

Bradesco Carteira  
Imobiliária Ativa -  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII

CNPJ nº 20.216.935/0001-17  
(Administrado pela BEM - Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

**Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2022**

# Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
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

Ao  
Cotista e à Administração do

Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
Osasco – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) (Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2022, 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 ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e 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 e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Custódia e valorização de cotas de fundos de investimento imobiliário (Nota explicativa nº 6)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía 98,82% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários 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 do Fundo, 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: <ul style="list-style-type: none"><li>• teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante;</li><li>• comparação dos preços utilizados pela administração para valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas dos fundos investidos, divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o saldo 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 2022.

## Responsabilidade da administração do Fundo 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 o Fundo 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 o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor 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 do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. 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 o Fundo 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, 30 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Bruno Akamine Silva  
Contador CRC SP 295100/O-0

**Balanço patrimonial**  
Em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
Em milhares de reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>% sobre PL</b>	<b>2021</b>	<b>% sobre PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>376.345</b>	<b>100,94</b>	<b>397.343</b>	<b>100,65</b>
Caixa e equivalentes de caixa		964	0,26	750	0,19
Disponibilidades	4	964	0,26	750	0,19
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>375.353</b>	<b>100,67</b>	<b>396.593</b>	<b>100,46</b>
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6 (b)	368.444	98,82	391.923	99,28
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6 (a)	6.909	1,85	4.670	1,18
<b>Valores a receber</b>		<b>28</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Outros		28	0,01	-	-
<b>Total do ativo</b>		<b>376.345</b>	<b>100,94</b>	<b>397.343</b>	<b>100,65</b>
<b>Passivo</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>% sobre PL</b>	<b>2021</b>	<b>% sobre PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>3.483</b>	<b>0,94</b>	<b>2.562</b>	<b>0,65</b>
Valores a Pagar - Taxa de Auditoria		30	0,01	28	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Escrituração	16	4	-	4	-
Valores a Pagar - Taxa de Gestão	16	110	0,03	93	0,02
Valores a Pagar - Taxa de Controladoria	16	24	0,01	26	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Custódia	16	24	0,01	26	0,01
Outros		4	-	4	-
Rendimentos a Distribuir	12	2.827	0,76	2.380	0,60
Cotas a Liquidar		460	0,12	1	-
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>9 e 10</b>	<b>372.862</b>	<b>100,00</b>	<b>394.781</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		423.534	113,59	423.534	107,28
Lucros acumulados		92.967	24,93	82.493	20,90
Distribuição de resultados		(143.639)	(38,52)	(111.246)	(28,18)
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>376.345</b>	<b>100,94</b>	<b>397.343</b>	<b>100,65</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Demonstração do resultado**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

*Em milhares de reais*

<b>Composição do resultado do exercício</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		
Rendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	860	434
Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(42)	(242)
Rendimentos de fundos imobiliários	39.662	30.197
Valorização/desvalorização a preço de mercado de fundos imobiliários	(27.866)	(41.325)
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>12.614</b>	<b>(10.936)</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>	<b>-</b>	<b>87</b>
Rendas de títulos de renda fixa	-	87
<b>Outras Receitas/Despesas</b>	<b>(2.140)</b>	<b>(2.861)</b>
Despesa de taxa de gestão	(1.023)	(1.219)
Despesa de taxa de controladoria	(290)	(303)
Despesa de taxa de custódia	(290)	(302)
Despesa de taxa de escrituração	(42)	(39)
Despesa do sistema financeiro	(68)	(63)
Despesas tributárias	-	(664)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(319)	(182)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(40)	(48)
Despesas com publicação e correspondência	(6)	(13)
Despesas diversas	(62)	(28)
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>10.474</b>	<b>(13.710)</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	<b>3.719.038</b>	<b>3.719.038</b>
<b>Lucro/prejuízo por cota integralizada - R\$</b>	<b>2,82</b>	<b>(3,69)</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada</b>	<b>100,257722</b>	<b>106,151435</b>

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.)**

CNPJ: 20.216.935/0001-17

CNPJ: 60.746.948/0001-12

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**  
*Em milhares de reais*

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>423.534</b>	<b>96.203</b>	<b>(82.684)</b>	<b>437.053</b>
Cotas integralizadas		-			-
Prejuízo líquido do exercício		-	(13.710)	-	(13.710)
Distribuição de rendimentos	<b>12</b>	-	-	(28.562)	(28.562)
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>423.534</b>	<b>82.493</b>	<b>(111.246)</b>	<b>394.781</b>
Cotas integralizadas		-			-
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	10.474	-	10.474
Distribuição de rendimentos	<b>12</b>	-	-	(32.393)	(32.393)
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>		<b>423.534</b>	<b>92.967</b>	<b>(143.639)</b>	<b>372.862</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Demonstração dos fluxos de caixa**

**Método direto**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021**

*Em milhares de reais*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(2.019)	(12.995)
Venda de título de Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	42.644
Recebimento de rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários	598	151
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(76.339)	(161.133)
Venda de cotas de fundos imobiliários	72.412	130.847
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	39.662	30.197
Pagamento despesas tributárias	-	(769)
Pagamento de taxa de gestão	(1.006)	(1.254)
Pagamento de taxa de controladoria	(292)	(305)
Pagamento de taxa de custódia	(292)	(304)
Pagamento de taxa de escrituração	(42)	(39)
Pagamento de despesa do sistema financeiro	(68)	(64)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(345)	(184)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(40)	(48)
Pagamento de publicações e correspondências	(6)	(13)
Demais pagamentos operacionais	(63)	(27)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>32.160</b>	<b>26.704</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(31.946)	(28.860)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>(31.946)</b>	<b>(28.860)</b>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	214	(2.156)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	750	2.906
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios</b>	<b>964</b>	<b>750</b>
<b>Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais</b>		
Lucro líquido dos exercícios	10.474	(13.710)
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	21.240	40.710
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	446	(296)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>32.160</b>	<b>26.704</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

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., foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 571 de 25 de outubro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472, e iniciou suas atividades em 19 de maio de 2015.

O Fundo é destinado a investidores em geral e tem por objetivo o investimento prioritário em cotas de fundos de investimento imobiliário, podendo ainda, investir em outros ativos imobiliários e excepcionalmente, em outros ativos. O caixa do Fundo permanecerá aplicado em ativos financeiros, sendo certo que os rendimentos decorrentes do investimento dos ativos financeiros também irão remunerar o investimento do cotista.

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

O Fundo tem gestão ativa e sua política de investimento consiste no investimento indireto em empreendimentos imobiliários, preponderantemente através da aquisição de cotas de fundo 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 ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 7.

O Fundo não pode contratar operações com derivativos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos.

A gestão do Fundo é realizada pela BRAM - Bradesco Asset Management S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

## **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 do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2022 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 30 de março de 2023.

## **3 Principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **a) Moeda funcional**

A moeda funcional do Fundo 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**

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

#### **d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

O Fundo 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 financeiros**

##### **(i) Ativos de natureza imobiliária**

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

São marcadas por um spread médio, definido para cada emissor/vencimento. O spread é calculado pela diferença entre a taxa de emissão e/ou aquisição do papel e uma curva baseada em taxas de mercado do seu indexador.

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

Os investimentos em cotas 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.

#### **f) Valores a receber**

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

#### **g) Valores a pagar**

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

#### **h) Lucro/(prejuízo) por cota**

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

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento

### Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### 4 Caixa e equivalentes de caixa

A conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 964 (R\$750 em 2021).

#### 5 Ativos financeiros de natureza imobiliária

##### a) Letras de Crédito Imobiliário e Certificados de Recebíveis Imobiliários

##### (i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2022, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

31/12/2022					
Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
<b>Certificados de recebíveis imobiliários:</b>					
RB Capital Companhia de Securitização (1)	3.106	3.082	(24)	18/09/2024	96% DI
RB Capital Companhia de Securitização (2)	1.814	1.794	(20)	21/11/2032	99% DI
OPEA Securitizadora S.A. (3)	2.031	2.033	2	11/04/2034	IPCA + 7% a.a.
	<b>6.951</b>	<b>6.909</b>	<b>(42)</b>		
<b>Total dos títulos para negociação:</b>	<b>6.951</b>	<b>6.909</b>	<b>(42)</b>		
31/12/2021					
Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
<b>Certificados de recebíveis imobiliários:</b>					
RB Capital Companhia de Securitização (1)	3.059	2.840	(219)	18/09/2024	96% DI
RB Capital Companhia de Securitização (2)	1.853	1.830	(23)	21/11/2032	99% DI
	<b>4.912</b>	<b>4.670</b>	<b>(242)</b>		
<b>Total dos títulos para negociação:</b>	<b>4.912</b>	<b>4.670</b>	<b>(242)</b>		

As principais características dos CRIs são apresentadas resumidamente abaixo:

##### (1) Opea Securitizadora S.A. (antiga RB Capital Companhia de Securitização):

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Opea Securitizadora S.A. (antiga RB Capital Companhia de Securitização);
- (ii) **Série/Emissão:** 159/1
- (iii) **Data de emissão:** 18/09/2017;
- (iv) **Data de vencimento:** 18/09/2024;
- (v) **Quantidade:** 3.000;
- (vi) **Devedora:** Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.;
- (vii) **Garantias:** Com exceção do regime fiduciário, nem os CRIs nem os Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão contam com qualquer garantia;
- (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, e para revisão trimestral da classificação de risco até o vencimento dos CRIs, a qual atribuiu o *rating* "AAAsf(bra)" aos CRI;

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

(ix) **Prazo:** Os CRIs terão prazo de 7 (sete) anos, a contar da data de emissão até a data de vencimentos, ressalvadas as hipóteses de resgate e vencimento antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 96,00% (noventa e seis por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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. (antiga RB Capital Companhia de Securitização):**

(i) **Securitizadora ou Emissora:** RB Capital Companhia de Securitização;

(ii) **Série/Emissão:** 169/1

(iii) **Data de emissão:** 26/02/2018;

(iv) **Data de vencimento:** 21/11/2032;

(v) **Quantidade:** 2.000;

(vi) **Devedora:** Localiza Rent a Car S.A. e Localiza Fleet 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, aos CRI;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de 15 (quinze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 21 de novembro de 2032, 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 99,00% (noventa e seis por cento) da variação acumulada da Taxa DI, 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.:**

(i) **Securitizadora ou Emissora:** OPEA Securitizadora S.A.;

(ii) **Série/Emissão:** 24

(iii) **Data de emissão:** 14/10/2022;

(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, aos CRI;

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento

### Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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;

#### (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\$ (42) (R\$ (242) em 2021) para os títulos de renda fixa, registrado na rubrica “Valorização/desvalorização a preço de mercado de títulos de renda fixa”.

### b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

#### (i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo mantém em sua carteira R\$ 368.444 (R\$ 391.923 em 2021) em cotas de fundos de investimento imobiliário, sem prazo de vencimento, conforme apresentado a seguir:

O Fundo não detém o controle dos fundos investidos.

Código B3	Fundo investido (*)	Tipo do ativo investido	2022			2021		
			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)	72.066	5.005	1,49	72.066	5.297	1,49
ALMI11	FII TORRE ALMIRANTE	(3) (4)	2.544	2.343	2,29	2.544	2.798	2,29
BAR11	BARIGUI RENDIMENTOS FII	(4) (6)	85.933	7.528	1,85	75.383	7.829	1,63
BBPO11	BB PROGRESSIV II FII	(3) (4)	16.351	1.398	0,1	16.351	1.549	0,1

# Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

BCFF11	FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	(1) (3) (4)	18.600	1.232	0,07	-	-	-
BRCO11	BRESCO FII	(1) (4) (5)	136.635	13.434	0,92	124.335	12.841	0,84
BRCR11	FII IMOB BTG CORP OFC	(1) (3) (4) (6)	144.769	8.573	0,54	222.469	16.171	0,84
BTCI11	FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	(4)	120.485	9.746	1,09	-	-	-
CPFF11	CAPITANIA REIT FOF FII	(4) (6)	17.500	1.143	0,42	-	-	-
BTCR11	FII BTG C IMOB	(4) (6)	-	-	-	136.795	12.483	2,84
CPTS11	FII CAPI SECCI	(4) (6)	52.965	4.348	0,19	78.975	7.579	0,28
CVBI11	FII VBI	(4) (6)	148.462	12.812	1,41	148.105	15.143	1,41
EDGA11	FII EDIFICIO GALERIA	(1) (3) (4)	1.500	29	0,04	1.500	35	0,04
FCFL11	FUND CAMP F. LIMA	(1) (3) (4)	64.907	7.456	1,87	62.041	6.638	1,79
HFOF11	HEDGE TOP FOFII 3 FII	(4) (6)	12.300	857	0,05	-	-	-
HGBS11	CSHG BRASIL SHOP FII	(2) (4) (6)	14.058	2.673	0,91	8.076	1.550	0,08
HGCR11	FII CSHG CRI	(4) (6)	112.578	11.500	0,91	156.923	16.604	1,27
HGLG11	FII CSHG LOG	(1) (4) (5) (6)	15.566	2.561	0,07	2.513	429	0,01
HGPO11	CSHG JHSF PRIME FII	(1) (3) (4)	1.283	338	0,07	306	74	0,02
HGRE11	CSHG REAL ESTATE FII	(1) (3) (4) (6)	105.881	13.024	0,9	102.181	13.907	0,86
HGRU11	FII CSHG URBCI	(1) (3) (4) (6)	44.200	5.401	0,24	13.881	1.641	0,08
HSLG11	FII HSI LOGISTICA	(1) (4) (5)	6.197	551	0,05	2.797	269	0,02
HSML11	HSI MALL FII	(2) (4)	143.945	11.781	0,91	176.115	14.371	1,12
JRDM11	FII SHOPPING JD SUL	(2) (4)	3.367	272	0,13	6.128	425	0,24
JSRE11	FII JS REAL	(1) (3) (4) (6)	198.327	14.478	0,95	198.327	16.422	0,95
KFOF11	FII KINEA	(4) (6)	11.100	870	0,24	-	-	-
KNCR11	KINEA REND IMOB FII	(4)	206.994	20.428	0,53	195.480	19.929	0,5
KNIP11	FII KINEA IPCI	(4)	229.258	21.080	0,32	235.327	24.756	0,33
KNRI11	FII KINEA RENDA IMOB	(1) (3) (4) (5)	63.824	8.948	0,26	61.824	8.772	0,26
KNHY11	FII KINEA HYCI	(4)	110.835	10.841	0,78	82.964	9.085	0,58
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	(4)	119.865	10.356	0,9	-	-	-
LGCP11	FII LGCP INTCI	(1) (4) (5)	84.155	6.951	3,08	84.155	7.405	3,08
LVBI11	FII - VBI LOGÍSTICO	(1) (4) (5) (6)	139.560	14.379	1,19	166.310	17.145	1,41
MCCI11	FII MAUA	(4)	131.497	11.559	1,06	148.520	15.290	1,2
PQDP11	FII D PEDRO	(2) (4)	61	131	0,03	61	129	0,03
PVBI11	FII VBI PRIME PROPERTIES	(1) (3) (4) (6)	196.049	18.380	1,95	197.449	18.758	1,97
RBED11	FII RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL	(1) (3) (4)	33.505	3.944	1,66	33.505	4.298	1,66
RBRF11	FII IMOBILIARIA RBR ALPHA	(4) (6)	37.800	2.601	0,28	-	-	-
RBRY11	FII RBR PRIVATE CREDITO	(4)	118.457	11.653	3,49	129.076	13.501	3,8
RBRP11	FII RBR PROPERTIES	(1) (3) (4)	15.200	775	0,12	-	-	-
RBRR11	FII RBRHGRADCI	(4)	133.661	11.257	1,29	187.864	18.589	1,81
RCRB11	FII RIOB RC	(1) (3) (4)	124.023	15.763	3,36	124.124	17.253	3,36
RNGO11	FII RIONEGRO	(1) (3) (4)	25.736	1.254	0,96	25.736	1.363	0,96
SADI11	SANTANDER PAPEIS IMOB	(4)	-	-	-	1.083	100	0,03
SDIL11	SDI LOGIST RIO FII	(1) (4) (5) (6)	116.200	11.061	1,82	134.643	12.267	2,11
SHPH11	FII SHOP PATIO HIGIE	(2) (4)	689	507	0,11	689	544	0,11
TRNT11	FII TORRE NORTE	(1) (3) (4)	9.808	1.226	0,25	9.808	1.167	0,25
VILG11	VINCI LOGÍSTICA FII	(1) (4) (5)	8.371	837	0,06	10.371	1.095	0,07

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

VISC11	VINC RENDA IMOB FII	(2) (4)	50.384	5.352	0,28	76.384	7.904	0,43
VLOL11	FII VILA OLIMPIA COR	(1) (3) (4)	10.545	1.036	0,59	10.543	1.002	0,59
XPCI11	XP CREDITO IMOBILIARIO	(4)	150.898	12.267	2,19	78.848	7.633	1,14
XPLG11	XP LOG FII	(1) (4) (5) (6)	109.048	10.804	0,4	119.348	12.221	0,44
XPML11	FII XP MALLS	(2) (4) (6)	164.101	15.701	0,9	177.537	17.653	0,98
<b>Total</b>			<b>368.444</b>			<b>391.923</b>		

(\*) Os fundos investidos imobiliários 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 2022, foram recebidos rendimentos dos fundos investidos no total de R\$ 39.662 (R\$ 30.197 em 2021).

### (ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

As movimentações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são as seguintes:

<b>Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário</b>	
<b>Descrição</b>	<b>Valor</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>401.577</b>
Aquisições	161.133
Vendas	(130.847)
Valorização/desvalorização a preço de mercado	(41.325)
Valores recebidos - Cotas de Fundo	1.385
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>391.923</b>
Aquisições	76.339
Vendas	(72.412)
Valorização/desvalorização a preço de mercado	(27.866)
Valores a receber - Cotas de Fundo	460
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>368.444</b>

### (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



## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2022, no valor de R\$ (27.866) (R\$ (41.325) em 2021) registrados na rubrica “Valorização/desvalorização a preço de mercado de fundos imobiliários”.

### 6 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros, letras de crédito imobiliário e os certificados de recebíveis imobiliários e cotas dos fundos de investimento imobiliário 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 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 do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2022				2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
<b>Ativos de natureza imobiliária</b>								
Certificados de recebíveis imobiliários	-	6.909	-	6.909	-	4.670	-	4.670
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	368.444	-	-	368.444	391.923	-	-	391.923
<b>Total</b>	<b>368.444</b>	<b>6.909</b>	<b>-</b>	<b>375.353</b>	<b>391.923</b>	<b>4.670</b>	<b>-</b>	<b>396.593</b>

### 7 Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento no Fundo, 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 do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os analisados abaixo:

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **(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 no Fundo - 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 do Fundo, 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 do Fundo, podem gerar oscilação no valor das cotas do Fundo, 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**

O Fundo 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 pelo Fundo, 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 do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

#### **(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,

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos fundos objeto da carteira do Fundo. 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 pelo Fundo 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 o Fundo. Adicionalmente, a negociação e os valores dos imóveis dos fundos que façam parte da carteira do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, 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 um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento 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, os fundos de investimento imobiliário podem não ter liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos 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 do Fundo. 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 do Fundo 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 do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. 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 do Fundo.

#### **(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 do Fundo, 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 pelo Fundo e a data de aquisição, dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **(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 do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo 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 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 do Fundo, 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 do Fundo 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**

O Fundo 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 do Fundo 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 os fundos 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 respectivos fundos de investimento imobiliário. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos fundos 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 do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo 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

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 do Fundo” do Regulamento, o Fundo (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 fundos de 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 no Fundo 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 pelo Fundo; e/ou

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

Desta forma, mesmo que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação em bolsa ou mercado de balcão organizado e que o Fundo 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 de por cento).

#### **(xiii) Risco Regulatório**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo 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 do Fundo 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 do Fundo.

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 fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 do Fundo.

#### **(xv) Risco Operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo 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 do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor 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 Atrelados 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 pelo Fundo. Todavia, pode não ser possível para o Gestor e/ou o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, 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**

O Fundo 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 do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, 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. O Fundo 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 ao Fundo 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

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 pelo Fundo 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 pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

### **(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 do Fundo serão antecipadamente amortizadas e os cotistas poderão não conseguir investir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo alcançada e/ou pretendida pelo Fundo.

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

O Fundo poderá ter CRI em sua carteira. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, 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 do Fundo.

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 pelo Fundo, 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 no Fundo.

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

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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**

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

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 o Fundo 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo 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 do Fundo 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 no Fundo. Os cotistas devem estar atentos às novas emissões.

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

O Fundo 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 do Fundo 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 pelo Fundo. 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 fundos.



## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **(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 conseqüentemente para o Fundo, 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 o Fundo, a rentabilidade e o valor das cotas.

### **(xxix) Risco de Vacância**

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 o Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

### **(xxx) Risco de Sinistro**

Os imóveis dos fundos 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, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, os fundos poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

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

### **(xxxi) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

As aplicações realizadas no Fundo 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**

O Fundo está sujeito a outros Fatores de Risco, cuja descrição encontra-se contemplada nos prospectos de cada uma das ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo 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.

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento

### Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### 8 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui patrimônio líquido de R\$ 372.862 (R\$ 394.781 em 2021), representado por 3.719.038 (3.719.038 em 2021) cotas subscritas e integralizadas cujo valor patrimonial é de R\$ 100,257722 (R\$ 106,151435 em 2021) por cota.

#### 9 Rentabilidade do Fundo

##### (a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 2,65% ((3,05%) em 2021), calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo desconsiderando as distribuições de rendimentos dos exercícios.

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

<u>Data</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>Valor da cota em (R\$)</u>	<u>Varição da cota (%) (*)</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	388.390	100,257723	2,65
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	404.737	106,151435	(3,05)

(\*) A rentabilidade do Fundo foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

##### (b) Rendimentos distribuídos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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:

<u>Data</u>	<u>Rendimentos distribuídos</u>	<u>Quantidade média de cotas</u>	<u>Distribuição sobre a quantidade média de cotas (R\$)</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	32.393	3.719.038	8,71
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021	28.562	3.719.038	7,68

#### 10 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 820.115 (oitocentos e vinte mil, cento e quinze) cotas objeto da primeira emissão de cotas.

## **Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento**

### **Imobiliário - FII**

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

As cotas do Fundo 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, o Fundo 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 do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o 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 2022 e 2021 não houve emissão de cotas.

#### **(b) 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 2022 e de 2021, não houve amortização de cotas.

### **11 Base de cálculo da distribuição de resultados**

O Fundo 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 pelo Fundo (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 pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo 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 do Fundo, excluídos das despesas operacionais e as demais despesas previstas para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo distribuiu R\$ 32.393 (R\$ 28.562 em 2021) com pagamento de R\$ 31.946 (R\$28.860 em 2021) de rendimentos. Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos imobiliários, receitas de aplicação interfinanceira de liquidez, juros de letras de crédito imobiliário e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	10.474	(13.710)
Varição patrimonial nos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários	(2.239)	242
Varição patrimonial nos investimentos em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	23.479	41.325
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)	446	-
<b>Lucro Base caixa - Lei 8.668/93</b>	<b>32.160</b>	<b>27.857</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>32.393</b>	<b>28.562</b>
Rendimentos a distribuir	(2.827)	(2.380)
Rendimentos distribuídos de exercícios anteriores	2.380	2.678
<b>Rendimentos líquidos distribuídos nos exercícios</b>	<b>31.946</b>	<b>28.860</b>
<b>Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)</b>	<b>100,72%</b>	<b>102,53%</b>

### 12 Negociação das cotas

As cotas do Fundo 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 do Fundo 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 2022 encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota (R\$)</b>
31/12/2021	85,97
31/01/2022	86,99
25/02/2022	84,25
31/03/2022	82,06
29/04/2022	85,25
31/05/2022	84,00
30/06/2022	82,92
29/07/2022	83,31
31/08/2022	91,38
30/09/2022	94,74
31/10/2022	92,55
30/11/2022	85,90
30/12/2022	84,99

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 13 Contrato de prestação de serviços de controladoria, custódia e gestão

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pelo Administrador e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela BRAM – Bradesco Asset Management S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

### 14 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos e as despesas debitadas ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios são os seguintes:

	2022		2021	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de gestão	1.023	0,26%	1.219	0,30%
Taxa de custódia	290	0,07%	302	0,07%
Taxa de controladoria	290	0,07%	303	0,07%
Despesa serviços técnicos especializados	144	0,04%	182	0,04%
Despesa sistema financeiro	68	0,02%	63	0,02%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	48	0,01%
Taxa de escrituração	42	0,01%	39	0,01%
Despesas tributárias	-	-	664	0,16%
Despesas com publicação e correspondência	6	0,00%	13	0,00%
Despesas diversas	62	0,02%	28	0,01%
	<b>2.140</b>	<b>0,50%</b>	<b>2.861</b>	<b>0,69%</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>		<b>388.390</b>		<b>404.737</b>

### 15 Taxas de administração e gestão

#### a) Taxas de administração

O Administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, 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.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo 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.

A Gestora receberá, pela prestação dos serviços ao Fundo, 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.

As despesas com taxas de gestão, controladoria, custódia e escrituração no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de R\$ 1.645 (R\$ 1.863 em 2021), e estão registradas nas rubricas “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

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento

### Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Fundo paga semestralmente, a contar da data da primeira integralização de cotas, taxa de *performance* equivalente a 20% do retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo 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 de Apuração de Performance;
- Rendimentos conforme a fórmula abaixo:

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

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 do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não houve despesa de taxa de performance.

### 16 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

#### a) Despesas com partes relacionadas

<u>Despesa</u>	<u>Valor</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Taxa de gestão	1.023	BRAM – Bradesco Asset Management S.A. DTVM	Gestora
Taxa de controladoria	290	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de custódia	290	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de escrituração	42	Banco Bradesco S.A.	Administrador
<b>Total</b>	<b>1.645</b>		

#### b) Ativos de emissão com partes relacionadas

<u>Operação</u>	<u>Valor</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
-----------------	--------------	--------------------	-----------------------

## Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento

### Imobiliário - FII

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em

31 de dezembro de 2022 e de 2021

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

Conta corrente	964	Banco Bradesco S.A.	Administrador
----------------	-----	---------------------	---------------

#### 17 Divulgação das informações

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

#### 18 Tributação

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, 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%.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser o Fundo 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 do Fundo.

#### 19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, nos exercícios, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa, em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

#### 20 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não possui processos, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

#### 21 Outras informações

Devido os impactos locais e globais em função do COVID - 19 (Coronavírus), intensificados a partir de março de 2020, tem havido variação significativa na cotação dos diversos ativos financeiros negociados em mercados financeiros e bolsas de valores diversos, no Brasil e no exterior. Considerando-se esses aspectos, os ativos financeiros do Fundo e, conseqüentemente, sua cota podem apresentar variações significativas em relação aos valores apresentados. Tais variações podem ser temporárias, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados, ou mesmo, que sejam intensificadas.

#### 22 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

André Bernardino da Cruz Filho

\* \* \*