
SOCOPA Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

***(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora
Paulista S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2018

e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Cotistas
SOCOPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do SOCOPA Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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 o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do SOCOPA Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela 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 financeiras". 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 (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 financeiras do Fundo como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras do Fundo e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentaram modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



SOCOPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.)

Porque é um PAA

Valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Notas explicativas 3b e 5b)

O Fundo apresenta Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), avaliados ao custo amortizado, líquidos de provisão para redução ao valor de recuperação.

A Administração do Fundo efetua, periodicamente, análise para verificar se há indícios de perda no valor recuperável dos CRIs, bem como a necessidade de constituição de provisão para redução ao valor de recuperação. Essa análise contempla, entre outras, seus níveis de inadimplência, cenário econômico e perspectiva do mercado imobiliário.

Consideramos essa uma área foco de auditoria, pois o uso desses julgamentos e de diferentes premissas na mensuração do valor da provisão para redução ao valor de recuperação poderia resultar em variações significativas nessa estimativa.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o entendimento dos processos e da metodologia utilizados para a mensuração da provisão para redução ao valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários.

Analisamos e testamos a razoabilidade e a consistência das principais premissas e da metodologia utilizadas pela Administração na identificação e na mensuração do valor recuperável.

Consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração proporcionam uma base razoável para a determinação do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração do Fundo 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 financeiras. 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.

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



SOCOPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 financeiras.

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 financeiras, 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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma 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 uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



SOCOPA Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.)

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como o mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 19 de setembro de 2019

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. -

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Balanço patrimonial

31 de dezembro de 2018 e 2017

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	2018	%PL	2017	%PL	PASSIVO	Notas	2018	%PL	2017	%PL
Circulante						Circulante					
Disponibilidades		37	0	505	2	Taxa de administração a pagar	6	38	0	35	0
Aplicações Financeiras						Outras contas a pagar		11	0	53	0
Cotas de fundos de investimento	6.a	8.212	24	-	-	Rendimento a distribuir	12	946	3	509	2
Certificados de recebíveis imobiliários	5.b	26.674	79	27.753	88	Taxa de performance a pagar	6	13	-	-	-
Letras financeiras do tesouro		-	-	4.057	13						
Total do circulante		34.923	103	32.315	102	Total do circulante		1.008	3	597	1,88
						Patrimônio líquido					
						Cotas de investimento integralizadas		26.500	78	26.500	84
						(-) Gastos com colocação de cotas		(720)	-2	(720)	-2
						Rendimentos distribuídos		(10.263)	-30	(7.851)	-25
						Lucros acumulados		18.398	54	13.819	44
						Total do patrimônio líquido		33.915	100	31.718	100
						Total do Passivo e Patrimônio Líquido		34.923		32.315	
Total do Ativo		34.923		32.315							

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

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A -

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Notas	Exercício	Exercício
		findo em	findo em
		31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	5	4.980	2.616
Outros ativos financeiros			
Receitas de títulos de renda fixa	5	339	302
Outras receitas/despesas			
Despesas de serviços profissionais		(78)	(65)
Despesas de taxa de administração, custódia e performance	6, 14	(572)	(544)
Contribuições, taxas e impostos		(66)	(67)
Outras despesas		(24)	(16)
		<u>(740)</u>	<u>(692)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>4.579</u>	<u>2.226</u>
Quantidade de cotas integralizadas		<u>26.291</u>	<u>26.291</u>
Resultado líquido por cota integralizada - R\$		<u>0,1742</u>	<u>0,0847</u>

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

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A -

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 (Em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Rendimentos distribuídos	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2016	26.500	(720)	(5.741)	11.593	31.632
Lucro líquido do exercício	-	-	-	2.226	2.226
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	(2.140)	-	(2.140)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	26.500	(720)	(7.881)	13.819	31.718
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.579	4.579
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	(2.382)	-	(2.382)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	26.500	(720)	(10.263)	18.398	33.915

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

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A)

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Demonstrações dos fluxos de caixa

(Em milhares de reais)

Demonstração de Fluxo de Caixa - Método indireto	Exercício findo em 31/12/2018	Exercício findo em 31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	4.579	2.226
Resultado apropriado e não liquidado	(2.072)	-
	2.507	2.226
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Taxa de performance a pagar	13	(11)
Taxa de administração a pagar	3	(3)
Outras contas a pagar	(60)	(37)
	(44)	(51)
Caixa líquido das atividades operacionais	2.463	2.175
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aplicações)/amortizações - certificados de recebíveis imobiliários	2.825	1.247
(Aplicação)/resgate em outros títulos de renda fixa	4.319	(715)
(Aplicação)/resgate em cotas de fundos de investimento	(8.130)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(986)	532
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(1.945)	(2.246)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(1.945)	(2.246)
Variação líquida de caixa e equivalente de caixa	(468)	461
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	505	44
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	37	505
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(468)	461

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

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

O SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), CNPJ nº16.841.067/0001-99, administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40, foi constituído em 10 de outubro de 2012 sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, tendo sido concedido o seu registro de funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 10 de março de 2014 após o encerramento da primeira oferta de cotas.

A primeira emissão de cotas teve sua distribuição durante o período de 10 de outubro de 2012 a 10 de março de 2014 quando foi encerrada a oferta e obtido o registro de funcionamento pela CVM. O Fundo recebeu a aplicação inicial de cotistas em 05 de março de 2013. O CNPJ do Fundo foi obtido em 28 de agosto de 2012.

As cotas de emissão do Fundo são destinadas exclusivamente a Investidores, residentes no Brasil ou no exterior, considerados como Investidores Qualificados, conforme definido na legislação em vigor, desde que tais Investidores realizem um investimento mínimo individual de R\$ 1.000 (um milhão de reais) em cotas do Fundo e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

O Fundo tem por objetivo obter retornos superiores ao Índice de Performance, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários, por meio da destinação de parcela preponderante de seu Patrimônio Líquido na aquisição de: (i) CRIs, observando a Política de Investimento descrita no seu Regulamento; (ii) participação direta em SPEs; e (iii) demais ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes ou relacionados e demais valores mobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo, conforme seu Regulamento. A parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo poderá, ainda, vir a ser investida em Ativos Financeiros, sempre visando proporcionar aos cotistas do Fundo uma distribuição de resultados constante e o aumento do valor patrimonial de suas cotas.

A Gestão do Fundo é realizada pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40 (“Gestora”).

A prestadora de serviços de consultoria imobiliária é a Reit Consultoria de Investimentos Ltda – CNPJ nº 08.604.329/0001-73 (“Consultoria Imobiliária”).

O Fundo possui suas cotas admitidas à negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão desde 26 de maio de 2014. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 não houve negociação de cotas.

O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos cotistas por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Comitê de Investimentos ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, nem contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, seguindo a Instrução CVM nº 516/2011 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

3. Descrição das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos derivativos

a.1) Data de reconhecimento

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

a.2) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos do custo de transição, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

a.3) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na categoria Ativos Financeiros para Negociação e mensurados ao valor justo por meio de resultado. Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

a.4) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista;
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

b) Mensuração dos ativos financeiros

b.1) Em geral, os ativos são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

b.1.a- Títulos de renda fixa

Os títulos de renda fixa são avaliados a valor justo, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA, B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), SISBACEN – Sistema de informações do Banco Central e FGV.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

b.1.b – Cotas de fundos de investimento

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo respectivo valor da cota de fechamento divulgado pela Administradora.

b.1.c - Certificados de Recebíveis Imobiliários

Observado o disposto nos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC - 48, o Fundo classifica os seus instrumentos financeiros como:

- (i) A vencer, os quais são mensurados pelo critério de custo amortizado, através do seu valor de aquisição, e acrescidos de juros calculados com base na taxa interna de retorno dos contratos, pelo critério *pro rata temporis*. A taxa interna de retorno deve ser calculada com base no valor de aquisição, valor de vencimento e prazo de recebimento dos ativos;
- (ii) Sem data de vencimento, os quais são mensurados a valor justo por meio do resultado, através de dados observáveis e passíveis de verificação; e

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

- (iii) Vencidos, os quais são mensurados a valor justo por meio de resultado, com base expectativa de recebimento.

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos CRIs com o objetivo de avaliar eventos que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável, considerando fatores internos ou externos, tais como níveis de inadimplência, bem como o cenário econômico anual e prospectivo. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para ajuste ao valor recuperável. Não foram identificados aspectos que indicassem a eventual alteração do fluxo de caixa dos CRIs, bem como do seu valor recuperável, ao final dos exercícios de 2018 e 2017, que determinassem a constituição de provisão.

c) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar /suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam ter origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja concorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos;
- **Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo;
- **Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em montantes conhecidos de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, B3, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3(a) e 3(b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4. Gerenciamento de riscos

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas relacionados aos Fundos de Investimento Imobiliário em geral e a este fundo de investimentos em particular, bem como seus objetivos de investimento próprios, sua situação financeira ou suas necessidades em particular, e, analisar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento e no Prospecto do Fundo. Os riscos citados abaixo, mas não se limitando ao que aqui se encontra descrito, podem afetar os resultados do Fundo, interferindo diretamente em seus ativos ou em sua situação financeira. Assim sendo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. São Fatores de Risco deste Fundo:

Riscos macroeconômicos gerais: O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua cota no mercado secundário no curto prazo.

Risco institucional: A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Risco do bloqueio à negociação de cotas: As cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário, caso a oferta tenha sido realizada nos termos da Instrução CVM 476, em 90 (noventa) dias corridos após sua subscrição ou aquisição pelo Cotista. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas cotas na BM&FBOVESPA.

Risco de diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Alvos: Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de cotas e posterior aquisição dos Ativos-Alvos, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo Cotista, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (a) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (b) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Riscos relacionados à liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, em um dado período temporal, os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os cotistas ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

Riscos relativos à rentabilidade do investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos resultados obtidos com a exploração comercial, locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Alvo. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados conforme a legislação em vigor, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: 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, sujeitando-se inclusive os cotistas à perda de capital investido no Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvo, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo: Os recursos do Fundo poderão vir a ser preponderantemente aplicados em CRIs, observado o disposto na Política de Investimento descrita neste Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Alvo, mas que nem sempre terá, no momento em que realiza uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Alvo que serão adquiridos para investimento.

Riscos relativos ao CRIs: O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores. Por força da Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos de CRIs auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos cotistas.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadora: Os CRIs poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRIs, deverá resgatá-los

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRIs, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Ainda que a companhia securitizadora emissora dos CRIs, institua regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que constituam o lastro dos CRIs, por meio do termo de securitização, e tenha por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRIs, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRIs.

Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRIs: Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRIs em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRIs que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRIs, a companhia securitizadora emissora dos CRIs promoverá o resgate antecipado dos CRIs, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRIs poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRIs.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRIs, de honrar as obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRIs e da excussão das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRIs não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Fundo, e pelos demais titulares dos CRIs, dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função do(s) contrato(s) imobiliário(s), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do(s) devedor(es) poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRIs pela companhia securitizadora.

Riscos relativos à ausência de novos investimentos em CRIs: Os cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimento para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos, nos termos previstos neste Regulamento.

Risco de desapropriação: Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco das contingências ambientais: Por se tratar de investimento em empreendimentos imobiliários, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias que não sejam rotineiras no investimento dos Ativos Alvo. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de haveres inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas relacionadas a eventuais imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo, como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Riscos tributários: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

Riscos do prazo: Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Risco jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco imobiliário: É o risco de desvalorização de um ativo imobiliário em geral ou de um imóvel em particular, ocasionado por, certos fatores incluindo, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatória que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro e o preço do imóvel em um dado momento do tempo) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na 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 ou de serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a desapropriação do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais, bem como a riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

5. Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 estão representadas por:

a. De caráter não imobiliário

<u>Aplicações Financeiras</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Letras Financeiras do Tesouro	-	4.057
Cotas de Fundos de Investimento	8.212	-
Total	8.212	4.057

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía cotas de fundos de investimento referenciado DI no montante de R\$ 8.212 (Não possuía investimento em cotas de fundos de investimento em 2017) e não possuía Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (R\$ 4.057 em 2017).

b. De caráter imobiliário

Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”)

<u>Ativos não financeiros</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valle Empreendimentos Ltda	17.066	17.769
Socicam Administração	9.608	9.984
Total	26.674	27.753

Correspondem a CRIs emitidos pela REIT Securitizadora que estão atualizados pela variação dos respectivos indexadores e possuem vencimento final em 15 de novembro de 2023 e 15 de maio de 2024, respectivamente.

Até 31 de dezembro de 2018 e na data de aprovação dessas demonstrações financeiras em 19 de setembro de 2019, não ocorreu a venda/negociação de qualquer CRI adquirido pelo Fundo e/ou reclassificação desses títulos, bem como as amortizações dos CRIs seguiram os fluxos financeiros estabelecidos na emissão dos títulos.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais)

Seguem abaixo o resumo das características dos CRIs do Fundo:

CRI	Securitizadora	Data de Vencimento	Prazo	Taxa	Lastro
VALLE	REIT Securitizadora de recebíveis imobiliários S.A.	15/11/2023	120 meses	IGPM+10,50%a.a.	(i)
SOCICAM	REIT Securitizadora de recebíveis imobiliários S.A.	15/05/2024	96 meses	IGPM+11%a.a.	(ii)

(i) CCI da 1ª série, originadas dos créditos imobiliários provenientes de Contratos de venda de unidades dos loteamentos "Residencial Jardim do Valle" (Tailândia-PA) e "Residencial Jardim Castanhal" (Castanhal-PA), empreendimentos desenvolvidos pela Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(ii) CCI representativos de créditos imobiliários originados de Contrato de Locação de espaços comerciais relativos aos Terminais Rodoviários do Tietê (SP) e da Barra Funda (SP).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foram auferidas receitas de R\$ 339 (R\$ 302 em 2017) referente a resultado positivo com Letras Financeiras do Tesouro e cotas de fundos de investimento e R\$ 4.980 (R\$ 2.616 em 2017) referente aos rendimentos com CRIs (juros e atualizações monetárias apropriados).

6. Taxas de administração, performance e colocação de cotas

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, o Administrador, e os demais prestadores de serviços de administração do Fundo, na proporção pactuada entre eles, farão jus a uma taxa de administração equivalente a 1,36% (um inteiro e trinta e seis centésimos por cento) ao ano, provisionada diariamente, com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, e paga de forma mensal até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao mês findo, obedecidos os seguintes critérios:

Independentemente do tamanho do Patrimônio do Fundo, o cálculo da Taxa de Administração deverá observar os seguintes valores mensais mínimos:

a) até o sexto mês: R\$ 12 (doze mil reais);

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

b) do sétimo mês até o décimo segundo mês: R\$ 18 (dezoito mil reais);

c) a partir do décimo segundo mês: R\$ 21,5 (vinte e um mil e quinhentos reais), corrigidos anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), e com base nos dias úteis do mês corrente (mínimo mensal/dias úteis do mês).

A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

A remuneração prevista não inclui os custos de responsabilidade direta do Fundo, conforme descritos no artigo 44 do seu Regulamento.

À Taxa de Administração serão acrescidos todos os impostos sobre ela incidentes, à época de seu efetivo pagamento, de acordo com o previsto nos normativos pertinentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a taxa de administração apropriada foi de R\$ 451 (R\$ 429 em 2017).

Taxa de performance

O Gestor receberá, além de parcela da Taxa de Administração, uma remuneração de performance, de 20% (vinte por cento) da rentabilidade do capital integralizado já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder a variação do IPCA/IBGE acrescido da taxa de 7,5% (sete e meio por cento) ao ano, que será paga diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada e provisionada por dia útil, sendo paga semestralmente.

O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês de janeiro e até o 10º (décimo) dia útil do mês de julho de cada ano, ou no resgate de cotas, o que ocorrer primeiro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o valor apropriado de despesa com taxa de performance foi R\$ 25 (R\$ 0 em 2017).

Comissão de colocação de cotas

Sempre que a emissão de cotas vier a ser distribuída através de uma oferta de esforços restritos no âmbito da Instrução CVM nº 476, e exclusivamente neste tipo de emissão, será devido pelo Fundo ao Gestor e à Consultoria, em partes iguais, um valor correspondente a 3,00% (três por cento) do valor das emissões de cotas do Fundo que vierem a ser subscritas e integralizadas, a

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

título de remuneração pela estruturação, sendo certo que o pagamento deste valor ocorrerá até o 5º dia útil após a respectiva integralização do capital subscrito.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017 não ocorreram pagamentos referentes a esta comissão.

7. Emissões e amortizações

Emissões

A oferta pública das cotas da 1ª emissão de cotas do Fundo foi realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de forma que o investimento mínimo realizado por qualquer Investidor interessado em adquirir cotas do Fundo foi de R\$ 1.000 (um milhão de reais).

Eventuais novas emissões de cotas deverão ser previamente aprovadas pela Assembleia Geral de cotistas e ocorrerão sempre que:

- (i) O Comitê de Investimentos aprovar a aquisição de novos Ativos e o caixa à data de tal aprovação, mais as disponibilidades de curto prazo, não forem suficientes para tal aquisição;
- (ii) Quando o Gestor e a Consultora de Investimentos Imobiliários optarem em conjunto pelo aumento do patrimônio do Fundo através da emissão de novas cotas para futuros negócios que possam vir a ser realizados em um período máximo de 12 (doze) meses;

O montante mínimo de cotas para uma nova emissão, subsequente à 1ª emissão, que deverá ser colocado junto aos potenciais cotistas, será de R\$ 1.000 (um milhão de reais), devendo a Assembleia Geral de cotistas determinar o procedimento de cancelamento das cotas caso o Montante Mínimo não seja atingido, assim como o critério para rateio dos recursos captados

Os cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição e integralização das cotas das demais emissões do Fundo. Todo o processo de exercício do direito de preferência da nova emissão das cotas será descrito no prospecto do Fundo, se necessário, e/ou no documento equivalente da referida Emissão.

Caso a quantidade de cotas ofertada de cada nova emissão seja inferior à quantidade demandada pelos cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência, esses concorrerão em igualdade de condições entre si, devendo a quantidade ofertada de cotas em questão ser

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

dividida igualmente entre os cotistas do Fundo que exerceram o direito de preferência e, na hipótese de haver excesso de demanda, o Coordenador Líder efetuará o rateio proporcional das cotas reservadas entre os cotistas.

A distribuição primária das cotas de cada Emissão do Fundo poderá ser pública, com esforços restritos, privada, ou qualquer outra forma de distribuição permitida e regulamentada pela CVM, a critério do Gestor, reservado o direito de preferência dos cotistas do Fundo.

O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas de cada emissão é de até 6 (seis) meses, a contar do início da distribuição das cotas de cada emissão, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

As cotas de cada emissão serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por transferência eletrônica disponível – TED ou por meio de liquidação financeira no âmbito da CETIP, conforme o caso, ressalvadas e respeitadas as características da oferta de cada emissão, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Por proposta do Gestor, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, observados os quóruns de deliberações previstos neste Regulamento, inclusive com o fim de adquirir novos Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não ocorreram emissões de cotas no Fundo.

Amortizações

As cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador, desde que solicitado em comunicado conjunto realizado pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota represente relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo que gerem excesso de disponibilidades e não existam novos Ativos Alvo, que atendam a Política de Investimento do Fundo, a serem adquiridos nos próximos 180 (cento e oitenta) dias corridos.

O pagamento das amortizações previstas neste artigo será realizado pelo Administrador, no mínimo em 10 (dez) Dias Úteis, após o comunicado emitido pelo Gestor em conjunto com a Consultoria de Investimentos Imobiliários.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

Sem prejuízo dos eventos previstos acima, caso restem recursos no caixa do Fundo que não vierem a ser alocados nos 180 (cento e oitenta) dias corridos após a realização de emissões de cotas, será realizada amortização antecipada das cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não ocorreram amortizações de cotas no Fundo.

8. Patrimônio líquido e rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 26.291 cotas integralizadas, ao valor patrimonial de R\$ 1.290 cada totalizando R\$ 33.915.

a) Cotas de investimentos integralizadas

As cotas que compõem a emissão inicial do Fundo foram distribuídas mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476 de 2009 durante o período de 10 de outubro de 2012 a 10 de março de 2014 com subscrição e integralização de 24.000 cotas totalizando R\$ 24.000.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 25 de fevereiro de 2014 foi aprovada a segunda emissão de cotas do Fundo no montante mínimo de R\$ 1.000 e máximo de R\$ 350.000 com preço de emissão do valor da cota do dia anterior ao da abertura da oferta.

Em Assembleia Geral de Cotistas de 24 de fevereiro de 2015 foi rerratificada a segunda emissão de cotas passando a ter montante mínimo de R\$ 1.000 e máximo de R\$ 1.000.000. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015 houve subscrição e integralização de 2.291 cotas totalizando R\$ 2.500.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não houve subscrição e integralização de cotas.

b) Patrimônio líquido médio e rentabilidade acumulada no exercício

A rentabilidade do Fundo, calculada sobre o lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2018 em relação ao total do capital integralizado foi de 17,28% (2017: 8,47%). O patrimônio líquido médio no exercício foi de R\$ 33.409 (2017: R\$ 31.898).

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

9. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados do Fundo estão abaixo discriminados:

Encargos	2018	2017
Despesas de serviços profissionais	78	65
Despesas taxa de administração, custódia e performance	572	544
Contribuições, taxas e impostos	66	67
Outras despesas	24	16
Total	740	692

10. Tributação

A Lei 9.779, 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.

De acordo com o item III, do Artigo 3º da Lei 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 ao cotista pessoa física, observado 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;
- ii) O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- iii) As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens “i” e “ii”; já quanto ao item “iii”, o Administrador manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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 incidência da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Nos termos do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

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.

11. Partes relacionadas

O Fundo mantém em 31 de dezembro de 2018 um montante de R\$ 38 (R\$ 35 em 2017) relativo à taxa de administração a pagar ao Administrador, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de administração de R\$ 451 (R\$ 429 em 2017).

Em 31 de dezembro de 2018 o fundo também mantém um montante de R\$ 13 relativo à taxa de performance a pagar ao Gestor, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de performance de R\$ 25. Não houve cobrança de taxa de performance em 2017.

12. Distribuição de rendimentos

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, que será distribuído, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O resultado do Fundo será apurado segundo o regime de caixa com base em balanço trimestral encerrado em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada ano. O resultado positivo da Disponibilidade de Caixa, se houver, será distribuído trimestralmente aos cotistas, nos meses de janeiro, abril, julho e outubro, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do mês de apuração. Os resultados do trimestre em apuração levam em conta os rendimentos auferidos pelo Fundo até o último dia útil do referido período.

Farão jus aos resultados do Fundo os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada trimestre, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Custodiante.

Os resultados a serem distribuídos aos cotistas do Fundo poderão ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo distribuiu rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$ 2.382 (R\$ 2.140 em 2017), conforme abaixo:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lucro Líquido apurado no período segundo o regime e competência	4.579	2.226
(-) Receitas por competência a ainda não transitadas pelo caixa do FII	(2.233)	-
(+) Despesas por competência a ainda não transitadas pelo caixa do FII	161	(51)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.507	2.175
(-) Receitas auferidas antes de 10 de março de 2014	-	-
Base para distribuição de rendimentos	2.507	2.175
Rendimentos distribuídos	2.382	2.140
Percentual distribuído	95%	98%
Rendimentos pagos	1.945	2.148
Exercícios/períodos anteriores	509	615
Exercícios/períodos	1.436	1.533
A pagar	946	509

13. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias corridos após o encerramento do mês:
 - O valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial das cotas e a rentabilidade auferida no período.
 - O valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

- ii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento de cada semestre, a relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

iii) Até 60 (sessenta) dias corridos após o encerramento de do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:

- Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- Programa de investimentos para o semestre seguinte;
- Informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - A conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - As perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatórios a serem disponibilizados pelo Gestor e pela Consultora de Investimentos Imobiliários, nos termos do Artigo 14 e Artigo 15 deste Regulamento;
- Relação das obrigações contraídas no período;
- A rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
- A relação dos encargos debitados do Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

iv) Anualmente, até 90 (noventa) dias corridos após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM 472 e no item iii anterior; e (c) o parecer do Auditor Independente.

v) Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

vi) Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias corridos após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral.

vii) Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso.

viii) Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

ix) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, o acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo. A aquisição e a alienação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, não serão consideradas de qualquer forma fato relevante, dado que este é o próprio objeto do Fundo.

A publicação de informações deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e permanecer disponível aos cotistas em sua sede.

As informações referidas nos itens vi, vii e viii serão enviadas pelo Administrador aos cotistas via correio eletrônico.

O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, em sua sede, conforme indicado no Capítulo II do regulamento do Fundo, e no website: www.socopa.com.br, respectivamente.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A –

CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017

(Em milhares de reais)

O Administrador deverá, ainda: (i) disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no item anterior; (ii) enviar à B3, onde as cotas do Fundo serão admitidas à negociação; e (iii) enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- Edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- Até 8 (oito) dias corridos após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de cotistas;
- Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;
- Fatos relevantes.

14. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria do Fundo é prestado pela própria Administradora e o serviço de escrituração/custódia de cotas é prestado pela Caixa Econômica Federal.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a taxa de custódia apropriada foi de R\$ 96 (R\$ 115 em 2017).

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Informamos que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, não contratou serviços da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes.

17. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

18. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 16.841.067/0001-99

(Administrado pela SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A -
CNPJ: 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017
(Em milhares de reais)

19. Informações adicionais

Os administradores e o contabilista responsáveis pelo Fundo na data base eram os seguintes:

Daniel Doll Lemos
Diretor
SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A

Gerson Luiz Mendes de Brito
Diretor
SOCOPA Sociedade Corretora Paulista S.A

Luis César Belchior Guimarães
Gerente Executivo
Contador - CRC 1DF - 015449/O-9 S SP
Caixa Econômica Federal