

Bradesco Carteira
Imobiliária Ativa
Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ nº 20.216.935/0001-17

(Administrado pelo Banco Bradesco S.A.)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2023**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balancos 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 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

Aos Cotistas 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 pelo Banco Bradesco S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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 do Fundo em 31 de dezembro de 2023, 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 6b)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 98,55% 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 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">• teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo 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 pelo Fundo auditado 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 do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para determinação dos 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 2023.

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.
- Concluimos 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, 26 de março de 2024

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



Bruno Akamine Silva
Contador CRC SP 295100/O-0

Balço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022
Em milhares de reais

Ativo	Nota	2023	% sobre PL	2022	% sobre PL
Circulante		409.484	99,54	369.436	99,09
Caixa e equivalentes de caixa		742	0,18	964	0,26
Disponibilidades	4	742	0,18	964	0,26
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		57	0,01	-	-
Letras Financeiras do Tesouro	5 (a)	57	0,01	-	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		405.383	98,55	368.444	98,82
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6 (a)	405.383	98,55	368.444	98,82
Valores a receber		3.302	0,80	28	0,01
Cotas de fundos		3.302	0,80	-	-
Outros		-	-	28	0,01
Não Circulante		5.269	1,28	6.909	1,85
Ativos financeiros de natureza imobiliária		5.269	1,28	6.909	1,85
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6 (a)	5.269	1,28	6.909	1,85
Total do ativo		414.753	100,82	376.345	100,94
Passivo	Nota	2023	% sobre PL	2022	% sobre PL
Circulante		3.360	0,82	3.483	0,94
Valores a Pagar - Taxa de Auditoria		30	0,01	30	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Escrituração		-	-	4	-
Valores a Pagar - Taxa de Gestão		112	0,03	110	0,03
Valores a Pagar - Taxa de Controladoria		24	0,01	24	0,01
Valores a Pagar - Taxa de Custódia		24	0,01	24	0,01
Outros		5	-	4	-
Rendimentos a Distribuir	12	3.161	0,76	2.827	0,76
Cotas a Liquidar	4	4	-	460	0,12
Patrimônio líquido	9	411.393	100,00	372.862	100,00
Cotas integralizadas		423.534	102,95	423.534	113,59
Lucros acumulados		167.758	40,78	92.967	24,93
Distribuição de resultados		(179.899)	(43,73)	(143.639)	(38,52)
Total do passivo e patrimônio líquido		414.753	100,82	376.345	100,94

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

Composição do resultado do exercício	2023	2022
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	720	860
Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários	167	(42)
Resultado na negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(37)	-
Rendimentos de fundos imobiliários	39.934	39.662
Valorização/desvalorização a preço de mercado de fundos imobiliários	36.099	(27.866)
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	76.883	12.614
Outros ativos financeiros	72	-
Rendas de títulos de renda fixa	50	-
Resultado nas negociações	22	-
Outras Receitas/Despesas	(2.164)	(2.140)
Despesa de taxa de gestão	(1.126)	(1.023)
Despesa de taxa de controladoria	(289)	(290)
Despesa de taxa de custódia	(289)	(290)
Despesa de taxa de escrituração	(38)	(42)
Despesa do sistema financeiro	(73)	(68)
Despesa dos serviços técnicos especializados	(230)	(319)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Despesas com publicação e correspondência	(6)	(6)
Despesas diversas	(73)	(62)
Lucro líquido do exercício	74.791	10.474
Quantidade de cotas integralizadas	3.719.038	3.719.038
Lucro/prejuízo por cota integralizada - R\$	20,11	2,82
Valor patrimonial da cota integralizada	110,618235	100,257722

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2021		423.534	82.493	(111.246)	394.781
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	10.474	-	10.474
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(32.393)	(32.393)
Em 31 de dezembro de 2022		423.534	92.967	(143.639)	372.862
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	74.791	-	74.791
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(36.260)	(36.260)
Em 31 de dezembro de 2023		423.534	167.758	(179.899)	411.393

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa

Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022

Em milhares de reais

	2023	2022
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Compra de título de Renda Fixa - LFT	(47.837)	-
Venda de Título de Renda Fixa - LFT	47.852	-
Aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(3.997)	(2.019)
Venda de título de Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.850	-
Recebimento de rendimentos de Certificados de Recebíveis Imobiliários	1.637	598
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(120.493)	(76.339)
Venda de cotas de fundos imobiliários	115.895	72.412
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	39.934	39.662
Pagamento de taxa de gestão	(1.124)	(1.006)
Pagamento de taxa de controladoria	(289)	(292)
Pagamento de taxa de custódia	(289)	(292)
Pagamento de taxa de escrituração	(42)	(42)
Pagamento de despesa do sistema financeiro	(73)	(68)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(202)	(345)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(40)	(40)
Pagamento de publicações e correspondências	(6)	(6)
Demais pagamentos operacionais	(72)	(63)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	35.704	32.160
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(35.926)	(31.946)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(35.926)	(31.946)
Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(222)	214
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	964	750
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	742	964
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	74.791	10.474
Variações patrimoniais		
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(38.630)	21.240
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(457)	446
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	35.704	32.160

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 2023 e de 2022

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 1º de fevereiro de 2018.

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 investidor 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 fundos 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 8.

O Fundo não pode contratar operações com derivativos.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

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 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de março de 2024.

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 2023 e de 2022

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

O Administrador 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 não imobiliária

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

De acordo com o estabelecido pela Instrução CVM nº 577, de 7 de julho de 2016, os ativos financeiros são classificados em duas categorias específicas de acordo com a intenção de negociação, atendendo aos seguintes critérios para contabilização:

- 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;
- Títulos mantidos até o vencimento: incluem os ativos financeiros, exceto ações não resgatáveis, para os quais haja a intenção e a capacidade financeira para mantê-los até o vencimento, sendo registrados pelo custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos intrínsecos, desde que observadas as seguintes condições:
 - que o Fundo seja destinado exclusivamente a um único investidor, a investidores pertencentes ao mesmo conglomerado ou grupo econômico-financeiro ou a investidores qualificados, esses últimos definidos como tal pela regulamentação editada pela CVM;
 - que todos os cotistas declarem formalmente, por meio de um termo de adesão ao regulamento do Fundo, a sua anuência à classificação de ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo; e

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- o que os fundos de investimento invistam em cotas de outro fundo de investimento, que classifique os ativos financeiros da sua carteira na categoria de títulos mantidos até o vencimento. É necessário que sejam atendidas, pelos cotistas do fundo investidor, as mesmas condições acima mencionadas.

(ii) 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 nas demonstrações 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.

4 Caixa e equivalentes de caixa

A conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 742 (R\$ 964 em 2022).

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:

31 de dezembro de 2023

Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Títulos de emissão do Tesouro Nacional:					
Letras Financeiras do Tesouro	57	57	-	01/09/2027	100% SELIC
	<u>57</u>	<u>57</u>	-		

(b) Valor 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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Títulos de renda fixa

Títulos públicos

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

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2023, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

31/12/2023					
Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Certificados de recebíveis imobiliários:					
Companhia Província de Securitização (1)	3.115	3.216	101	15/04/2030	IPCA + 8% ao ano
OPEA Securitizadora S.A. (2)	1.987	2.053	66	11/04/2034	IPCA + 7% ao ano
	5.102	5.269	167		
Total dos títulos para negociação:	5.102	5.269	167		

31/12/2022					
Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Certificados de recebíveis imobiliários:					
RB Capital Companhia de Securitização (3)	3.106	3.082	(24)	18/09/2024	96% DI
RB Capital Companhia de Securitização (3)	1.814	1.794	(20)	21/11/2032	99% DI
OPEA Securitizadora S.A. (2)	2.031	2.033	2	11/04/2034	IPCA + 7% ao ano
	6.951	6.909	(42)		
Total dos títulos para negociação:	6.951	6.909	(42)		

As principais características dos CRIs são apresentadas resumidamente abaixo:

(1) Companhia Província de Securitização:

- Securitizadora ou Emissora:** Companhia Província de Securitização;
- Série/Emissão:** 1º, 2º e 3º/30º
- Data de emissão:** 17/03/2023;
- Data de vencimento:** 15/04/2030;
- Quantidade:** 4.000;

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (vi) **Devedora:** Cashme Soluções Financeiras S.A.;
- (vii) **Garantias:** Não são constituídas garantias específicas, reais ou pessoais sobre os CRIs;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** A Emissora contratou a Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda para elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, a qual atribuiu o *rating* "BrAAA (sf)" aos CRI;
- (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:** A taxa de juros aplicável aos CRIs Seniores é definida em procedimento de *Bookbuilding*, e é correspondente ao maior entre (i) 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de spread de 8,0% (oito por cento) ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

(2) 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;
- (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;

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

Em 13 de abril de 2023 ocorreu a venda dos CRIs da companhia Opea Securitizadora S.A., antiga RB Capital Companhia de Securitização referente a primeira emissão das séries 159 e 169 pelo valor de R\$ 4.850, gerando um resultado de R\$ (37) registrado na Demonstração do Resultado na rubrica "Resultado na negociação 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.

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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\$ 167 (R\$ (42) em 2022) para os títulos de renda fixa, registrado na rubrica “Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantém em sua carteira R\$ 405.383 (R\$ 368.444 em 2022) 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	Quantidade	2023		2022		
				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)	70.877	4.075	1,47	72.066	5.005	1,49
ALMI11	FII TORRE ALMIRANTE	(3) (4)	2.544	1.755	2,29	2.544	2.343	2,29
BARI11	BARIGUI RENDIMENTOS FII	(4) (6)	101.583	8.482	2,19	85.933	7.528	1,85
BBPO11	BB PROGRESSIV II FII	(3) (4)	-	-	-	16.351	1.398	0,1
BCFF11	FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	(1) (3) (4)	-	-	-	18.600	1.232	0,07
BRCO11	BRESCO FII	(1) (4) (5)	143.267	17.678	0,97	136.635	13.434	0,92
BRCR11	FI IMOB BTG CORP OFC	(1) (3) (4) (6)	172.225	10.213	0,65	144.769	8.573	0,54
BTCI11	FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	(4)	635.365	6.309	0,64	120.485	9.746	1,09
BTLG11	FII BTG PACTUAL LOGISTICA	(5) (6)	24.137	2.507	0,22	-	-	-
CPFF11	CAPITANIA REIT FOF FII	(4) (6)	-	-	-	17.500	1.143	0,42
CPSH11	FII CPSH	(2)	60.000	6.623	1,20	-	-	-
CPSH13	SPSH - CAPITANIA SHOPPING	(2)	15.000	1.656	0,36	-	-	-
CPTS11	FII CAPI SECCI	(4) (6)	217.650	1.848	0,78	52.965	4.348	0,19
CVBI11	FII VBI	(4) (6)	157.163	14.527	1,49	148.462	12.812	1,41
EDGA11	FII EDIFICIO GALERIA	(1) (3) (4)	1.500	32	0,04	1.500	29	0,04
FCFL11	FUND CAMP F. LIMA	(1) (3) (4)	71.528	8.376	2,06	64.907	7.456	1,87
HFOF11	HEDGE TOP FOFII 3 FII	(4) (6)	105.383	8.431	0,46	12.300	857	0,05
HGBS11	CSHG BRASIL SHOP FII	(2) (4) (6)	56.141	12.955	0,56	14.058	2.673	0,91

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 2023 e de 2022****Em milhares de reais, exceto quando especificado**

HGCR11	FII CSHG CRI	(4) (6)	2.178	229	0,02	112.578	11.500	0,91
HGLG11	FII CSHG LOG	(1) (4) (5) (6)	117.593	19.049	0,55	15.566	2.561	0,07
HGPO11	CSHG JHSF PRIME FII	(1) (3) (4)	20.665	5.848	1,18	1.283	338	0,07
HGRE11	CSHG REAL ESTATE FII	(1) (3) (4) (6)	143.831	19.148	1,22	105.881	13.024	0,9
HGRU11	FII CSHG URBCI	(1) (3) (4) (6)	70.800	9.912	0,38	44.200	5.401	0,24
HSLG11	FII HSI LOGISTICA	(1) (4) (5)	6.197	610	0,05	6.197	551	0,05
HSML11	HSI MALL FII	(2) (4)	47.558	4.601	0,30	143.945	11.781	0,91
JRDM11	FII SHOPPING JD SUL	(2) (4)	-	-	-	3.367	272	0,13
JSRE11	FII JS REAL	(1) (3) (4) (6)	237.227	17.806	1,14	198.327	14.478	0,95
KFOF11	FII KINEA	(4) (6)	-	-	-	11.100	870	0,24
KNCR11	KINEA REND IMOB FII	(4)	77.080	8.043	0,20	206.994	20.428	0,53
KNIP11	FII KINEA IPCI	(4)	247.868	23.689	0,35	229.258	21.080	0,32
KNRI11	FII KINEA RENDA IMOB	(1) (3) (4) (5)	7.496	1.241	0,03	63.824	8.948	0,26
KNHY11	FII KINEA HYCI	(4)	127.306	13.151	0,89	110.835	10.841	0,78
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	(4)	220.404	2.012	1,66	119.865	10.356	0,9
LGCP11	FII LGCP INTCI	(1) (4) (5)	84.155	7.564	3,08	84.155	6.951	3,08
LVBI11	FII - VBI LOGÍSTICO	(1) (4) (5) (6)	146.428	17.259	1,24	139.560	14.379	1,19
MCCI11	FII MAUA	(4)	22.849	2.161	0,18	131.497	11.559	1,06
PQDP11	FII D PEDRO	(2) (4)	61	119	0,03	61	131	0,03
PVBI11	FII VBI PRIME PROPERTIES	(1) (3) (4) (6)	236.497	24.409	2,36	196.049	18.380	1,95
PVBI13	FII VBI PRIME PROPERTIES	(1) (3) (4) (6)	8.000	825	0,08	-	-	-
PVBI15	FII VBI PRIME PROPERTIES	(1) (3) (4) (6)	20.000	2.064	0,20	-	-	-
RBED11	FII RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL	(1) (3) (4)	33.505	4.932	1,66	33.505	3.944	1,66
RBRF11	FII IMOBILIARIA RBR ALPHA	(4) (6)	100.276	8.178	0,73	37.800	2.601	0,28
RBRY11	FII RBR PRIVATE CREDITO	(4)	55.957	5.582	1,65	118.457	11.653	3,49
RBRP11	FII RBR PROPERTIES	(1) (3) (4)	99.832	5.471	0,82	15.200	775	0,12
RBRR11	FII RBRHGRADCI	(4)	146.961	13.100	1,42	133.661	11.257	1,29
RCRB11	FII RIOB RC	(1) (3) (4)	127.697	20.559	3,36	124.023	15.763	3,36
RNGO11	FII RIONEGRO	(1) (3) (4)	25.736	1.217	0,96	25.736	1.254	0,96
SDIL11	SDI LOGIST RIO FII	(1) (4) (5) (6)	-	-	-	116.200	11.061	1,82
SHPH11	FII SHOP PATIO HIGIE	(2) (4)	689	586	0,11	689	507	0,11
TRBL11	FII SDI LOG	(5) (6)	52.283	5.108	0,82	-	-	-
TRNT11	FII TORRE NORTE	(1) (3) (4)	9.808	1.333	0,25	9.808	1.226	0,25
TVRI11	TVRI - TIVIO RENDA IMOB	(4)	20.351	1.991	0,13	-	-	-
VILG11	VINCI LOGÍSTICA FII	(1) (4) (5)	8.371	831	0,06	8.371	837	0,06
VISC11	VINC RENDA IMOB FII	(2) (4)	-	-	-	50.384	5.352	0,28
VISC13	REC FII VINCI SCCI	(2) (4)	23.508	2.911	0,11	-	-	-
VISC14	REC FII VINCI SCCI	(2) (4)	31.000	3.839	0,15	-	-	-
VISC15	REC FII VINCI SCCI	(2) (4)	40.000	4.953	0,19	-	-	-
VLOL11	FII VILA OLIMPIA COR	(1) (3) (4)	-	-	-	10.545	1.036	0,59
XPCI11	XP CREDITO IMOBILIARIO	(4)	142.698	12.402	2,07	150.898	12.267	2,19
XPLG11	XP LOG FII	(1) (4) (5) (6)	65.422	7.124	0,24	109.048	10.804	0,4
XPML11	FII XP MALLS	(2) (4) (6)	171.275	20.059	0,94	164.101	15.701	0,9
Total			405.383			368.444		

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) 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 2023, foram recebidos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário no total de R\$ 39.934 (R\$ 39.662 em 2022).

(ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

As movimentações nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são as seguintes:

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário	
Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2021	391.923
Aquisições	76.339
Vendas	(72.412)
Valorização/desvalorização a preço de mercado	(27.866)
Valores a receber - Cotas de Fundo	460
Saldo em 31 de dezembro de 2022	368.444
Aquisições	120.493
Vendas	(115.895)
Valorização/desvalorização a preço de mercado	36.099
Valores a receber/pagar - Cotas de Fundo	(3.758)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	405.383

(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 2023, no valor de R\$ 36.099 (R\$ (27.866) em 2022) registrados na rubrica “Valorização/desvalorização a preço de mercado de fundos imobiliários”.

7 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para às 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:

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **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 2023 e de 2022:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2023				2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária								
Letras Financeiras do Tesouro	57	-	-	57	-	-	-	-
Ativos de natureza imobiliária								
Certificados de recebíveis imobiliários	-	5.269	-	5.269	-	6.909	-	6.909
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	405.383	-	-	405.383	368.444	-	-	368.444
Total	405.440	5.269	-	410.709	368.444	6.909	-	375.353

8 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:

(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

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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, 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 conseqüências 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,

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

(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.

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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 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

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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

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 2023 e de 2022

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 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 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

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 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.

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

(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.

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(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.

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui patrimônio líquido de R\$ 411.393 (R\$ 372.862 em 2022), representado por 3.719.038 (3.719.038 em 2022) cotas subscritas e integralizadas cujo valor patrimonial é de R\$ 110,618235 (R\$ 100,257722 em 2022) por cota, sendo o valor das cotas expressos em reais.

10 Rentabilidade do Fundo

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 21,05% (2,65% em 2022), 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:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota em (R\$)	Variação da cota (%) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	389.417	110,618235	21,05
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	388.390	100,257722	2,65

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) 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 Créditos (FGC).

(b) Rendimentos distribuídos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023	36.260	3.719.038	9,75
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022	32.393	3.719.038	8,71

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 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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro e 2017, foi aprovado a 2ª emissão de cotas correspondente a 869.498 cotas ao preço unitário de R\$ 116,9562 totalizando R\$ 101.693.

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a 3ª emissão de cotas correspondente a 2.029.425 cotas ao preço unitário de R\$ 108,03977 totalizando R\$ 240.000.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 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 2023 e de 2022 não houve amortização de cotas.

12 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 2023, o Fundo distribuiu R\$ 36.260 (R\$ 32.393 em 2022) com pagamento de R\$ 35.926 (R\$ 31.946 em 2022) 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.

Distribuição de rendimentos	2023	2022
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	74.791	10.474
Varição patrimonial das contas ativas nos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários	1.640	(2.239)
Varição patrimonial nos investimentos em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	(40.241)	23.479
Varição patrimonial nos investimentos em ativos de natureza não imobiliária - Renda Fixa	(57)	-
Varição patrimonial de outras contas (valores a pagar/receber)	(429)	446
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93	35.704	32.160
Rendimentos apropriados	36.260	32.393
Rendimentos a distribuir	(3.161)	(2.827)

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Rendimentos distribuídos de exercícios anteriores	2.827	2.380
Rendimentos líquidos distribuídos nos exercícios	35.926	31.946
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	101,56%	100,72%

13 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 2023 encontra-se abaixo:

<u>Data</u>	<u>Valor da cota (R\$)</u>
31/01/2023	83,50
28/02/2023	82,00
31/03/2023	80,65
28/04/2023	85,09
31/05/2023	89,19
30/06/2023	97,98
31/07/2023	106,00
31/08/2023	103,50
30/09/2023	103,38
31/10/2023	100,12
30/11/2023	99,96
29/12/2023	103,16

14 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.

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

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

	2023		2022	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de gestão	1.126	0,29%	1.023	0,26%
Taxa de custódia	289	0,07%	290	0,07%
Taxa de controladoria	289	0,07%	290	0,07%
Despesa serviços técnicos especializados	230	0,06%	319	0,04%
Despesa sistema financeiro	73	0,02%	68	0,02%

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Despesa de taxa de fiscalização CVM	40	0,01%	40	0,01%
Taxa de escrituração	38	0,01%	42	0,01%
Despesas com publicação e correspondência	6	0,00%	6	0,00%
Despesas diversas	73	0,02%	62	0,02%
	2.164	0,55%	2.140	0,50%
Patrimônio líquido médio		389.417		388.390

16 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% 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 2023 foi de R\$ 1.742 (R\$ 1.645 em 2022), 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

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;

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- 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 2023 e de 2022 não houve despesa de taxa de performance.

17 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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	1.126	BRAM – Bradesco Asset Management S.A. DTVM	Gestora
Taxa de controladoria	289	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de custódia	289	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Taxa de escrituração	38	Banco Bradesco S.A.	Administrador
Total	1.742		

b) Ativos com partes relacionadas

<u>Operação</u>	<u>Valor</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>
Conta corrente	742	Banco Bradesco S.A.	Administrador

18 Divulgação das informações

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

19 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.

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 este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de

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 2023 e de 2022

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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 2023 e 2022, o Fundo não possui processos, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

22 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 571. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação dos fundos para 30 de junho de 2025.

23 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

André Bernardino da Cruz Filho

* * *