

**SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO  
(CNPJ nº 28.216.384/0001-01)**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e  
Valores Mobiliários Ltda. - Bancoob DTVM)**

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2020**

**SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
(Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - Bancoob DTVM)

**Demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020**

**Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis**  
**Demonstração da composição e diversificação da carteira**  
**Demonstração da evolução do patrimônio líquido**  
**Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - Bancoob DTVM)  
Brasília - DF

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e a demonstração do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução n° 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 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 do auditor 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 contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

**Valorização das propriedades para investimento**

Durante o exercício de 2020, o Fundo possuía em sua carteira de ativos propriedades para investimento compostas por imóveis, avaliados ao valor justo. Em função desses ativos serem os principais elementos que influenciam na valorização das cotas do patrimônio líquido e no resultado do Fundo consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

**Resposta da auditoria ao assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- i) Obtivemos o entendimento do processo de negócio envolvendo as propriedades para investimento, quanto a sua aquisição, mensuração, registro contábil e divulgação de suas informações nas demonstrações contábeis;
- ii) Envolvemos os nossos especialistas para a revisão de laudos de avaliação dessas propriedades para investimento, quanto a adequação da metodologia adotada, das premissas consideradas e do resultado alcançado e se essas valorizações foram corretamente mensuradas;
- iii) Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que a carteira do Fundo está adequadamente valorizada em 31 de dezembro de 2020.

**Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis**

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação destas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento regidos pela Instrução CVM nº 516/11, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independente 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 e/ou os cotistas pretendam liquidar o fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

**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:

- 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 os responsáveis pela governança 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, aos responsáveis pela governança, 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 os responsáveis pela governança, 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.

Brasília-DF, 30 de março de 2021.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento  
Imobiliário  
(CNPJ nº. 28.216.384/0001-01)  
(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de  
Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob  
DTVM)**  
**Demonstrações contábeis em  
31 de dezembro de 2020 e  
relatório do auditor independente**

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários****Ltda. – Bancoob DTVM - CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro

(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| <b>Ativo</b>                                 | <b>2020</b>   | <b>% Sobre PL</b> | <b>2019</b>   | <b>% Sobre PL</b> |
|--|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| <b>Circulante</b>                            | <b>115</b>    | <b>0,35</b>       | <b>200</b>    | <b>0,61</b>       |
| <b>Disponibilidade</b>                       | <b>2</b>      | <b>0,01</b>       | <b>-</b>      | <b>0,00</b>       |
| <b>Outros Créditos</b>                       |               |                   |               |                   |
| Contas a receber de aluguéis                 | 113           | 0,34              | 200           | 0,61              |
| <b>Não Circulante</b>                        | <b>32.545</b> | <b>99,99</b>      | <b>32.864</b> | <b>100,00</b>     |
| <b>Investimento</b>                          |               |                   |               |                   |
| Propriedades para investimento               | 32.545        | 99,99             | 32.864        | 100,00            |
| <b>Total do ativo</b>                        | <b>32.660</b> | <b>100,34</b>     | <b>33.064</b> | <b>100,61</b>     |
| <b>Passivo</b>                               |               |                   |               |                   |
| <b>Circulante</b>                            | <b>112</b>    | <b>0,34</b>       | <b>199</b>    | <b>0,61</b>       |
| Rendimentos a distribuir                     | 91            | 0,28              | 176           | 0,54              |
| Taxa de administração                        | 20            | 0,06              | 20            | 0,06              |
| Outros valores a pagar                       | 1             | -                 | 3             | 0,01              |
| <b>Total do passivo</b>                      | <b>112</b>    | <b>0,34</b>       | <b>199</b>    | <b>0,61</b>       |
| <b>Patrimônio líquido</b>                    | <b>32.548</b> | <b>100,00</b>     | <b>32.865</b> | <b>100,00</b>     |
| Cotas de investimentos integralizadas        | 32.398        | 99,54             | 32.224        | 98,05             |
| Ajustes a valor justo (Nota 5)               | 150           | 0,46              | 641           | 1,95              |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b> | <b>32.660</b> | <b>100,34</b>     | <b>33.064</b> | <b>100,61</b>     |

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários****Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Demonstração do Resultado no exercício findo em

31 de dezembro 2020 e 31 de dezembro de 2019

(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| Composição do Resultado do Exercício                      | 2020         | 2019         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Propriedades para Investimentos</b>                    |              |              |
| Receitas de Aluguéis (Nota 5)                             | 2.068        | 2.404        |
| Ajuste a valor justo (Nota 5)                             | (491)        | 641          |
| <b>Resultado Líquido de Propriedade para investimento</b> |              |              |
|   | <b>1.577</b> | <b>3.045</b> |
| <b>Outras Despesas</b>                                    |              |              |
| Custo Cetip   | (10)         | (28)         |
| Taxa de administração (Nota 8)                            | (240)        | (240)        |
| Custódia  | (8)          | (12)         |
| Manutenção e conservação                                  | -            | (40)         |
| Outras despesas operacionais (Nota 10)                    | (17)         | (17)         |
|   | <b>(275)</b> | <b>(337)</b> |
| <b>Resultado Líquido do Exercício</b>                     |              |              |
|   | <b>1.302</b> | <b>2.708</b> |

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários****Ltda. – Bancoob DTVM - CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido em 31 de dezembro  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

|   | <b>Cotas de investimentos<br/>integralizadas</b> | <b>Ajuste a valor<br/>justo</b> | <b>Lucros<br/>Acumuladas</b> | <b>Total</b>  |
|---|--|---------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b> | <b>26.910</b>                                    | -                               | -                            | <b>26.910</b> |
| Integralização de cotas                 | 5.314  | -                               | -                            | 5.314         |
| Lucro líquido do exercício              | -  | -                               | 2.708                        | 2.708         |
| Ajuste de imóveis a valor justo         | -  | 641                             | (641)                        | -             |
| Distribuição de rendimentos             | -  |                                 | (2.067)                      | (2.067)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> | <b>32.224</b>                                    | <b>641</b>                      | -                            | <b>32.865</b> |
| Integralização de cotas                 | 174  | -                               | -                            | 174           |
| Lucro líquido do exercício              | -  | -                               | 1.302                        | 1.302         |
| Ajuste de imóveis a valor justo         | -  | (491)                           | 491                          | -             |
| Distribuição de rendimentos             | -  | -                               | (1.793)                      | (1.793)       |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> | <b>32.398</b>                                    | <b>150</b>                      | -                            | <b>32.548</b> |

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários****Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Demonstração dos Fluxos de Caixa no exercício findo em

31 de dezembro 2020 e 31 de dezembro de 2019

(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

|  | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>        |                |                |
| Resultado Líquido do Período                             | 1.302          | 2.708          |
| Ajuste a valor justo - imóveis                           | 491            | (641)          |
| Rendas a receber de aluguéis                             | 87             | -              |
| Outros valores a receber                                 | -              | 3              |
| Outros Valores a pagar                                   | (87)           | (3)            |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>         | <b>1.793</b>   | <b>2.067</b>   |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>     |                |                |
| Aquisição de Propriedades para Investimentos             | -              | (4.976)        |
| Gastos com propriedades para investimentos acabadas      | (172)          | (338)          |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>      | <b>(172)</b>   | <b>(5.314)</b> |
| <b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>    |                |                |
| Recebimento Líquido pela Emissão de Cotas                | 174            | 5.314          |
| Distribuição de Rendimentos para os Cotistas             | (1.793)        | (2.067)        |
| <b>CAIXA LÍQUIDO DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>    | <b>(1.619)</b> | <b>3.247</b>   |
| <b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b> | <b>2</b>       | <b>-</b>       |
| <b>LÍQUIDO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>          |                |                |
| No início do Exercício                                   | -              | -              |
| No final do Exercício                                    | 2              | -              |
| <b>VARIAÇÃO LÍQUIDA DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b> | <b>2</b>       | <b>-</b>       |

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações contábeis.

## **Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**

**Ltda. – Bancoob DTVM - CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis

em 31 de dezembro de 2020

(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### **1 Contexto operacional**

O Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário é uma comunhão de recursos, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, tendo sua primeira subscrição de cotas ocorrida em 31 de agosto de 2017, e sua primeira integralização de cotas ocorrida em 19 de setembro de 2017.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo em todo o território nacional, com vistas à obtenção de renda por meio da locação às Cooperativas ou a terceiros, mediante garantia das Cooperativas vendedoras, ou adquiridos para desenvolvimento imobiliário e alugados à Cooperativa do Sicoob, ou Ativos de Investimento, observados os termos e condições do Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a Investidores Qualificados, definidos de acordo com a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, com as alterações introduzidas pela Instrução CVM nº 554/14, e alterações posteriores, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil.

O Banco Cooperativo do Brasil – Bancoob integralizou 3.239 cotas até 31 de dezembro de 2020. O Fundo adquiriu em 2017 um conjunto contíguo de três imóveis urbanos localizados em Ribeirão Preto – SP, tomando por base laudo de avaliação emitido por Conceito Assessoria e Consultoria Ltda. no valor de R\$ 25.550. Em 2018 adquiriu imóvel localizado no Bairro Saúde, em Rio Claro – SP com laudo de avaliação emitido pela MK Avaliações Imobiliárias Ltda. no valor de R\$ 774 e, em 2019 adquiriu um conjunto de 14 salas unificadas localizadas no Bairro São José, em Belo Horizonte – MG com laudo de avaliação emitido pela MK Avaliações imobiliárias Ltda. no valor de R\$ 4.801.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou do Fundo Garantidor do Cooperativismo de Crédito – FGCoop, sendo que os investimentos da Carteira estão sujeitos aos fatores de risco descritos no Regulamento. A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 6.

### **2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidas pela Instrução Normativa CVM nº 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 22 de março de 2021.

### **3 Principais práticas contábeis**

#### **(a) Apuração do resultado**

As receitas e as despesas são apuradas pelo regime de competência.

#### **(b) Classificação dos instrumentos financeiros**

##### **(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

##### **(ii) Classificação dos imóveis para fins de mensuração**

#### **(c) Propriedades para investimento**

Os investimentos nos Ativos Alvo (propriedades para investimento) são contabilizados inicialmente pelo valor de custo sendo atualizado anualmente, conforme Laudo de Avaliação elaborado por entidade ou profissional habilitado, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

### **4 Instrumentos financeiros derivativos**

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

### **5 Propriedades para investimento**

O Fundo possui como cotista único o Banco Cooperativo do Brasil e os parâmetros, indicadores e tendências do mercado imobiliário brasileiro ainda estão indefinidos, seria de se considerar o valor atual da carteira como valor justo, conforme definido no Art. 7º da ICVM 516/2011.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são classificados como “renda”. O valor dos imóveis adquiridos em 2017, 2018 e 2019 considerando a reavaliação anual, em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 26.850, R\$845 e R\$ 4.850, respectivamente, conforme detalhado abaixo:

Imóvel 01:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Endereço:                  | Rua Goiás, nº 169 - Ribeirão Preto             |
| Área Terreno:              | 3.974 m <sup>2</sup> conforme registro no IPTU |
| Área Construída:           | Não se aplica                                  |
| Características:           | Terreno com um pequeno galpão (arquivo)        |
| Valor Custo:               | R\$ 3.850                                      |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 3.800                                      |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

Imóvel 02:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Endereço:                  | Rua Capitão Salomão, nº 121 - Ribeirão Preto       |
| Área Terreno:              | 11.967,38 m <sup>2</sup> conforme registro no IPTU |
| Área Construída:           | 4.440,00 m <sup>2</sup>                            |
| Características:           | Prédio (Agência sede do Sicoob Credicoonai)        |
| Valor Custo:               | R\$ 15.700   |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 16.300   |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

Imóvel 03:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Endereço:                  | Rua Goiás, nº 119 - Ribeirão Preto                |
| Área Terreno:              | 9.632,73 m <sup>2</sup> conforme registro no IPTU |
| Área Construída:           | Não há  |
| Características:           | Terreno   |
| Valor Custo:               | R\$ 6.000   |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 6.750   |
| Prazo de locação:          | 10 anos   |

Imóvel 04:

|                  |  |
|------------------|--|
| Endereço:        | Rua Quatro, nº 272, Bairro Saúde – Rio Claro (SP)  |
| Área Terreno:    | 143,23 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 36.521 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro (SP) |
| Área Construída: | 143,23 m <sup>2</sup>  |

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Características:             | Prédio contendo 1 abrigo, 1 sala, 1 cozinha, 3 quartos, 1 banheiro, 1 área, 1 rancho e 1 garagem |
| Valor Custo:                 | R\$ 774  |
| Valor Justo em<br>31/12/2020 | R\$ 845  |
| Prazo de locação:            | 10 anos  |

---

Imóvel 05:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Endereço:                     | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 201, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                    |
| Área Terreno:                 | 114,991 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.419 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:              | 114,991 m <sup>2</sup>  |
| Características:              | Sala comercial e 1 garagem  |
| Valor Custo:                  | R\$ 454   |
| Valor Justo em<br>31/12/2020: | R\$ 261   |
| Prazo de locação:             | 10 anos   |

---

Imóvel 06:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Endereço:                     | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 202, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                    |
| Área Terreno:                 | 184,759 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.420 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:              | 184,759 m <sup>2</sup>  |
| Características:              | Sala comercial e 1 garagem  |
| Valor Custo:                  | R\$ 748   |
| Valor Justo em<br>31/12/2020: | R\$ 256   |
| Prazo de locação:             | 10 anos   |

---

Imóvel 07:

|                  |   |
|------------------|---|
| Endereço:        | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 203, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                    |
| Área Terreno:    | 62,729 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº .116.421 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída: | 62,729 m <sup>2</sup>   |
| Características: | Sala comercial e 1 garagem  |
| Valor Custo:     | R\$ 247   |

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Valor Justo em  
31/12/2020: R\$ 250  
Prazo de locação: 10 anos

---

Imóvel 08:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Endereço:                     | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 204, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:                 | 94,261 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.422 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:              | 94,261 m <sup>2</sup>  |
| Características:              | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:                  | R\$ 366  |
| Valor Justo em<br>31/12/2020: | R\$ 256  |
| Prazo de locação:             | 10 anos  |

---

Imóvel 09:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Endereço:                     | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 205, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:                 | 64,125 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.423 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:              | 64,125 m <sup>2</sup>  |
| Características:              | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:                  | R\$ 254  |
| Valor Justo em<br>31/12/2020: | R\$ 256  |
| Prazo de locação:             | 10 anos  |

---

Imóvel 10:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Endereço:                     | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 206, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                    |
| Área Terreno:                 | 150,670 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.424 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:              | 150,670 m <sup>2</sup>  |
| Características:              | Sala comercial e 1 garagem  |
| Valor Custo:                  | R\$ 605   |
| Valor Justo em<br>31/12/2020: | R\$ 261   |
| Prazo de locação:             | 10 anos   |

---

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Imóvel 11:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Endereço:                  | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 207, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:              | 89,346 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.425 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:           | 89,346 m <sup>2</sup>  |
| Características:           | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:               | R\$ 346  |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 261  |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

---

Imóvel 12:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Endereço:                  | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 301, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:              | 65,134 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.426 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:           | 65,134 m <sup>2</sup>  |
| Características:           | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:               | R\$ 258  |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 276  |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

---

Imóvel 13:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Endereço:                  | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 302, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:              | 64,038 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.427 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:           | 64,038 m <sup>2</sup>  |
| Características:           | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:               | R\$ 253  |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 270  |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

---

Imóvel 14:

|           |  |
|-----------|--|
| Endereço: | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 303, Bairro São José – Belo Horizonte (MG) |
|-----------|--|

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Área Terreno:              | 62,729 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.428 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:           | 62,729 m <sup>2</sup>  |
| Características:           | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:               | R\$ 247  |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 263  |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

---

Imóvel 15:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Endereço:                  | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 304, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:              | 64,125 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.429 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:           | 64,125 m <sup>2</sup>  |
| Características:           | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:               | R\$ 253  |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 271  |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

---

Imóvel 16:

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Endereço:                  | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 305, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:              | 64,125 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.430 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:           | 64,125 m <sup>2</sup>  |
| Características:           | Sala comercial e 1 garagem   |
| Valor Custo:               | R\$ 254  |
| Valor Justo em 31/12/2020: | R\$ 271  |
| Prazo de locação:          | 10 anos  |

---

Imóvel 17:

|                  |  |
|------------------|--|
| Endereço:        | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 306, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                   |
| Área Terreno:    | 65,134 m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.431 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída: | 65,134 m <sup>2</sup>  |
| Características: | Sala comercial e 1 garagem   |

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Valor Custo:                  | R\$ 258 |
| Valor Justo em<br>31/12/2020: | R\$ 276 |
| Prazo de locação:             | 10 anos |

---

Imóvel 18:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Endereço:                     | Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 307, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)                                  |
| Área Terreno:                 | 65.134m <sup>2</sup> conforme matrícula nº 116.432 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG) |
| Área Construída:              | 65.134 m <sup>2</sup>   |
| Características:              | Sala comercial e 1 garagem  |
| Valor Custo:                  | R\$ 258   |
| Valor Justo em<br>31/12/2020: | R\$ 276   |
| Prazo de locação:             | 10 anos   |

Em 31 de dezembro de 2020 o valor justo dos imóveis 1, 2 e 3 citados acima está suportado em Laudo de Avaliação, datado de 10 de dezembro de 2020, emitido pela Conceito Assessoria e Consultoria Ltda., no valor de R\$ 26.850. Os imóveis 04 a 18 também citados acima estão suportados em Laudo de Avaliação, datado de 29 de dezembro de 2020, emitido pela MK Engenharia de Avaliações, no valor de R\$ 845 (imóvel 04) e de R\$ 3.704 (imóveis 05 a 18) de área construída, contendo ainda uma área de terraço de R\$ 1.146 pertencentes aos imóveis 05, 06, 08, 10 e 11, totalizando o valor de R\$ 4.850.

Os imóveis pertencentes ao Fundo se encontram alugados, por período de 10 anos, a contar da data da compra. Os valores do Aluguel são atualizados anualmente, nos meses de dezembro de cada ano, ou pela menor periodicidade permitida em lei, a partir da database, inclusive, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (respectivamente, "Atualização Monetária" e "IPCA/IBGE").

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo apurou receita de aluguéis de R\$ 2.068 (2019 - R\$ 2.404). Foi aprovada a redução temporária de 50% do valor do aluguel dos imóveis tendo em vista o alongamento da situação de pandemia e a pouca utilização dos espaços corporativos, pela maior implementação do trabalho remoto (home office), bem como a provável redução de negócios das Cooperativas, com impacto especial sobre suas receitas com prestação de serviços.

Conforme dispõe o regulamento do Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário, os investimentos nos Ativos Alvo serão atualizados anualmente, conforme Laudo de Avaliação

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

elaborado por entidade ou profissional habilitado, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

As metodologias utilizadas para os Laudos de Avaliação foram o Método Comparativo direto e o Método Evolutivo, direcionando as pesquisas para imóveis comparáveis aos avaliados, tratando-os de conformidade com a NBR 14.653, através de estatística inferencial, estudando as variáveis influenciantes na variável dependente, com objetivo de obter o modelo matemático que melhor explique o valor unitário do metro quadrado do terreno.

**Movimentação das Propriedades para Investimento**

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Posição em 31 de dezembro de 2019</b>   | <b>32.864</b> |
| Ajuste a valor justo                       | (491)         |
| Gastos com propriedades para investimentos | 172           |
| Aquisição de imóvel                        | -             |
| <b>Posição em 31 de dezembro de 2020</b>   | <b>32.545</b> |

**6 Gerenciamento de Riscos**

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

- Estimar as perdas máximas potenciais do Fundo por meio do VaR ("Value at Risk");
- Definir parâmetros para avaliar se as perdas estimadas estão de acordo com o perfil do Fundo, se agressivo ou conservador; e
- Avaliar as perdas do Fundo em cenários de stress.

Todas as posições do Fundo são tomadas após detalhada avaliação dos fundamentos da economia. O comitê de investimento fornece o cenário base para o período de exposição e os principais riscos associados.

Os métodos utilizados pela Administradora para gerenciar os riscos a que o Fundo se encontra sujeito não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo.

A gestão de riscos se dá de acordo com o tipo de risco e também o tipo de ativo que se deseja proteger ou hedgear.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Risco de Crédito é gerido por meio da adoção de critérios de aquisição de títulos privados, segundo o rating do emissor do título e da operação, quando for o caso, além de limites colocados para títulos privados e instrumentos que carregam o risco de crédito.

Os Riscos relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização é gerido para que o Fundo desenvolva suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo Brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados do Fundo.

Para a Gestão do Risco Operacional, a Administradora conta com metodologia qualitativa de identificação, avaliação e tratamento dos riscos.

O risco legal é mitigado por meio de análises jurídicas preventivas.

Para gerir o risco de liquidez, a Administradora mantém limites mínimos para a posição do caixa do Fundo, o que garante níveis adequados de liquidez. Os limites específicos a cada fundo encontram-se listados nos manuais internos da Administradora.

Risco Imobiliário - é o Risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis ou eventualmente restringindo seus possíveis usos limitando sua valorização ou revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público e (vi) a desapropriação parcial ou total do imóvel por decisão unilateral do poder público em que o pagamento compensatório não reflete o valor justo.

## **7 Emissões, negociações de cotas, amortizações e resgates**

### **(a) Emissões e negociações das cotas**

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, e/ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.

As Cotas poderão ser registradas para negociação em mercados regulamentados, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto junto à CVM.

Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

**Subscrição de Cotas** - a subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição que será autenticado mediante assinatura da Administradora, contendo adesão aos termos do Regulamento e, conforme o caso, de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que a Administradora apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

As Cotas objeto de compromisso de investimento somente serão passíveis de negociação em mercado regulamentado após sua subscrição e efetiva integralização.

No caso de ofertas públicas realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

No caso de ofertas públicas com esforços restritos, realizadas nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, caso esta não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, a instituição intermediária líder da oferta deverá realizar a comunicação à CVM de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM n.º 476/09 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

Nas ofertas públicas ou públicas com esforços restritos não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição de Cotas no mercado secundário.

**Integralização de Cotas** - a integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição e, conforme o caso, no compromisso

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

de investimento, sendo permitida a subscrição parcial e ficando automaticamente cancelado saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional.

**Novas Emissões de Cotas** - o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento, assegurado o direito de preferência aos Cotistas à época das emissões.

**Primeira Emissão de Cotas** - a primeira emissão de Cotas do Fundo será composta por até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, na data de emissão, totalizando o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

As Cotas da primeira emissão serão objeto de oferta destinada para subscrição integral pelo Banco Cooperativo do Brasil S.A.

#### **(b) Amortizações e resgates**

As Cotas somente poderão ser amortizadas por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os critérios, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e a Administradora não identificar novos Ativos Alvo para serem adquiridos pelo Fundo.

Não houve resgate de cotas.

### **8 Remuneração da Administradora**

A Administradora fará jus ao recebimento de taxa de administração, aí incluídos os de gestão e controladoria de ativos e passivos, bem como pelo serviço de distribuição das cotas, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme percentuais descritos na tabela abaixo, assegurado o mínimo mensal de R\$ 20. Essa remuneração será calculada e provisionada por dia útil, base de 252 dias, e paga mensalmente até o décimo dia do mês seguinte ao de apuração, ou dia útil subsequente, caso seja um fim de semana ou feriado nacional.

| <b>Faixa</b> | <b>Patrimônio Líquido:</b> |               | <b>Taxa de Administração (% a.a)</b> |
|--------------|----------------------------|---------------|--------------------------------------|
| 1            | Até:                       | 300.000.000   | 0,1200                               |
| 2            | Até:                       | 1.000.000.000 | 0,1128                               |
| 3            | Acima de:                  | 1.000.000.000 | 0,0800                               |

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apurada a remuneração de R\$ 240 (2019 – R\$ 240) correspondente a 0,73% (2019 – 0,89%) do patrimônio líquido médio anual.

O Regulamento não prevê a cobrança de taxas de performance, ingresso e saída.

**9 Gestão, custódia, tesouraria, distribuição de cotas, escrituração e controladoria**

Os serviços de custódia, tesouraria, distribuição de cotas, escrituração e controladoria são executados pelo Banco Cooperativo do Brasil S.A – Bancoob.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela própria Administradora.

O Fundo paga ao custodiante uma taxa máxima de custódia equivalente a 0,02% ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

**10 Outras despesas operacionais**

Foram debitados do Fundo valores referentes às seguintes despesas:

|              | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--------------|-------------|-------------|
| Fiscalização | 11          | 11          |
| Auditória    | 5           | 5           |
| Publicação   | 1           | 1           |
| <b>Total</b> | <b>17</b>   | <b>17</b>   |

**11 Operações com partes relacionadas**

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no valor de R\$ 2 (2019 - montante inferior a R\$ 1) depositado no Banco Cooperativo do Brasil S.A – Bancoob.

Durante o exercício de 2020 o Banco Cooperativo do Brasil S.A – Bancoob prestou serviços de custódia e controladoria ao Fundo, no montante de R\$ 8 (2019 – 12) e R\$ 36 (2019 – 36), respectivamente.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía um saldo a pagar ao Bancoob de R\$ 1 (2019 – 1) a título de custódia e de R\$ 3 (2019 – 3) a título de controladoria.

O Fundo não possuía, na data de fechamento, aplicações em títulos emitidos pela Administradora ou parte a ela relacionada.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **12 Legislação tributária**

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, com alterações trazidas pelas Leis nº 9.779/99 e nº 12.024/09, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitas a essa tributação as remunerações produzidas por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI.

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, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

De acordo com o parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item acima. Sendo que, quanto à manutenção da negociação das cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, a Administradora, quando for o caso, manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Regulamento.

No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Nos termos do inciso II, do artigo 18, da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

### 13 Política de distribuição dos resultados

O resultado do Fundo é o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Conforme previsto no Parágrafo Único do Art. 10 da lei 8.668/93, o Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, devendo ser observadas as normas específicas aplicáveis ao processo de apuração e distribuição de resultados.

#### Demonstrativo de cálculo da distribuição de rendimentos

|  | 2020         | 2019         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                    | 1.302        | 2.708        |
| <b>Resultado conforme regime de caixa</b>                            | 1.793        | 2.067        |
| Valor distribuído no exercício                                       | 1.878        | 2.070        |
| Valor distribuído no exercício seguinte, relativo ao exercício atual | 91           | 176          |
| Valor distribuído no exercício atual, relativo ao exercício anterior | (176)        | (179)        |
| <b>Total de rendimentos distribuídos</b>                             | <b>1.793</b> | <b>2.067</b> |
| Percentual distribuído sobre o resultado conforme regime de caixa    | 100%         | 100%         |

Os resultados auferidos pelo Fundo conforme parágrafo anterior serão distribuídos aos Cotistas, na medida das disponibilidades diárias de caixa, a título de antecipação dos lucros do semestre, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago no prazo de 10 (dez) dias úteis após a apuração do resultado de 30 de junho de cada ano ou da realização da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela referida Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário****CNPJ: 28.216.384/0001-01****(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

**14 Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora e no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

**15 Evolução do valor da cota e rentabilidade**

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, a rentabilidade do Fundo e os rendimentos distribuídos por cota, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, estão demonstrados abaixo:

| Data       | PL Médio | R\$ Vlr. da Cota (*) | Rentabilidade do Fundo % (**) | Rendimentos Distribuídos por Cota % (***) |
|------------|----------|----------------------|-------------------------------|---|
| 31/12/2020 | 33.019   | 10,047574230         | 5,43                          | 0,58                                      |
| 31/12/2019 | 27.087   | 10,19901142          | 7,63                          | 0,64                                      |

(\*) Em unidade de reais.

(\*\*) Rentabilidade percentual média calculada considerando-se o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício.

(\*\*\*) Rendimentos do exercício, em unidade de reais, distribuídos por cota a título de lucros.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

**16 Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais envolvendo a Administradora do Fundo no que diz respeito às atividades de administração do Fundo.

**17 Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução CVM nº381/03, a empresa responsável pela Auditoria Externa declara que a Administradora, no período auditado, somente a contratou para a prestação de serviços de auditoria, não tendo sido prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

**Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 28.216.384/0001-01**

**(Administrado pelo Bancoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – Bancoob DTVM – CNPJ: 07.397.614/0001-06)**

Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis  
em 31 de dezembro de 2020  
(em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## **18 Negociação de cotas**

O Fundo não mantém as suas cotas admitidas à negociação na bolsa.

## **19 Outras informações**

### **(a) Assembleia Geral de Cotistas**

Em 22 de maio de 2020, foi realizada a 7ª Assembleia Geral de Cotistas quando o cotista único aprovou as demonstrações contábeis do fundo referente ao exercício de 2020.

### **(b) Combate aos efeitos da Crise COVID-19**

No ano de 2020, a economia mundial foi impactada negativamente pela propagação da doença ocasionada pelo novo Coronavírus (Covid-19), elevada ao nível de pandemia pela Organização Mundial da Saúde (OMS).

O Banco Cooperativo do Brasil – Bancoob, empresas ligadas e fundação patrocinada têm implementado medidas para gestão das operações e apoio aos funcionários, cooperados e comunidades, diante da pandemia de Covid-19.

Nesse sentido, diante do cenário de alongamento da situação de pandemia e da pouca utilização dos espaços corporativos, pela maior implementação do trabalho remoto (home office), bem como a provável redução de negócios das Cooperativas, foi aprovada a redução temporária de 50% do valor do aluguel dos imóveis como citado na nota 5.

\* \* \*

|  |   |
|--|---|
| Primo João Cracco<br>Contador CRC-SP 149.703/O - 2 | Francisco Ney Magalhães Junior<br>Diretor Superintendente |
|--|---|