



Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº. 28.216.384/0001-01)

(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente

+ + + + + + + +
+ + + + + + + +
+ + + + + + + +
+ + + + + + + +
+ + + + + + + +



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Sicoob Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

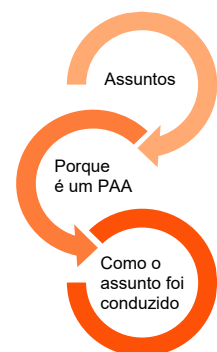
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) 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.





Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Sicoob Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p>Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Nota 5)</p> <p>A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações contábeis, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos.</p> <p>As propriedades para investimento são mensuradas inicialmente pelo valor de custo, sendo atualizadas anualmente, conforme previsto no regulamento do Fundo, com base em Laudo de Avaliação elaborado por especialistas externos, que utilizaram metodologia de Método Comparativo direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo, direcionando as pesquisas para imóveis comparáveis aos avaliados, de modo que a realização desses investimentos pode resultar em valores diferentes aos registrados, dada a incerteza da estimativa em sua mensuração.</p>	<p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo das propriedades para investimento.</p> <p>Obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração e seus especialistas externos, na construção do modelo de avaliação de mercado, com base em Laudo de Avaliação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Inspecionamos a aprovação formal pela Administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.</p> <p>Consideramos que as principais premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento divulgadas nas demonstrações contábeis são consistentes e alinhadas com as informações analisadas em nossa auditoria.</p>

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Sicoob Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

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 de uma 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 essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

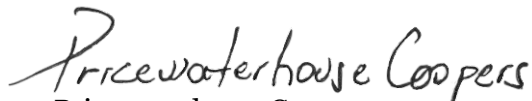


Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Sicoob Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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, 30 de março de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Ricardo Barth de Freitas
Contador CRC 1SP235228/O-5

Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº. 28.216.384/0001-01
(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ: 07.397.614/0001-06)
Balanco Patrimonial
Em 31 de dezembro 2025 e 2024



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

	2025	% Sobre PL	2024	% Sobre PL
Circulante	6.341	29,41	5.672	22,27
Disponibilidades (Nota 11)	2	0,01	11	0,04
Outros Créditos				
Valores a receber de aluguéis (Nota 5)	51	0,24	49	0,19
Valores a receber na venda do imóvel (Nota 5)	6.288	29,16	5.612	22,04
Não Circulante	15.270	70,82	19.853	77,95
Outros Créditos				
Valores a receber na venda do imóvel (Nota 5)	6.288	29,16	11.224	44,07
Investimento				
Propriedades para investimento (Nota 5)	8.982	41,66	8.629	33,88
Total do ativo	21.611	100,23	25.525	100,22
Circulante	50	0,23	57	0,22
Rendimentos a distribuir (Nota 13)	29	0,14	20	0,08
Taxa de administração e controladoria	20	0,09	20	0,08
Outros valores a pagar	1	0,00	17	0,06
Total do passivo	50	0,23	57	0,22
Patrimônio Líquido	21.561	100,00	25.468	100,00
Cotas de investimentos integralizadas	17.404	80,72	22.512	88,39
Lucros ou prejuízos acumulados	4.157	19,28	2.956	11,61
Total do passivo e patrimônio líquido	21.611	100,23	25.525	100,22

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

Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº. 28.216.384/0001-01
(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ: 07.397.614/0001-06)
Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024



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

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Receitas	2.819	2.610
Receitas de aluguéis (Nota 5)	590	562
Ajuste a valor justo (Nota 5)	353	264
Receita de atualização na venda do imóvel (Nota 5)	1.876	1.784
Despesas	(285)	(286)
Custo Cetip	(12)	(13)
Taxa de administração (Nota 8)	(204)	(204)
Taxa de controladoria (Nota 9)	(36)	(36)
Custódia (Nota 11)	(5)	(6)
Auditoria	(17)	(16)
Outras despesas operacionais (Nota 10)	(11)	(11)
Resultado Líquido do Exercício	2.534	2.324

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

Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº. 28.216.384/0001-01
(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ: 07.397.614/0001-06)
Demonstração das Mutações no Patrimônio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024



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

	Cotas de Investimentos Integralizadas	Lucros /Prejuízos Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	27.494	1.436	28.930
Resgate de Cotas	(4.982)	-	(4.982)
Lucro líquido do exercício	-	2.324	2.324
Distribuição de rendimentos	-	(276)	(276)
Distribuição de lucros	-	(528)	(528)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	22.512	2.956	25.468
Resgate de Cotas	(5.108)	-	(5.108)
Lucro líquido do exercício	-	2.534	2.534
Distribuição de rendimentos	-	(305)	(305)
Distribuição de lucros	-	(1.028)	(1.028)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	17.404	4.157	21.561

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

Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº. 28.216.384/0001-01
(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ: 07.397.614/0001-06)
Demonstração dos Fluxos de Caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024



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

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	2.534	2.324
Ajuste de reavaliação de imóveis	(353)	(264)
Receita de atualização na venda do imóvel	(1.876)	(1.784)
Aumento (redução) nos ativos		
Valor a receber venda do imóvel	6.136	5.510
Rendas a receber de aluguéis	(2)	(2)
Aumento (redução) nos passivos		
Outros Valores a pagar	(7)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	6.432	5.784
Pagamento líquido pela amortização de cotas	(5.108)	(4.982)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(305)	(276)
Distribuição de lucros	(1.028)	(528)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	(6.441)	(5.786)
Variação Líquida do Caixa e equivalente de caixa	(9)	(2)
Líquido do caixa e equivalentes de caixa		
No início do Exercício	11	13
No final do Exercício	2	11
Variação líquida do caixa e equivalentes de caixa	(9)	(2)

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

1. Contexto operacional

O Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário, Classe única de Cotas (“Fundo”) é uma comunhão de recursos, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado e responsabilidade ilimitada aos cotistas, 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 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 Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, 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 Sicoob S.A. – Banco Sicoob integralizou 3.239 cotas até 31 de dezembro de 2025. 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. pelo valor de R\$ 25.550, vendido em 2023 pelo valor de R\$ 25.199, conforme detalhado na nota 5. 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 do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador 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 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).

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

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

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 pelo Administrador do Fundo em 23 de março de 2026.

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 pelo seu valor de mercado, 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 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

5. Propriedades para investimento

Seria de se considerar o valor atual da carteira como valor justo, conforme definido no Art. 7º da ICVM 516/2011, sendo que o Fundo possui como cotista único o Banco Sicoob,

Em 16 de outubro de 2023, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, foi efetuada a venda para o Fundo de Proteção do Sicoob do imóvel de Ribeirão Preto – SP pelo valor de R\$ 25.199.000,00 (vinte e cinco milhões e cento e noventa e nove mil reais), conforme laudo de avaliação emitido em 31 de agosto de 2023, pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., em 5 (cinco) parcelas anuais, sendo a primeira no ato da lavratura da escritura pública e as demais a cada 12 (doze) meses, sendo o saldo devedor corrigido por 85% (oitenta e cinco por cento) da taxa CDI.

Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº. 28.216.384/0001-01
(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ: 07.397.614/0001-06)
Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024



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

Posição em 31 de dezembro de 2024	16.836
Recebimento parcela 03/05	(6.136)
Atualização do valor a receber	1.876
Posição em 31 de dezembro de 2025	12.576

Em 31 de dezembro de 2025 foi apurada receita com atualização da venda do imóvel no valor R\$ 1.876 (2024 – R\$ 1.784).

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são classificados como “renda”, em 31 de dezembro de 2025 a reavaliação anual foi de R\$ 1.608 e R\$ 7.374 respectivamente, conforme detalhado abaixo:

Imóvel 01

Endereço:	Rua Quatro, nº 272, Bairro Saúde – Rio Claro (SP)
Área Terreno:	143,23 m ² conforme matrícula nº 36.521 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro (SP)
Área Construída:	143,23 m ²
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 31/12/2025:	R\$ 1.608
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 02

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 201, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	114,991 m ² conforme matrícula nº 116.419 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	114,991 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 454
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 686
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 03

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 202, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	184,759 m ² conforme matrícula nº 116.420 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	184,759 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 748
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 1.106
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 04

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 203, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	62,729 m ² conforme matrícula nº .116.421 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	62,729 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 247
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 388
Prazo de locação:	10 anos

Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº. 28.216.384/0001-01
(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ: 07.397.614/0001-06)
Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024



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

Imóvel 05

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 204, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	94,261 m ² conforme matrícula nº 116.422 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	94,261 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 366
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 560
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 06

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 205, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	64,125 m ² conforme matrícula nº 116.423 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	64,125 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 254
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 399
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 07

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 206, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	150,670 m ² conforme matrícula nº 116.424 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	150,670 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 605
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 901
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 08

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 207, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	89,346 m ² conforme matrícula nº 116.425 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	89,346 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 346
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 532
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 09

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 301, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	65,134 m ² conforme matrícula nº 116.426 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	65,134 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 258
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 406
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 10

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 302, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	64,038 m ² conforme matrícula nº 116.427 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	64,038 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 253
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 398
Prazo de locação:	10 anos

Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº. 28.216.384/0001-01
(Administrado pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda. – CNPJ: 07.397.614/0001-06)
Notas explicativas do Administrador às demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024



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

Imóvel 11

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 303, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	62,729 m ² conforme matrícula nº 116.428 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	62,729 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 247
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 388
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 12

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 304, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	64,125 m ² conforme matrícula nº 116.429 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	64,125 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 253
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 399
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 13

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 305, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	64,125 m ² conforme matrícula nº 116.430 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	64,125 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 254
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 399
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 14

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 306, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	65,134 m ² conforme matrícula nº 116.431 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	65,134 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 258
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 406
Prazo de locação:	10 anos

Imóvel 15

Endereço:	Rua Artur Itabirano, nº 251, sala 307, Bairro São José – Belo Horizonte (MG)
Área Terreno:	65,134 m ² conforme matrícula nº 116.432 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte (MG)
Área Construída:	65,134 m ²
Características:	Sala comercial e 1 garagem
Valor Custo:	R\$ 258
Valor Justo em 31/12/2025:	R\$ 406
Prazo de locação:	10 anos

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

O imóvel 01 no valor de R\$ 1.608 e os imóveis 02 a 15 totalizando o valor de R\$ 7.374, citados acima, estão suportados em Laudo de Avaliação, datado em 10 de novembro de 2025, emitido pela MK Engenharia de Avaliações.

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 data-base, 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 2025, o Fundo apurou receita de aluguéis de R\$ 590 (2024 – R\$ 562). Possuía um saldo a receber de R\$ 51 (2024 – R\$ 49) a título de contas a receber de aluguéis.

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

Posição em 31 de dezembro de 2024	8.629
Ajuste a valor justo	353
Posição em 31 de dezembro de 2025	8.982

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apurou resultado de avaliação dos imóveis no valor de R\$ 353 (2024 – R\$ 264).

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”);

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

- 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 pelo Administrador 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 o tipo de ativo que se deseja proteger ou hedgear.

O Risco de Crédito – os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de locação ou compra de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Os Ativos de Investimento nos quais o Fundo investe oferecem risco de crédito, definido como a probabilidade da ocorrência do não cumprimento do pagamento do principal e/ou do rendimento do ativo. Esse risco pode estar associado tanto ao emissor do ativo (capacidade do emissor de honrar seu compromisso financeiro) bem como a contraparte – instituição financeira, governo, mercado organizado de Bolsa ou balcão etc. – de fazer cumprir a operação previamente realizada.

A Gestão do Risco Operacional 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, o Gestor 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 do Administrador.

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 reflita o valor justo.

7. Emissões, negociações de cotas, amortizações e resgates

(a) Emissões e negociações das cotas

As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública, com ou sem dispensa de registro perante a CVM, e/ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Resolução CVM n.º 160/22.

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 do Administrador, 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 o Administrador 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 Resolução CVM n.º 160/22, 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 Resolução CVM n.º 160/22, caso estas não sejam encerradas dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, a instituição intermediária líder da oferta deverá realizar a comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

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

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

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional.

Novas Emissões de Cotas – O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, a critério do Administrador, 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 foram objeto de oferta destinada para subscrição integral pelo Banco Sicoob.

(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 o Administrador não identificar novos Ativos Alvo para serem adquiridos pelo Fundo.

Com a venda do imóvel citado na Nota Explicativa 5, a Assembleia Geral de Cotistas deliberou pela amortização parcial de cotas equivalente ao valor de R\$ 5.108 acrescido de R\$ 1.028 referente a distribuição de lucros (ganho de capital), totalizando R\$ 6.136, permanecendo inalterado o número de cotas emitidas pelo Fundo.

8. Remuneração do Administrador

O Administrador fará jus ao recebimento de taxa de administração, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme percentuais descritos na tabela abaixo, assegurado o mínimo mensal de R\$ 17. 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.

Faixa	Patrimônio Líquido (R\$)	Taxa de Administração (% a.a.)
1	Até 300.000.000	0,1200
2	Até 1.000.000.000	0,1128
3	Acima de 1.000.000.000	0,0800

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apurada a remuneração de R\$ 204 (2024 – R\$ 204) correspondente a 0,81% (2024 – 0,71%) do patrimônio líquido médio anual.

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

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

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 Sicoob.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pelo próprio Gestor.

O Fundo paga ao custodiante uma taxa máxima de custódia equivalente a 0,06% ao ano sobre o Patrimônio Líquido.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apurada remuneração no valor de R\$ 36 (2024 – R\$ 36) correspondente a 0,14% (2024 – 0,13%) do patrimônio líquido médio anual decorrente das despesas de controladoria.

10. Outras despesas administrativas

	2025	2024
Fiscalização	9	9
Publicação	2	2
Total	11	11

11. Operações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um saldo de conta corrente no valor de R\$ 2 (2024 – R\$ 11) depositado no Banco Sicoob.

Durante o exercício de 2025, o Banco Sicoob prestou serviços o Fundo de custódia de R\$ 5 (2024 – R\$ 6) e controladoria de R\$ 36 (2024 – R\$ 36).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía um saldo a pagar ao Banco Sicoob de inferior a R\$ 1 (2024 – inferior a R\$ 1) a título de custódia e de R\$ 3 (2024 – R\$ 3) a título de controladoria.

Durante o exercício de 2025, o Fundo distribuiu R\$ 305 a título de dividendos para seu cotista único, Banco Sicoob (2024 – R\$ 276).

O Fundo não possuía, na data de fechamento, aplicações em títulos emitidos pelo Administrador ou parte a ele relacionada.

12. Legislação tributária

Os rendimentos das aplicações financeiras do Fundo estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, conforme as regras aplicáveis às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 8.668/93, com alterações das Leis nº 9.779/99 e nº 12.024/09, podendo impactar a rentabilidade das cotas. Estão excluídas dessa tributação as remunerações provenientes de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

Nos termos da Lei n.º 9.779/99 os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários nos quais cotista detenha, isoladamente ou em conjunto com partes relacionadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas e atue como construtor, incorporador ou sócio.

O Regulamento do Fundo prevê 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.

Conforme o artigo 3º, o parágrafo único, d, da Lei n.º 11.033/04, os rendimentos distribuídos a cotistas, pessoas físicas, são isentos de Imposto de Renda desde que cotas sejam negociadas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, e sejam atendidos, cumulativamente os seguintes requisitos:

- I.O Cotista, detenha menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e receba menos de 10% (dez por cento) dos rendimentos do Fundo; e
- II.O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, 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, o Gestor, 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 n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de 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.

Com a aprovação, por meio de Assembleia Geral de Cotistas, da amortização parcial de cotas com os recursos obtidos da alienação do imóvel, sendo que o valor atual da cota, na data era 6,453177426, foi

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

contabilizado ganho de capital de R\$ 1.028, sendo recolhido R\$ 206 referente ao Imposto de Renda devido.

13. Distribuição de resultados

Demonstrativo de cálculo da distribuição de rendimentos

	2025	2024
(+) Receitas apuradas no exercício pelo regime de competência	2.819	2.610
(-) Despesas apuradas no exercício pelo regime de competência	(285)	(286)
(=) Lucro apurado no exercício pelo regime de competência	2.534	2.324
(+) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	2.229	2.048
(-) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	-	-
(=) Lucro apurado por competência e não transitado pelo caixa	2.229	2.048
Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	305	276
Rendimentos distribuído no exercício	276	256
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	28	20
Percentual distribuído	90,49%	92,75%

Os resultados auferidos pelo Fundo foram distribuídos ao Cotista único, 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 delibera 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 pelo Administrador.

14. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede do Administrador, no site <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/dtvm> e no site da CVM (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 2025 e 2024, estão demonstrados abaixo:

Data	PL Médio	R\$ Vlr. da Cota (*)	Rentabilidade do Fundo % (**)	Rendimentos Distribuídos por Cota % (***)
31/12/2024	28.726	8,930569855	0,96	0,08
31/12/2025	25.138	6,655733792	1,21	0,03

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

(*) 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 o Administrador do Fundo no que diz respeito às atividades de administração do Fundo.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº162/2022, a empresa responsável pela Auditoria Externa declara que o Administrador, no período auditado, somente a contratou para a prestação de serviços de auditoria, não tendo sido prestado nenhum outro tipo de serviço ao Fundo.

18. Negociação de cotas

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

19. Outras informações

(a) Alteração de regulamento

Houve alteração no regulamento para adaptação da Resolução 175/2022 em 26/06/2025.

* * *

Primo João Cracco Contador CRC-SP 149.703/O - 2	Ricardo de Almeida Horta Barbosa Diretor de Administração Fiduciária
--	---