

Informe Anual

Nome do Fundo:	Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário	CNPJ do Fundo:	28.216.384/0001-01
Data de Funcionamento:	19/09/2017	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRSCOOCFT008	Quantidade de cotas emitidas:	3.239.431,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou sócio familiar?	Não
Classificação autorregulatória:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Passiva	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	07.397.614/0001-06
Endereço:	SIG Quadra 06 - Lote , 2080, Sala 201- Setor de Indústrias Gráficas- Brasília- DF- 70610460	Telefones:	6132175525 6132175583 6132175315
Site:	www.sicoob.com.br/bancosicoob-dtvm	E-mail:	dtvm@sicoob.com.br
Competência:	12/2023		

1. Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1 Gestor: Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	07.397.614/0001-06	SIG Quadra 06 Lote 2080 Sala 201 Brasília (DF) CEP: 70.610-460	61 3217 5525
1.2 Custodiante: Banco Cooperativo Sicoob S.A. – Banco Sicoob	02.038.232/0001-64	SIG Quadra 06 Lote 2080 Torre 1 Brasília (DF) CEP: 70.610-460	61 3217 5355
1.3 Auditor Independente: Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes	61.56.2.1/12-0-01	SAS, Quadra 06, Conjunto A, Bloco C, Edifício Business Center Tower, salas 801 a 811 Brasília (DF) CEP: 70322-915	6121961800
1.4 Formador de Mercado:	..-/-		
1.5 Distribuidor de cotas: Banco Cooperativo Sicoob S.A. – Banco Sicoob	02.038.232/0001-64	SIG Quadra 06 Lote 2080 Torre 1 Brasília (DF) CEP: 70.610-460	61 3217 5355
1.6 Consultor Especializado:	..-/-		
1.7 Empresa Especializada para administrar as locações:	..-/-		
1.8 Outros prestadores de serviços:			
Não possui informação apresentada.			
2. Investimentos FII			
2.1 Descrição dos negócios realizados no período			
Não possui informação apresentada.			
3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
As cotas subscritas pelo Banco Sicoob serão integralizadas em moeda corrente nacional, à medida que novos imóveis forem objeto de aquisição pelo Fundo, até o montante de R\$ 100 milhões.			
4. Análise do administrador sobre:			
4.1 Resultado do fundo no exercício findo			
Os resultados apresentados pelo Fundo estão em linha com a expectativa, levando em conta a conjuntura econômica nacional bem como o momento do setor imobiliário descrito no item 4.2.			
4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
Após alguns anos de um mercado mais competitivo e desafiador, o Banco Sicoob, em conjunto com o Sicoob DTVM, está trabalhando na estruturação do Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII, que realiza 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. As Cooperativas, pertencentes ao Sicoob, ainda podem contar com a possibilidade de desmobilização de imóveis, vendendo-os para o Fundo e capturando resultados. Há a ampliação de portfólio para a Cooperativa, bem como a sua fidelização por 10 anos, prazo do Contrato de Locação que é assinado com o FII. No ano de 2023, os desafios pós-pandemia e as incertezas políticas demonstraram apreensão no mercado imobiliário brasileiro. Houve no mundo todo um ciclo de desinflação e contração monetária. Se não é possível assegurar que os ciclos de aperto monetário já terminaram, ao menos pode-se afirmar que já passaram pela pior fase, e a elevação das taxas de juros parece estar próxima do fim. Dessa vez, o aperto monetário não elevou a taxa de desemprego nas economias avançadas. Além do novo arcabouço fiscal, a reforma tributária aprovada ao final do ano, criando a expectativa de um crescimento de longo prazo maior para Brasil. Mesmo que aprovada, só passará a valer a partir de 2027, com um longo período de transição, até 2032. O ano também foi marcado pela expectativa de que o Banco Central iria iniciar o ciclo de corte de juros, o que de fato se concretizou. A dinâmica de inflação no Brasil, seguiu melhorando ao longo do ano. O Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, efetuou a venda do imóvel de Ribeirão Preto – SP adquirido em 2017 conforme laudo de avaliação emitido pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda.			
4.3 Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
Para o próximo período, a expectativa é a conclusão dos estudos sobre a estruturação do Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII mantendo os inquilinos atuais, bem como a constante manutenção e atualização física dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, de modo a mantê-los íntegros e sempre aptos para novas locações. Com a retomada presencial das atividades nas cooperativas, o Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII espera para o ano de 2024, se positivo, junto a conclusão dos estudos, citado no item 4.2, a aquisição de novos imóveis analisando novas oportunidades de investimento sendo ofertadas pelas cooperativas do Sicoob e caso identifique empreendimentos imobiliários favoráveis as características previstas no regulamento, realizar novos investimentos.			
5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
Ver anexo no final do documento. Anexos			
6. Relação de ativos imobiliários do FII	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Conjunto contíguo de três imóveis urbanos em Rib. Preto.	25.199.000,00	SIM	-43,00%
Imóvel Urbano em Rio Claro SP	1.169.000,00	SIM	240,00%
Imóvel Urbano em Belo Horizonte MG	6.926.700,00	SIM	348,00%
6.1 Crítérios utilizados na referida avaliação			
O imóvel adquirido em 2017, conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, foi vendido em 2023 pelo valor de R\$25.199.000,00 conforme laudo de avaliação emitido em 31 de agosto de 2023, pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda que utilizou o Método Comparativo Direto para o valor do terreno e o Método Evolutivo para determinar o valor da construção. Para a depreciação física foi utilizado o critério de Ross-Heidecke, sendo que após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, foi concluído que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida. Os imóveis adquiridos em 2018 e 2019 possuem laudos de avaliação emitidos pela MK Avaliações Imobiliárias Ltda. Avaliação: 06/2018 e 11/2019. Reavaliação: 12/2019, 12/2020, 11/2021, 12/2022 e 12/2023. O método utilizado para definição do valor do imóvel adquirido em 2018 foi o Método Evolutivo que abrange: pesquisa; valor do terreno; valor da benfeitoria, identificação dos fatores mais importantes no contexto do imóvel e tratamento de dados por fatores. Para o imóvel adquirido em 2019 foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que abrange: pesquisa; valor das áreas privativas; identificação dos fatores mais importantes no contexto do imóvel; e tratamento de dados por fatores. Os laudos objetivaram a determinação do valor de mercado, para fins de garantia do imóvel em questão, atendendo aos preceitos definidos na norma técnica NBR 14653, normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, nível nacional, de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios e recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.			
7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.			
8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.			
9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
Não possui informação apresentada.			
10. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
SIG Quadra 06 Lote 2080 Sala 201 Brasília - DF CEP 70610460 www.sicoob.com.br/bancosicoob-dtvm			
10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
Conforme descrito no Regulamento, a Instituição Administradora do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, quando for o caso.			
10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
Conforme Regulamento do Fundo, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar na consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, os quais serão			

disponibilizados pela Instituição Administradora. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de cotistas e deverão votar no interesse do Fundo. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**
Conforme Regulamento do Fundo, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto na legislação, os normativos vigentes e o descrito no item 10.3 acima.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Administradora fará jus ao recebimento de taxa de administração calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo, conforme percentuais descritos abaixo, assegurado o mínimo mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais). Essa remuneração será calculada e provisionada por dia útil, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) 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. A taxa de administração indicada acima não inclui os valores devidos aos prestadores de serviços de controladoria, custódia (mesmo que o prestador de tais serviços seja a Instituição Administradora) e auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, nem os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados diretamente do Fundo. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida. Patrimônio Líquido até 300.000.000,00 a taxa de administração anual é de 0,1200%. Patrimônio Líquido até 1.000.000.000,00 a taxa de administração anual é de 0,1128%. Patrimônio Líquido acima de 1.000.000.000,00 a taxa de administração anual é de 0,0800%.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
204.000,00	0,71%	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Ricardo de Almeida Horta Barbosa	Idade:	47 anos
Profissão:	Diretor de Administração Fiduciária	CPF:	87956764653
E-mail:	ricardo.horta@sicoob.com.br	Formação acadêmica:	Administração de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	09/02/2011

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Não possui informação apresentada.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	3.239.431,00	100,00%	0,00%	100,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
Conjunto contíguo de três imóveis urbanos Rua Goiás nº 169; Rua Capitão Salomão nº 121; Rua Gotas nº 119.	alienação	16/10/2023	25.199.000,00	11/09/2023	Fundo de Proteção do Sicoob

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Conforme preconiza o Regulamento, a Instituição Administradora informará ao titular das cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo. A divulgação será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, quando for o caso, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Não possui informação apresentada.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/bancosicoob-dtvm/-/document_library/T06g2KSHUWu5/view_file/74727570?_com_liferay_document_library_web_portlet_DLPortlet_INSTANCE_T06g2KSHUWu5_redirect=https%3A%2F%2Fwww.sicoob.com.br%2Fweb%2Ffscob%2Fbancosicoob-dtvm%2F-%2Fdocument_library%2FT06g2KSHUWu5%2Fview%2F74727567%3F_com_liferay_document_library_web_portlet_DLPortlet_INSTANCE_T06g2KSHUWu5_redirect%3Dhttps%253A%252F%252Fwww.sicoob.com.br%252Fweb%2Fdtvm%253Fp_p_id%253Dcom_liferay_document_library_web_portlet_DLPortlet_INSTANCE_T06g2KSHUWu5%2526p_p_lifecycle%253D0%2526p_p_state%253Dnormal%2526p_p_mode%253Dview

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não possui informação apresentada.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As chamadas de capital serão realizadas por meio de correspondência escrita até às 11:00h do dia anterior à integralização de cotas para fazer face a pagamentos, entre outros, pela aquisição de ativos alvo do Fundo.

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII