3) (4)	42.489	2.251	0,88	42.489	2.003	0,88
ALMI11	FII TORRE ALMIRANTE	(3) (4)	2.446	1.443	2,20	2.544	1.465	2,29
BARI11	VBI RENDIMENTOS IMOBILIARIOS FII	(4) (6)	-	-	-	101.583	7.060	2,19
BRCO11	BRESCO FII	(1) (4) (5)	29.701	3.501	0,16	26.205	2.673	0,16
BRCR11	FI IMOB BTG CORP OFC	(1) (3) (4) (6)	172.225	7.914	0,65	172.225	7.157	0,65
BTCI11	FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	(4)	1.070.365	9.997	1,08	1.254.365	10.888	1,26
BTLG11	FII BTG PACTUAL LOGISTICA	(5) (6)	58.281	5.983	0,11	4.966	466	0,01
BBIG11	FII BB PREMIUM MALLS REAL ESTATE	(2)	1.041.367	7.571	1,05	472.000	3.941	0,48
CLIN11	CLAVE ÍNDICES DE PREÇO FII	(1) (4) (5) (6)	-	-	-	9.000	729	0,21
CNES11	FII CENESP	(2) (4)	23.424	42	0,07	124.883	137	0,37
CPSH11	FII CPSH	(2)	644.788	7.144	0,81	806.033	7.246	16,12
CVBI11	FII VBI	(4) (6)	-	-	-	157.563	13.235	1,43
EDGA11	FII EDIFICIO GALERIA	(1) (3) (4)	-	-	-	1.500	24	0,04
FCFL11	FUND CAMP F. LIMA	(1) (3) (4)	33.349	4.202	0,96	32.181	3.540	0,93
HFOF11	HEDGE TOP FOFII 3 FII	(4) (6)	788.580	5.228	0,35	64.258	3.713	0,28
HGBS11	CSHG BRASIL SHOP FII	(2) (4) (6)	707.510	14.150	0,55	70.751	13.165	0,56
HGCR11	FII CSHG CRI	(4) (6)	86.900	8.517	0,56	102.500	9.943	0,83
HGLG11	FII CSHG LOG	(1) (4) (5) (6)	3.347	527	0,01	-	-	-
HGPO11	CSHG JHSF PRIME FII	(1) (3) (4)	16.206	2.366	0,92	16.206	2.072	0,92
HGRE11	CSHG REAL ESTATE FII	(1) (3) (4) (6)	115.731	14.352	0,98	115.731	11.990	0,98
HGRU11	FII CSHG URBCI	(1) (3) (4) (6)	54.939	6.928	0,24	36.508	4.305	0,20
HSLG11	FII HSI LOGISTICA	(1) (4) (5)	6.197	572	0,05	6.197	474	0,05
HSML11	HSI MALL FII	(2) (4)	84.658	7.834	0,40	67.058	4.889	0,32
INLG11	INTER LOGISTICO FII	(1) (3) (4) (6)	73.354	5.758	1,63	73.354	5.171	1,63
JSRE11	FII JS REAL	(1) (3) (4) (6)	253.907	16.880	1,22	253.907	14.480	1,22
KNCR11	KINEA REND IMOB FII	(4)	74.158	7.973	0,07	225.272	23.201	0,80
KNIP11	FII KINEA IPCI	(4)	176.368	15.968	0,22	184.868	16.694	0,23
KNRI11	FII KINEA RENDA IMOB	(1) (3) (4) (5)	6.128	942	0,02	-	-	-
KNHY11	FII KINEA HYCI	(4)	129.626	13.034	0,42	157.126	15.970	0,56

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

KNUQ11	FII KINEA UNIQUE HY CDI	(4)	56.099	5.904	0,26	96.178	10.020	0,63
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	(4)	314.842	2.774	0,16	534.842	4.723	0,26
LVBI11	FII - VBI LOGÍSTICO	(1) (4) (5) (6)	137.514	15.435	0,85	110.751	10.755	0,69
MCCI11	FII MAUA	(4)	21.591	1.976	0,13	75.000	6.030	0,60
PCIP11	PCIP - PATRIA CRÉDITO FII	(4)	246.375	20.856	1,45	-	-	-
PQDP11	FII D PEDRO	(2) (4)	61	143	0,00	61	123	0,06
PSEC11	FII PSEC PAX	(4)	30.000	1.937	0,16	-	-	-
PVBI11	FII VBI PRIME PROPERTIES	(1) (3) (4) (6)	213.547	17.511	0,79	213.547	16.347	0,79
RBED11	FII RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL	(1) (3) (4)	-	-	-	30.919	3.079	1,31
RBRF11	FII IMOBILIARIA RBR ALPHA	(4) (6)	-	-	-	1.084.793	6.943	0,79
RBRY11	FII RBR PRIVATE CRÉDITO	(4)	177.057	17.316	1,39	192.957	17.090	5,68
RBRP11	FII RBR PROPERTIES	(1) (3) (4)	131.528	7.346	1,08	35.428	1.770	0,29
RBRR11	FII RBRHGRADCI	(4)	125.602	10.999	0,77	157.602	13.042	1,05
RBRX11	FII RBR MULTCI ER	(4)	1.169.824	9.768	0,80	-	-	-
RBVA11	FII RIOB VA CI	(1) (3) (4)	383.000	3.972	0,25	-	-	-
RCRB11	FII RIOB RC	(1) (3) (4)	106.621	15.023	2,89	106.621	13.388	2,89
RNGO11	FII RIONEGRO	(1) (3) (4)	24.817	1.271	0,93	25.736	1.097	0,96
SHPH11	FII SHOP PATIO HIGIE	(2) (4)	1.899	1.793	0,31	1.699	1.418	0,28
SPXS11	FII SPX SYN MULTISTRATEGIA	(4)	82.324	759	0,41	82.324	715	0,41
TRBL11	FII SDI LOG	(5) (6)	37.997	2.626	0,49	32.097	2.229	0,50
TRNT11	FII TORRE NORTE	(1) (3) (4)	9.808	932	0,25	9.808	1.196	0,25
TVRI11	TVRI - TIVIO RENDA IMOB	(4)	84.751	8.516	0,53	84.751	7.390	0,53
VILG11	VINCI LOGÍSTICA FII	(1) (4) (5)	85.810	8.538	0,57	8.371	625	0,06
VISC11	VINC RENDA IMOB FII	(2) (4)	92.305	10.065	0,32	41.005	3.980	0,27
VGRI11	VALORA RENDA IMOB FII	(4)	412.000	3.440	1,18	420.000	3.192	1,20
XPCI11	XP CRÉDITO IMOBILIARIO	(4)	185.924	15.428	2,14	190.324	14.876	2,19
XPLG11	XP LOG FII	(1) (4) (5) (6)	39.422	4.172	0,10	39.422	3.710	0,13
XPML11	FII XP MALLS	(2) (4) (6)	120.212	12.990	0,21	79.712	7.785	0,14
Total			372.564			338.154		

(*) Todos os fundos imobiliários investidos tem suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Legenda (tipo do ativo dos fundos investidos):

- (1) Imóveis comerciais para venda
- (2) Aquisição e/ou participação em Shopping Center
- (3) Imóveis comerciais para locação
- (4) Ativos financeiros
- (5) Empreendimentos imobiliários para operações logísticas e industriais
- (6) Investimento em cotas de fundos imobiliários

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram recebidos rendimentos dos fundos de investimento imobiliários no total de R\$ 41.231 (R\$ 42.057 em 2024), registrado na Demonstração do Resultado na conta "Rendimentos de fundos imobiliários".

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

As movimentações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 são as seguintes:

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário	
Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2023	405.383
Aquisições	147.818
Vendas	(156.204)
Valorização/desvalorização a preço de mercado e resultado nas negociações de fundos imobiliários	(62.544)
Valores a liquidar (receber/pagar) - Cotas de Fundo	3.701
Saldo em 31 de dezembro de 2024	338.154
Aquisições	32.868
Vendas	(27.319)
Valorização/desvalorização a preço de mercado e resultado nas negociações de fundos imobiliários	29.032
Valores a liquidar (receber/pagar) - Cotas de Fundo	(171)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	372.564

(iii) Valor de mercado

As cotas dos fundos de investimento imobiliário são negociadas em bolsa de valores. Para definir o valor de mercado é utilizado o valor da última negociação da cota divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

(iv) Valorização/desvalorização de investimentos a preço de mercado

Refere-se ao diferencial entre o custo médio de aquisição (atualizado a valor de mercado na data do último balanço) e seu valor de mercado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 29.120 (R\$ (62.296) em 2024) registrado na Demonstração do Resultado na conta “Valorização/desvalorização a preço de mercado de fundos imobiliários”.

7 Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para as propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2025				2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária								
Letras Financeiras do Tesouro	560	-	-	560	629	-	-	629
Ativos de natureza imobiliária								
Certificados de recebíveis imobiliários	-	13.914	-	13.914	-	15.713	-	15.713
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	372.564	-	-	372.564	338.154	-	-	338.154
Total	373.124	13.914	-	387.038	338.783	15.713	-	354.496

8 Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento na Classe, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativas dos cotistas.

A carteira da Classe, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

(i) O Governo Federal Exerce Influência Significativa Sobre a Economia Brasileira

Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante na Classe - o Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades da Classe, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das cotas.

(ii) Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, podem gerar oscilação no

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

valor das cotas da Classe, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

(iii) Risco da Morosidade da Justiça Brasileira

A Classe poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor de negociação das cotas.

(iv) Riscos de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias e normas regulamentares de suas atividades, está sujeita a alterações. Além disso, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas da Classe, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

(v) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos fundos objeto da carteira da Classe. Esses fatores podem implicar no desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pela Classe em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação de suas cotas, e, conseqüentemente a Classe. Adicionalmente, a negociação e os valores dos imóveis dos fundos que façam parte da carteira da Classe podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Não será devida pela Classe, pelo Administrador, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

(vi) Riscos Relacionados à Liquidez e à Descontinuidade do Investimento

A aplicação em cotas de uma classe de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que as classes de investimento

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, as classes de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de classes de investimento imobiliário obterem preços reduzidos na venda das cotas ou, ainda, terem dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer com as cotas adquiridas durante toda a duração da Classe. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, determinados ativos da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros e em eventuais outros ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, sociedades investidas e de ativos imobiliários, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tais ativos. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

(vii) Riscos Relativos à Rentabilidade e ao *Benchmark* Objetivo do Investimento

O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros e dos outros ativos, bem como do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, de modo que não há como assegurar que tais investimentos serão lucrativos, sendo possível que todos os cotistas sofram perdas. Desta forma, o *benchmark* é uma expectativa de recebimento, podendo não se concretizar, não configurando, portanto, em promessa de rendimento aos cotistas.

Por fim, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição, dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe serão aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

(viii) Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos cotistas.

(ix) Risco de Não Colocação ou Colocação Parcial da Emissão de Cotas

A Emissão de Cotas poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das cotas, desde que haja a colocação do volume mínimo da oferta, equivalente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Uma vez

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

atingidos o volume mínimo da oferta, conforme definido no prospecto, o administrador, de comum acordo com o coordenador líder, poderá decidir por reduzir o volume total da oferta equivalente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) até um montante equivalente ao volume mínimo da oferta.

Ainda, exclusivamente no âmbito da emissão de cotas da Classe, existe a possibilidade de o Fundo vir a não obter o registro de funcionamento, caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao volume mínimo da oferta.

Assim, caso o volume mínimo da oferta não seja atingido, o Fundo deverá ser liquidado, ficando o Administrador obrigado a realizar o rateio dos recursos da Classe entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, nos termos do Regulamento, deduzidos os tributos incidentes, conforme aplicável, e o Fundo será liquidado.

(x) Risco de Concentração da Carteira do Fundo

A Classe destinará os recursos captados para a aquisição primordial de cotas de FII e demais ativos imobiliários. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento diversificar seus ativos, de forma que a carteira da Classe estará concentrada no risco de performance dos ativos de seu portfolio, estando, portanto, exposto aos riscos inerentes à tal concentração.

(xi) Riscos Tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que as classes de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas dos respectivas classes de investimento imobiliário. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas das classes de investimento imobiliário e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os fundos de investimento imobiliário possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, após o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no Item 17.1. – “Tributação da Classe” do Regulamento, a Classe (i) passou a recolher o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolheu integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

(xii) Risco de Perda da Isenção de Imposto de Renda por Cotista Pessoa Física que Detenha Participação Relevante no Fundo

Conforme mencionado no fator de risco “Riscos Tributários”, acima, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por classes de

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente, o disposto no artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

No entanto, qualquer cotista pessoa física que detenha participação relevante na Classe perderá a isenção no pagamento de imposto de renda no recebimento de rendimentos quando:

I - o cotista for titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pela Classe; e/ou

II - cotas derem direito ao recebimento de rendimentos equivalentes a 10% (dez por cento) ou mais do total de rendimentos auferidos pela Classe.

Desta forma, mesmo que as cotas da Classe estejam admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado e que a Classe conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, os cotistas que possuírem participação relevante na forma descrita em quaisquer das alíneas acima perderão a isenção do imposto de renda e serão tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

(xiii) Risco Regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xiv) Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou o Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos cotistas da Classe ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir cotas da Classe.

Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que classes de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada da Classe.

(xv) Risco Operacional

Os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

(xvi) Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros da Classe devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

(xvii) Riscos Arelados aos Fundos Investidos

O Gestor empregará seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento das cotas de FII e dos ativos financeiros objeto de investimento pela Classe. Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão das classes investidas, hipóteses em que o Gestor e/ou o Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviço contratados, não responderão pelas eventuais consequências.

(xviii) Inexistência de Ativo Imobiliário Específico

A Classe não possui um ativo imobiliário específico, sendo, portanto, de política de investimento genérica. O Gestor poderá não encontrar ativos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(xix) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos à Classe para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento” do item “i”, acima, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xx) Riscos de Não Realização ou Realização Parcial do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidades convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos.

A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(xxi) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em ativos imobiliários e ativos financeiros. Nesta hipótese, as cotas da Classe serão antecipadamente amortizadas e os cotistas poderão não conseguir investir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo alcançada e/ou pretendida pela Classe.

(xxii) Riscos Relativos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

A Classe poderá ter CRI em sua carteira. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos da Classe, poderão ocasionar perdas aos cotistas. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos cotistas da Classe.

Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(xxiii) Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(xxiv) Riscos decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis

A Classe investirá em ativos imobiliários com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais ativos imobiliários, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos subjacentes (assim entendidos, exemplificadamente, os imóveis direta ou indiretamente investidos por fundos de investimento imobiliário ou os imóveis que sejam lastro ou garantia dos CRI). A Classe não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos subjacentes aos ativos imobiliários, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

funcionamento não divulgadas aos investidores dos ativos imobiliários, incluindo a Classe, poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos ativos imobiliários, o que pode vir a afetar os resultados da Classe.

Ainda, eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos ativos adjacentes aos ativos imobiliários (assim entendidos, exemplificadamente, os imóveis direta ou indiretamente investidos por fundos de investimento imobiliário ou os imóveis que sejam lastro ou garantia dos CRI) poderão ter impacto negativo para a Classe e para os cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição e/ou de oneração dos referidos imóveis pelos/em garantia dos ativos imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos imóveis, poderão prejudicar a rentabilidade dos ativos imobiliários e, consequentemente, a rentabilidade da Classe e dos cotistas.

(xxv) Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas

Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas pode ensejar a diluição de sua participação na Classe. Os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

(xxvi) Risco Relacionado com Objetivo Preponderante de Investimento do Fundo

A Classe pode não atingir o objetivo de investimento preponderante em cotas de FII, caso em que seu resultado estará intrinsecamente atrelado a outros ativos cuja aquisição é permitida nos termos da Política de Investimento.

(xxvii) Risco de Desvalorização dos Imóveis

Como os recursos da Classe serão aplicados primordialmente em cotas de FII que pode investir direta ou indiretamente em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos fundos investidos pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais classes.

(xxviii) Risco das Contingências Ambientais e Desastres Naturais

Por se tratar de investimento em ativos imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os ativos imobiliários, e consequentemente para a Classe o que pode afetar negativamente rentabilidade e o valor das cotas.

Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos ativos imobiliários, afetando negativamente a Classe, a rentabilidade e o valor das cotas.

(xxix) Risco de Vacância

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Por se tratar de investimentos em ativos imobiliários, que podem ter como objeto a exploração comercial de imóveis, a rentabilidade de tais ativos imobiliários poderá sofrer oscilações em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância, o que pode impactar negativamente a Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

(xxx) Risco de Sinistro

Os imóveis das classes poderão ser objeto de seguro, que os protegerão contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger tais imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Ainda, as classes poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos das classes, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das cotas.

(xxxi) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(xxxii) Demais Riscos

A Classe está sujeita a outros Fatores de Risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas da Classe. Não obstante, a Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui patrimônio líquido de R\$ 383.601 (R\$ 350.536 em 2024), representado por 3.719.038 (3.719.038 em 2024) cotas subscritas e integralizadas cujo valor patrimonial é de R\$ 103,145183 (R\$ 94,254518 em 2024) por cota, sendo o valor das cotas expresso em reais.

10 Rentabilidade do Fundo

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade da Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 21,33% (0,82% em 2024), calculada sobre o patrimônio líquido da Classe desconsiderando as distribuições de rendimentos dos exercícios.

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio nos exercícios foram as seguintes:

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota em (R\$)	Rentabilidade (%) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	362.376	103,145183	21,33
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	391.049	94,254518	0,82

(*) A rentabilidade da Classe foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos da Classe não são garantidos pelo Administrador, Gestor ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

(b) Rendimentos distribuídos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando os rendimentos distribuídos nos exercícios sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (R\$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	37.711	3.719.038	10,14
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	38.827	3.719.038	10,44

11 Emissões, integralizações, resgates e amortizações de cotas

(a) Integralizações

Foi admitida a subscrição parcial do montante da primeira emissão de cotas, observado o montante mínimo de colocação de R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), nos termos do parágrafo 5º da Instrução CVM nº 400/03, tendo sido efetivamente colocadas inicialmente 820.115 (oitocentos e vinte mil, cento e quinze) cotas objeto da primeira emissão de cotas.

As cotas da Classe foram objeto de distribuição pública em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. Os gastos relacionados diretamente à subscrição das cotas foram registrados como despesa no resultado do período. Encerrada a primeira distribuição de cotas, a Classe pode realizar novas emissões de cotas, desde que previamente autorizada pela Assembleia Geral de Cotistas.

A emissão de novas cotas deve dispor sobre as características de emissão de novas cotas, condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização. O preço de emissão das cotas objeto das novas emissões será determinado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o Gestor submeter à referida Assembleia Geral de Cotistas uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas cotas, cujo cálculo poderá ser feito, exemplificadamente, com base no valor contábil ou no valor de mercado das cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da regulamentação aplicável. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve emissão de cotas.

(b) Resgate

Não há resgate de cotas a não ser por deliberação da assembleia geral de cotistas.

(c) Amortização

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de ativos imobiliários, ativos financeiros ou outros ativos, ou ainda, a critério do Gestor, quando este optar pelo desinvestimento em determinados ativos e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista no Regulamento e na legislação aplicável.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve amortização de cotas.

12 Base de cálculo da distribuição de resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos pela Classe (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, excluídos das despesas operacionais e as demais despesas previstas para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo distribuiu R\$ 37.711 (R\$ 38.827 em 2024) com pagamento de R\$ 38.046 (R\$ 38.455 em 2024) de rendimentos. Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de classes de cotas de fundos de investimento imobiliário, receitas de aplicação interfinanceira de liquidez e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

Distribuição de rendimentos

	2025	2024
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	70.776	(22.030)
Certificados de recebíveis imobiliários	1.799	(10.444)
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	(34.410)	70.416
Ativos de natureza não imobiliária - Renda Fixa	69	(572)
Outras contas (valores a pagar/receber)	(126)	486
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93	38.108	37.856

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Rendimentos apropriados	37.711	38.827
Rendimentos a distribuir	(3.198)	(3.533)
Rendimentos distribuídos de exercícios anteriores	3.533	3.161
Rendimentos líquidos distribuídos nos exercícios	38.046	38.455
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	98,96%	102,56%

13 Negociação das cotas

As cotas da Classe são admitidas para negociação em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, por intermédio, respectivamente do BOVESPAFIX e/ou do SOMAFIX, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas da Classe são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código BCIA11.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota (R\$)
31/01/2025	79,00
28/02/2025	83,60
31/03/2025	82,94
30/04/2025	88,21
30/05/2025	86,10
30/06/2025	86,79
31/07/2025	85,00
29/08/2025	84,36
30/09/2025	85,54
31/10/2025	84,35
28/11/2025	87,73
31/12/2025	88,80

14 Contrato de prestação de serviços de controladoria, custódia e gestão

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos, passivos e gestão da carteira da Classe são prestados pelo Banco Bradesco S.A.

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios são os seguintes:

	2025		2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de gestão	1.034	0,29%	1.114	0,28%
Taxa de custódia	272	0,08%	296	0,08%

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Taxa de controladoria	272	0,08%	296	0,08%
Despesa serviços técnicos especializados	250	0,07%	247	0,06%
Despesa sistema financeiro	84	0,02%	78	0,02%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	40	0,01%
Taxa de escrituração	42	0,01%	42	0,01%
Despesas com publicação e correspondência	5	0,00%	5	0,00%
Despesas diversas	-	-	176	0,05%
	1.999	0,55%	2.294	0,65%

Patrimônio líquido médio

362.376

391.049

16 Taxas de administração e gestão

(a) Taxas de administração

O Administrador recebe, pelos serviços prestados à Classe, uma taxa de administração equivalente a 0,50% ao ano que incluem a gestão da carteira, custódia e as atividades de tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição e a escrituração de cotas, incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, calculada diariamente, na base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) da percentagem referida acima, e é provisionada por dia útil e paga até o 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A remuneração de prestadores de serviço, contendo as taxas segregadas está disponível para consulta dos cotistas no site do gestor.

A Gestora receberá, pela prestação dos serviços à Classe, equivalente a 0,35% ao ano, correspondente à parcela da taxa de administração paga ao Administrador, sendo que, assim como a taxa de administração, não haverá valor mínimo preestabelecido para a taxa de gestão.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

As despesas com taxas de gestão, controladoria, custódia e escrituração no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 1.620 (R\$ 1.748 em 2024), e estão registradas na Demonstração do Resultado nas contas "Despesa de taxa de gestão", "Despesa de taxa de controladoria", "Despesa de taxa de custódia" e "Despesas de taxa de escrituração".

(b) Taxas de performance

A Classe paga semestralmente, a contar da data da primeira integralização de cotas, taxa de *performance* equivalente a 20% do retorno e rendimentos auferidos pela Classe que excedam a variação do IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3 S.A.) no período ("taxa de *performance*"), calculada e provisionada por dia útil e cobrada no primeiro dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro, conforme demonstrado a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Rendimentos) - (IFIX)]$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de Performance;
- IFIX = Variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela B3 S.A., na Data

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

de Apuração de Performance;

- Rendimentos conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Rendimentos} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Distribuições})] / (\text{VC Base})\} - 1$$

Onde:

- Valor da Cota = Valor da cota contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração de performance;
- Distribuições = Somatório das distribuições pagas ao cotista do Fundo a título de rendimentos, no período de apuração da taxa de performance;
- VC Base = Valor inicial da cota do fundo utilizada na primeira integralização, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou o valor da cota contábil utilizada na última cobrança da taxa de performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

As datas de apuração da taxa de performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

É vedada a cobrança de taxa de performance quando o valor da cota da Classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve despesa de taxa de performance.

17 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Valor	Instituição	Relacionamento
Taxa de gestão	1.034	Banco Bradesco S.A.	Gestor
Taxa de controladoria	272	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de custódia	272	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de escrituração	42	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Total	1.620		

b) Ativos com partes relacionadas

Operação	Valor	Instituição	Relacionamento
Conta corrente	205	Banco Bradesco S.A.	Administrador

18 Divulgação das informações

A divulgação das informações da Classe aos cotistas é realizada por meio de correspondência, inclusive de correio eletrônico.

19 Tributação

Os rendimentos auferidos pela Classe, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% a 22,5%.

Classe Única do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

Administrado pelo Banco Bradesco S.A.

Gestor: Banco Bradesco S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os rendimentos ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser a Classe um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.

20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a esta Classe de Investimento por ela administrada que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não possui processos, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador da Classe.

22 Alteração estatutária

O Instrumento Particular de Alteração do Regulamento da Classe realizada em 28 de fevereiro de 2025 deliberou e aprovou a adaptação à Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

23 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

* * *