

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ: 16.841.067/0001-99)

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

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2019

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

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

Demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2019

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balancos patrimoniais

Demonstrações dos resultados

Demonstrações das evoluções do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos  
Administradores e Cotistas do  
Socopa Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.)  
São Paulo - SP

### Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Socopa Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das evoluções do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Socopa Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela 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 sobre as demonstrações contábeis

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### Certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 92,46% em Certificados de Recebíveis Imobiliários, para os quais não há preços cotados, sendo necessário o envolvimento de elevado nível de julgamento da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas para valorização de instrumentos com pouca liquidez e sem mercado ativo e ou dados observáveis. Devido ao fato da determinação a valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nestas premissas poderiam trazer sobre as demonstrações contábeis, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### Resposta do auditor sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- O entendimento do processo fornecido pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários;
- Testamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na elaboração do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado;
- Comparação da posição da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se estes relatórios conferem a titularidade dos ativos ao Fundo juntamente com a verificação dos comprovantes de liquidação financeira de aquisições e vendas.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações contábeis e notas explicativas.

#### Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

#### Resposta do auditor sobre o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa nº 4.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria anterior

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para fins de comparação, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 19 de setembro de 2019, sem modificação.

### Responsabilidade da Administração do fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de março de 2020.

# 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)

## Balancos Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais)

ATIVO	2019		2018	
		%PL		%PL
Circulante				
Disponibilidades	182	0,54	37	0,11
Títulos e valores mobiliários	35.235	105,34	34.886	102,86
Cotas de fundos de investimento	4.306	12,87	8.212	24,21
Certificados de recebíveis imobiliários	30.929	92,46	26.674	78,65
Total do circulante	35.417	105,88	34.923	102,97
Total do Ativo	35.417	105,88	34.923	102,97

PASSIVO	2019		2018	
		%PL		%PL
Circulante				
Taxa de administração a pagar	39	0,12	38	0,11
Outras contas a pagar	10	0,03	11	0,03
Rendimento a distribuir	684	2,04	946	2,79
Amortização de cotas a pagar	1.218	3,64	-	-
Taxa de performance a pagar	16	0,05	13	0,04
Total do circulante	1.967	5,88	1.008	2,97
Patrimônio líquido				
Cotas de investimento integralizadas	26.500	78,14	26.500	78,14
(-) Gastos com colocação de cotas	(720)	(2,12)	(720)	(2,12)
Rendimentos distribuídos	(12.781)	(37,69)	(10.263)	(30,26)
Amortização de cotas	(2.363)	(6,97)	-	-
Lucros acumulados	22.814	67,27	18.398	54,25
Total do patrimônio líquido	33.450	100,00	33.915	100,00
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	35.417	105,88	34.923	102,97

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

# 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 resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

Composição do resultado do exercício	31/12/2019	31/12/2018
Resultado financeiro de ativos de natureza imobiliária	4.918	4.980
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	4.918	4.980
Outros ativos financeiros	233	339
Receitas de títulos de renda fixa	233	339
Outras receitas/despesas	(735)	(740)
Despesas de serviços profissionais	(79)	(78)
Despesas de taxa de administração e custódia	(629)	(572)
Contribuições, taxas e impostos	(15)	(66)
Outras despesas	(12)	(24)
Lucro líquido do exercício	4.416	4.579
Quantidade de cotas integralizadas	26.291	26.291
Lucro líquido por cota integralizada - R\$	0,1680	0,1742
Rentabilidade % (lucro líquido / patrimônio líquido)	13,20%	13,50%

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

# 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

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

	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017	26.500	(720)	-	5.938	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)	-	8.135	33.915
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.416	4.416
Rendimentos distribuídos no exercício	-	-	-	(2.518)	-
Amortização de cotas no exercício	-	-	(2.363)	-	(2.363)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	26.500	(720)	(2.363)	10.033	33.450

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

# 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 - Método indireto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

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

	31/12/2019	31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	4.416	4.579
Resultado apropriado e ainda não recebidos	(1.757)	(2.072)
	<u>2.659</u>	<u>2.507</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Taxa de performance a pagar	3	13
Taxa de administração a pagar	1	3
Outras contas a pagar	(1)	(60)
	<u>2.662</u>	<u>2.463</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aplicações)/amortizações - certificados de recebíveis imobiliários	(2.498)	2.825
(Aplicação)/resgate em outros títulos de renda fixa	-	4.319
(Aplicação)/resgate em cotas de fundos de investimento	3.906	(8.130)
Caixa líquido Gerado (Consumido) das atividades de investimento	<u>1.408</u>	<u>(986)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Pagamento de rendimentos aos cotistas	(2.780)	(1.945)
Amortização de cotas	(1.145)	-
Caixa líquido Consumido das atividades de financiamento	<u>(3.925)</u>	<u>(1.945)</u>
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>145</u>	<u>(468)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	37	505
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	182	37
Aumento (redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u>145</u>	<u>(468)</u>

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

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 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").

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 2019 e de 2018 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).

#### 2. Base de elaboração e apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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

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

As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela Administração em 18 de março de 2020.

#### 3. Descrição das principais práticas 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 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.

### 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:

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra 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
- (iii) Vencidos, os quais são mensurados a valor justo por meio de resultado, com base expectativa de recebimento.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 2019 e 2018, 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 dar 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 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 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. Títulos e valores mobiliários

### Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

Cotas de Fundos de investimento	31/12/2019	31/12/2018
Socopa Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento	4.306	8.212
Total cotas de fundos de investimento	<u>4.306</u>	<u>8.212</u>

#### ▪ Socopa Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento

O Socopa Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento ("Fundo") (Anteriormente denominado Faria Lima 39ª Geração Fundo de Investimento Multimercado) foi constituído sob a forma de condomínio aberto, iniciou suas atividades em 25 de setembro de 2017, com prazo indeterminado de duração.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

O Fundo é destinado a investidores em geral, cliente da Administradora e tem por objetivo aplicar seus recursos em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos financeiros que acompanhem direta ou indiretamente este índice de referência.

A meta do Fundo será buscar rentabilidade que acompanhe a 100% (cem por cento) da variação verificada pelo CDI.

O Fundo pode atuar no mercado de derivativos para proteção das posições detidas à vista, posicionamento e alavancagem, limitado a uma vez seu patrimônio líquido.

Conseqüentemente, as cotas do Fundo estão sujeitas às oscilações positivas e negativas de acordo com os ativos integrantes de sua carteira, podendo levar inclusive à perda do capital investido.

As aplicações em Fundo não são garantidas pela Administradora, Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

### Certificados de Recebíveis Imobiliários

Emissores	31/12/2019	31/12/2018
Valle Empreendimentos Ltda.	15.242	17.066
Sociacam Administração	8.818	9.608
Pro Lotes Participações S.A.	6.869	-
Total	<u>30.929</u>	<u>26.674</u>

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, 15 de maio de 2024 e 20 de setembro de 2028, respectivamente.

Até 31 de dezembro de 2019 e na data de aprovação dessas demonstrações contábeis em 18 de março de 2020, 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 nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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)
PRO LOTES	REIT Securitizadora de recebíveis imobiliários S.A.	20/09/2028	120 meses	IGPM+10,50%a.a.	(iii)

- (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).
- (iii) CCIs das 16ª e 17ª séries da 2ª emissão, originadas dos créditos imobiliários provenientes de Contratos de venda dos empreendimentos denominados "Condomínio Holiday Park Land I (Itaboraí/RJ)", "Condomínio Solaris Residencial Clube (Maricá/RJ)", "Riviera Classic Resort Condominium (Aldeia/RJ)" e "Condomínio Holiday Park Land II (Itaboraí/RJ)", empreendimentos desenvolvidos pelas empresas SPE Riviera Francesa Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários e SPE Maricá 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram auferidas receitas de R\$233 (R\$339 em 2018) referente a resultado positivo com cotas de fundos de investimento e R\$4.918 (R\$4.980 em 2018) referente aos rendimentos com CRIs (juros e atualizações monetárias apropriados).

### 6. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, 20% (vinte por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não realizou nem contratou operações envolvendo instrumentos derivativos.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 7. 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 agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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.

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 no 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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, está 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 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 no Regulamento.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

**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 nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 alugueis 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 nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 8. Emissão, integralização, amortização e resgates de cotas

#### (a) Emissão

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 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 2019 e 2018 não houve emissão de cotas no Fundo.

### (b) Resgate e amortização

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 nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 2019 houve amortizações de cotas no montante de R\$2.363. No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 não houve amortização de cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 não houve resgate de cotas.

#### 9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo é composto por 26.291 cotas integralizadas, ao valor patrimonial de R\$ 1.272,284941 cada, totalizando R\$ 33.450.

##### 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 2019 e de 2018, não houve subscrição e integralização de cotas.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

### 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 2019 em relação ao total do capital integralizado foi de 16,80% (2018: 17,42%). O patrimônio líquido médio no exercício foi de R\$34.794 (2018: R\$33.409).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rentabilidade média das cotas (%)	16,80	17,42
Resultado	4.416	4.579
Quantidade de cotas	26.291	26.291

## 10. 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, fazem 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);
- 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 é 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 47 do seu Regulamento.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 2019 foi apropriado a importância de R\$475 (R\$451 em 2018) a título de taxa de administração.

#### 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 2019 foi apropriado a importância de R\$33 (R\$25 em 2018) a título de taxa de performance.

#### 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 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 2019 e de 2018 não ocorreram pagamentos referentes a esta comissão.

#### 11. 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi apropriada a importância de R\$96 (R\$96 em 2018) a taxa de custódia.

#### 12. Taxas de administração, performance e colocação de cotas

Os encargos debitados do Fundo estão abaixo discriminados:

Encargos	2019	2018
Despesas de serviços profissionais	79	78
Despesas taxa de administração, custódia e performance	629	572
Contribuições, taxas e impostos	15	66
Outras despesas	12	24
Total	<u>735</u>	<u>740</u>

#### 13. Transações com partes relacionadas

O Fundo mantém em 31 de dezembro de 2019 um montante de R\$39 (R\$38 em 2018) relativo à taxa de administração a pagar ao Administrador, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de administração de R\$475 (R\$451 em 2018).

Em 31 de dezembro de 2019 o fundo também mantém um montante de R\$16 (R\$13 em 2018) relativo à taxa de performance a pagar ao Gestor, sendo que foi reconhecida durante o exercício uma despesa com taxa de performance de R\$33 (R\$25 em 2018).

#### 14. Legislação tributária

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:

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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 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.

### 15. Distribuição dos resultados

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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo distribuiu rendimentos aos seus cotistas no montante de R\$2.527 (R\$2.382 em 2018), conforme abaixo:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lucro Líquido apurado no exercício segundo o regime e competência	4.416	4.579
(-) Receitas por competência a ainda não transitadas pelo caixa do FII	(2.459)	(2.233)
(+) Despesas por competência a ainda não transitadas pelo caixa do FII	<u>702</u>	<u>161</u>
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	2.659	2.507
	-	-
Base para distribuição de rendimentos	2.659	2.507
Rendimentos distribuídos	2.527	2.382
Percentual distribuído	95%	95%
Rendimentos pagos	2.789	1.945
Exercícios/períodos anteriores	946	509
Exercícios/períodos	1.843	1.436
A pagar	<u>684</u>	<u>946</u>

#### 16. Demandas judiciais

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

#### 17. 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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.
- 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 do 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.
- 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.

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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](http://www.socopa.com.br), respectivamente.

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;

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

- 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.

#### 18. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes S.S. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

#### 19. Deliberação em assembleia

Não houve deliberação em assembleia no exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

#### 20. Eventos subsequentes

##### Efeito do Coronavírus nas demonstrações contábeis

Em observância ao OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, informamos que a administração vem acompanhando atentamente os impactos do Coronavírus nos mercados de capitais mundiais e brasileiros. As estimativas contábeis, compreendendo a Recuperabilidade de Ativos, Mensuração do Valor Justo, Provisões e Contingências Ativas e Passivas, Reconhecimento de Receita e Provisões para Perda Esperada, dentre outros, poderão estar sujeitas à movimentos financeiros adversos posteriores à data de divulgação das Demonstrações Financeiras, em decorrência do COVID-19, e de seu impacto nos mercados de capital e de transações comerciais. A alta volatilidade observada no período, bem como a natureza e extensão das alterações nos fundamentos macroeconômicos, não permitem a avaliação objetiva e definitiva destes movimentos, como fato subsequente, que devem, portanto, ser considerados neste contexto nestas demonstrações contábeis.

SOCOPA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 16.841.067/0001-99)

(Administrado pela SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

21. 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

---

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