

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
INDUSTRIAL DO BRASIL**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MARÇO DE 2021



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 15 de abril de 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

O Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIIB) foi constituído em 29/07/2011, através da cisão parcial do patrimônio do FP. F Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário.

1– CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO OBJETO DO FUNDO

O empreendimento em que o Fundo vem concentrando seus investimentos, denominado “Perini Business Park”, é um condomínio industrial idealizado na forma de galpões industriais com áreas que podem ser locadas em módulos a partir de 509 m² (quinhentos e nove metros quadrados), sendo que as diversas despesas incorridas encontram uma base comum de rateio entre as empresas instaladas (locatárias).

Todos os blocos possuem a mesma concepção de construção e foram edificados com o mesmo propósito de servirem de instalação para empresas do segmento metal-mecânico, prestação de serviços, logística e transportes, indústrias de transformação de plásticos, eletroeletrônicas, representações e outras, observadas as características das suas atividades e o grau de emissão de poluentes em seus resíduos, bem como poluição sonora gerada pelas mesmas.

O empreendimento é composto de galpões com estrutura pré-fabricada, com pé-direito de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e 6,00m (seis metros), fechados com painéis verticais granilhados, e cobertura com calhas de concreto, intercaladas com telhas em chapas de alumínio e placas de policarbonato.

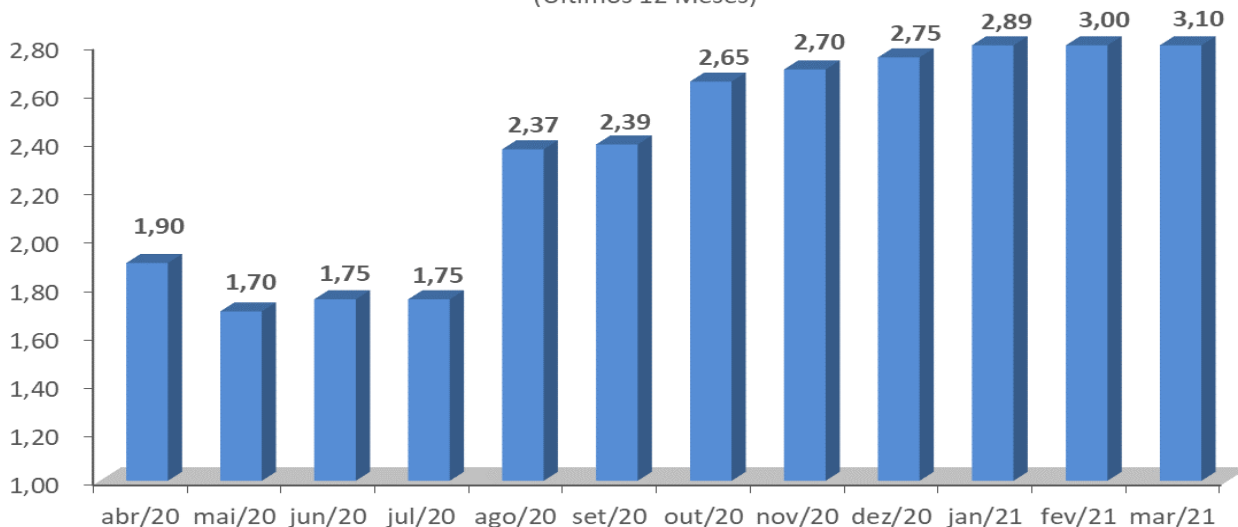
Dos imóveis e benfeitorias que compõem o “Perini Business Park”, o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50 m² de terreno e 102.844,08 m² de área para locação. O restante das áreas e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e à Perville Construções e Empreendimentos Ltda., registrada na matrícula em regime de condomínio.

2 – Resumo das Informações Relevantes

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil				
Código de Negociação	Quantidade de Cotistas	Cotas emitidas	Valor de mercado por cota	Cota patrimonial
FIIIB11	17.754	685.000	R\$ 503,97	442,51
Volume negociado R\$ mil	Quantidade de cotas negociadas	Rendimento por cota		Data de pagamento
R\$ 8.922	17.423	R\$	3,10	12/04/2021



Distribuição de Rendimento por Quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



3 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

A pandemia continua a impor desafios e incertezas. Março sem dúvida foi o momento mais crítico da pandemia, o que levou as autoridades a adotarem medidas ainda mais restritivas, acarretando um impacto negativo no faturamento das empresas. As medidas que adotamos em 2020 foram satisfatórios, mas o momento ainda exige muita capacidade de negociação e flexibilidade. Neste sentido, a alta considerável do IGPM é uma condição que tem exigido uma avaliação caso a caso, isto porque, a aplicação integral do índice, em alguns casos, torna-se inviável, pois causaria uma distorção nos valores suportados pelo mercado.

4 – PROCESSO DE LOCAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

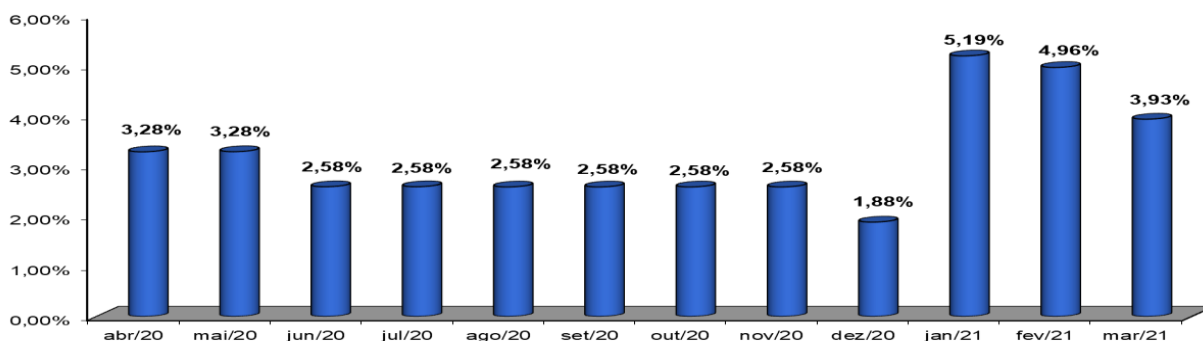
Desocupação:

Em 16 de setembro de 2020 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco B – Módulos 7 e 8, com área de 3.646,26 m² que irá rescindir o contrato em 23 de julho de 2021. Considerando a redução da receita de locação e o aumento das despesas de condomínio e IPTU que passam a ser de responsabilidade do fundo, essa devolução acarretará um impacto negativo parcial no fluxo de caixa do fundo no mês de agosto/2021 correspondente a R\$ 0,07 por cota, e a partir de setembro/2021 o impacto passa a ser de R\$ 0,15 por cota. A rescisão se dará por vencimento do contrato que não será renovado, desta forma, não haverá cobrança de multa rescisória.



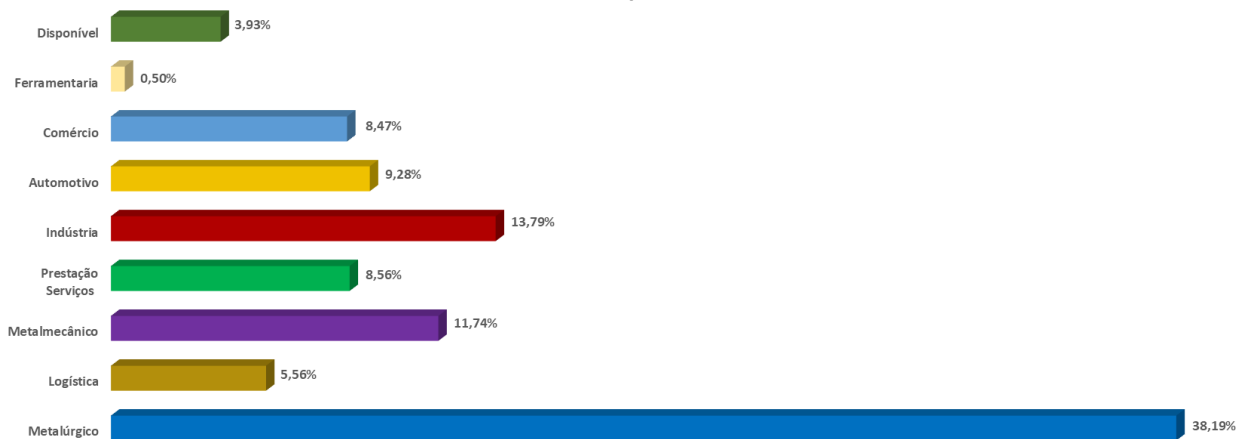
Bloco	Módulo	Área	Vacância em 31/03/2021		
			Efetiva no Mês	Data de Rescisão	Novos Contratos - Vigência
A	1 e 2	3.400,67	3.400,67	Disponível	
5	B	1.130,00	643,00	Disponível	
B	7 e 8	3.646,26		23/07/2021	-
Área Total para Locação		8.176,93	4.043,67		
Área Total			102.854,68		
Vacância			3,93%		
Ocupação			96,07%		

Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



5 – OCUPANTES

Fundo Industrial do Brasil (Ocupação por Segmento)
Março de 2021





6 – INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento o IPTU, no montante R\$ 22.324,84. Deste montante, R\$ 2.484,49 encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento de Condomínio o montante R\$ 37.232,49. Deste montante, R\$ 18.895,84 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Em março: 4,45% de inadimplência

Saldo Anterior	Indimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$405.938,73	R\$95.516,95		R\$147.834,50	R\$353.621,20

Empresas em processo de cobrança judicial

Saldo Anterior	Indimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$585.194,68	R\$0,00	R\$0,00		R\$585.194,68

Empresa em recuperação judicial (Wetzel)

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Regularização	Saldo Atual
R\$4.228.288,27	41.691,48	R\$319.563,89	R\$3.950.415,89

Em 19 de julho de 2017 foi homologado o Plano de Recuperação Judicial da Wetzel (decisão publicada em 28/07/2017), assim, conforme restou pactuado no acordo judicial firmado entre a Wetzel e o Fundo, 30 dias após a homologação a Wetzel iniciou o pagamento das parcelas da dívida, cujo saldo remanescente atualizado em 31/03/2021 é R\$ 3.950.415,89, a ser amortizado conforme o plano de pagamento abaixo demonstrado:

Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total de pagamento por ano
4º ano	25%	R\$ -	R\$ 1.619.022,91
5º ano	30%		R\$ 2.331.392,98
		Total	R\$ 3.950.415,89



7 – QUOTAS NEGOCIADAS EM BOLSA – CÓDIGO FIIB11 (Código ISIN BRFIIBCTF001)

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
01/03/2021	524,01	530,00	524,01	525,00	525,20	738	387.604,28
02/03/2021	525,00	525,00	515,01	518,99	520,49	852	443.463,78
03/03/2021	522,99	527,80	519,02	519,26	521,04	405	211.021,78
04/03/2021	516,01	524,93	516,01	518,76	519,77	1151	598.255,45
05/03/2021	518,76	524,00	518,76	519,99	520,24	343	178.444,72
08/03/2021	519,99	522,30	517,00	518,36	518,29	711	368.509,03
09/03/2021	518,30	518,38	517,01	517,95	518,07	763	395.292,86
10/03/2021	517,95	519,00	517,75	517,76	518,41	528	273.723,24
11/03/2021	517,75	518,43	517,35	517,35	517,88	425	220.100,50
12/03/2021	518,00	518,19	517,33	518,19	518,00	519	268.844,91
13/03/2021	518,00	518,25	515,06	516,99	516,79	880	454.778,95
16/03/2021	516,99	517,94	514,16	514,16	516,57	594	306.844,64
17/03/2021	514,03	514,98	513,00	514,00	513,73	779	400.202,47
18/03/2021	513,99	513,99	505,00	506,09	508,94	714	363.384,08
19/03/2021	510,01	513,98	502,10	502,92	507,41	920	466.820,55
22/03/2021	502,92	508,39	502,92	506,25	505,84	811	410.238,14
23/03/2021	506,99	506,99	505,49	506,99	506,04	894	452.406,71
24/03/2021	506,98	507,00	504,04	506,89	506,22	654	331.072,60
25/03/2021	507,00	507,00	504,12	505,20	505,31	784	396.164,10
26/03/2021	505,22	505,22	502,22	505,03	503,86	1160	584.480,39
29/03/2021	505,00	505,00	503,01	504,00	504,16	1160	584.827,84
30/03/2021	505,00	507,72	503,90	504,80	504,86	973	491.229,81
31/03/2021	504,00	505,05	502,24	503,80	503,97	665	335.146,69
					512,13	17.423	8.922.857,52



8– RENTABILIDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
abr-20	R\$ 490,00	1,53%	1,90	0,39%	R\$ 422,36	0,21%	0,45%
mai-20	R\$ 460,00	-6,12%	1,70	0,37%	R\$ 423,26	0,21%	0,40%
jun-20	R\$ 492,00	6,96%	1,75	0,36%	R\$ 424,43	0,28%	0,41%
jul-20	R\$ 476,58	-3,13%	1,75	0,37%	R\$ 425,39	0,23%	0,41%
ago-20	R\$ 464,45	-2,55%	2,37	0,51%	R\$ 426,16	0,18%	0,56%
set-20	R\$ 509,91	9,79%	2,39	0,47%	R\$ 427,06	0,21%	0,56%
out-20	R\$ 520,16	2,01%	2,65	0,51%	R\$ 427,67	0,14%	0,62%
nov-20	R\$ 533,47	2,56%	2,70	0,51%	R\$ 427,85	0,04%	0,63%
dez-20	R\$ 537,79	0,81%	2,75	0,51%	R\$ 443,27	3,60%	0,62%
jan-21	R\$ 535,60	-0,41%	2,89	0,54%	R\$ 442,67	-0,14%	0,65%
fev-21	R\$ 526,98	-1,61%	3,00	0,57%	R\$ 442,58	-0,02%	0,68%
mar-21	R\$ 503,80	-4,40%	3,10	0,62%	R\$ 442,51	-0,02%	0,70%
Total últimos 12 meses		4,39%		5,86%		4,99%	6,90%
	DI			Selic			IFIX
Ano	2,65%		Ano	2,75%		12 meses	14,14%
Mensal	0,24%		Mensal	0,25%		No mês	-1,38%

O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês. A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

9 – VALOR DE MERCADO DOS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

De acordo com a última avaliação técnica realizada pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo os ativos classificados como Propriedade para Venda e Propriedade para Investimento é de R\$ 292.800.000,00 (duzentos e noventa e dois milhões e oitocentos mil) conforme detalhado abaixo:

Imóveis	31/12/2019	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2020
Propriedade para investimento				
Terrenos	R\$32.344.268,98		-R\$874.324,98	R\$ 31.469.944,00
Edificações	R\$241.027.192,02	R\$1.169.008,45	R\$10.933.855,53	R\$ 253.130.056,00
Total Propriedades para Investimentos	R\$273.371.461,00	R\$1.169.008,45	R\$10.059.530,55	R\$ 284.600.000,00
Imóveis	Saldo em 31/12/2018	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2019
Propriedades para Venda	R\$7.851.897,96		R\$348.102,04	R\$ 8.200.000,00
Total de Ativos	R\$281.223.358,96	R\$1.169.008,45	R\$10.407.632,59	R\$ 292.800.000,00



10 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de março de 2021: R\$ 3.769.157,56.

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	3.319.260,95	3.453.742,64
Receita de aluguel	2.703.243,42	7.324.771,22
Ajuste a valor justo de resultados financeiros	8.366,30	8.366,30
Outras Receitas	23.585,15	40.434,85
Receita de Aplicação Financeira	458,43	(82,82)
Receita Total	2.735.653,30	7.373.489,55
Despesas IPTU	48.530,66	(403.432,32)
Conservação e manutenção de bens	(74.808,79)	(218.315,23)
Taxa de administração	(68.217,37)	(202.255,68)
Taxa de custódia	(20.043,35)	(59.778,15)
Consultoria/Auditoria	(36.624,18)	(57.812,16)
Outras Desp. Adm (Banc./Correio/Cópias)	(42.506,22)	(45.541,04)
Condomínio de unidades não locadas	(15.009,23)	(34.122,62)
Despesas de advogados	(7.715,37)	(26.637,07)
Taxa de anuidade B3		(10.328,06)
Despesas com taxa CVM		(9.022,16)
Despesas tributárias (*)	(13.362,84)	(6.041,02)
Assessoria de Imprensa	(1.000,00)	(3.000,00)
Despesa Total	(230.756,69)	(1.076.285,51)
Distribuição de rendimentos	(2.055.000,00)	(5.918.400,00)
Sub Total	3.769.157,56	3.832.546,68
(-) Investimentos em Obras		(63.389,12)
Saldo de caixa final dos períodos	3.769.157,56	3.769.157,56

(*) Nos meses anteriores houve compensação de imposto retido gerando um saldo credor de R\$ 7.321,82



11 – OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	31/03/2021
Obras contratadas e a contratar em 2021					
Bloco - 6 - D	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	63.389,12	
Bloco - 4 - E	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	20.804,70	20.804,70
Bloco - 4 - E	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	21.622,85	21.622,85
Bloco - 2 - B	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	26.769,82	26.769,82
Bloco - A - 1 e 2	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	192.910,23	192.910,23
Obras contratadas em 2020					
Bloco - 6 - D	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	85.033,48	85.033,48
Saldo de Obras contratadas em 2020				410.530,20	347.141,08
Total de Obras Contratadas contratadas				410.530,20	347.141,08
				Total Geral	Saldo a pagar
				410.530,20	347.141,08
				Total pago no período	63.389,12

12– LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Daycoval S.A	62.232.889/0001-90	Escrituração	Contrato
Furtado Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Contrato
Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda.	75.491.613/0005-00	Engenharia	Contrato
Pizzatto Limpeza e Conservação Ltda. ME	19.363.713/0001-48	Limpeza e Conservação	Contrato
Poleza Auditores Independentes S.S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato
Rentabilize Imóveis Ltda.	37.632.226/0001-15	Assessoria Imobiliária	Contrato
Tricon Assessoria Imobiliária Ltda.	00.758.145/0001-56	Assessoria Imobiliária	Contrato

13 – AUDITORIA

Poleza Auditores Independentes S.S.

14– PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

01

Nº do Processo: 0040309-86.2012.8.24.0038 (Eproc)



Tipo de Ação: Ação de Despejo

Partes: Coinvalores C.C.V.M. Ltda. X Bulonfer Brasil Ferramentas e Aço Ltda.

Localização: 3ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Resumo:

Trata-se de ação de despejo protocolada em 31/08/2012 em face da empresa Bulonfer, visando a retomada de imóvel locado. Chaves entregues no dia 13/08/2012 na recepção da Perville. Certificado em 21/09/2012 que a empresa deixou o local onde operava, levando todos os bens que haviam no local.

Em 21/09/2012 proferido despacho, deferindo a medida liminar para expedição de mandado de imissão de posse, citando o Réu para purgar a mora ou oferecer resposta, sob pena de revelia.

Mandado de imissão de posse expedido em 26/09/2012. Tentativas sucessivas de citação do Réu estão sendo feitas, nos endereços encontrados, sem sucesso até o momento. Pedido a citação por edital, o que foi deferido em 30/09/2020, tendo sido este expedido em 02/10/2020. Certificado decurso de prazo em 30/11/2020.

Fora determinada a remessa dos autos à Defensoria Pública em 17/03/2021 para apresentação de defesa pela Ré.

Valor da Causa: R\$ 389.264,72 (em 08/2012)

Perda: remota

02

Nº do Processo: 0018196-07.2013.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo De Investimento Imobiliário Industrial Do Brasil e FPF Andromeda – Fundo Investimento Imobiliário) X Bulonfer Brasil Ferramentas e Aço Ltda. e Flávio Mandelli Araújo.

Localização: 3ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/06/2013

Resumo:



Trata-se de ação de execução proposta em 05/06/2013, em face da Bulonfer e seu fiador Sr. Flávio Mandelli Araújo, visando o recebimento de débitos de correntes de confissão de dívida inadimplida, multa contratual, aluguel, condomínio, IPTU, lixo e energia elétrica. Em 17/06/2013 foi realizado protocolo de averbações em dois veículos em nome da Executada junto ao DETRAN. Feita a averbação da execução também em imóveis do fiador.

Em 09/10/2013 restou positiva a citação de Flavio Mandelli Araújo. Em 26/11/2016 foi protocolada pela Coinvalores petição requerendo a conversão da averbação do art. 615-a do CPC em penhora (imóvel em Porto Alegre).

Em 14/03/2017 foi homologado o acordo com o fiador, sendo feito o levantamento das averbações perante o registro de imóveis de Porto Alegre.

Em 17/12/2018 foi deferida a inclusão dos devedores no rol de inadimplentes por intermédio do sistema SERASAJUD. Em 24/04/2019 foi requerida a citação da devedora por edital e o deferimento da penhora dos valores decorrentes da garantia contratual, Bacenjud, Serasajud e Infojud. Em 28/08/2019 foi expedido ofício para a Serasa, pedindo a inclusão do executado no cadastro de inadimplentes. Em 02/12/2020 foi deferida a citação por edital da devedora, bem como nomeado curador. Edital expedido em 10/12/2020, certificado trânsito em julgado em 06/02/2021.

Bens penhorados/indicados: -

Valor da Causa: R\$ 357.965,83 (em 06/2013)

Perda: remota

03

Nº do Processo: 0004157-68.2014.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil) X TAC Motors Indústria Automotiva S/A

Localização: 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 06/02/2014



Resumo: Trata-se de ação de execução proposta em 06/02/2014, em face da Tac Motors, decorrente inadimplemento de aluguel, condomínio e aviso prévio.

O Executado compareceu espontaneamente aos autos suprindo a citação. Em virtude da concessão de efeito suspensivo nos embargos à execução o processo foi suspenso em 10/05/2016 e retomou seu andamento em 18/09/2017, com a intimação do Executado para juntar aos autos documentos do imóvel oferecido à penhora. A Coinvalores afirmou que os documentos não permitiam verificar a atual situação do imóvel e requereu a juntada da matrícula atualizada. O devedor foi intimado para apresentar tal matrícula. Realizado Bacen Jud, restou infrutífero. Intimada a Coinvalores para manifestação sobre documentos juntados pela TAC, esta informou que a matrícula atualizada apresentada não correspondia ao imóvel oferecido em penhora, que tal imóvel foi avaliado e constatou-se não ter valor visto estar localizado em local com demarcação indígena, pedindo Renajud e Serasajud.

Determinada a busca de veículos em 30/10/2018. Foram feitas restrições sobre os veículos placas MKU6653, MLF6592, MKY 4714 e determinada a intimação da Exequerente para falar nos autos. Em 28/11/2018 a Coinvalores peticionou nos autos para pedir a intimação da Executada para informar onde se encontram os veículos, a fim de viabilizar a penhora e remoção, o que foi deferido pelo juízo em 19/02/2019. Em 18/03/2019 adveio petição da TAC informando a localização dos veículos e oferecendo como dação em pagamento o imóvel já apresentado anteriormente. Em 06/05/2019 a Coinvalores pediu a remoção dos veículos penhorados e a condenação da devedora em litigância de má-fé.

Veículos penhorados em 07/05/2019. Em 19/09/2019 foi determinada a remoção dos veículos placas MKU6653 e MKY 4714, a expedição de ofício para o juízo de Brasília para obter informações sobre o veículo placa MLF 6592 e afastado o pedido de condenação da devedora em litigância de má-fé.

Em 27/09/2019 o devedor informou que o veículo placa MLF 6592 é objeto da penhora no processo nº 2016.01.1.070875-5, em trâmite na 11ª Vara Cível de Brasília, razão pela qual foi expedido ofício para tal comarca, determinando a penhora no rosto dos autos e reserva de crédito. Carta precatória de remoção expedida em 29/10/2019, retornou por falta de recolhimento de custas, mesmo não tendo sido a Coinvalores intimada. Assim, em 03/12/2019 foram recolhidas as custas e pedida a nova expedição do documento. Expedida carta precatória em 12/03/2020, foi a Coinvalores intimada para distribuição. Distribuída, a carta retornou para recolhimento de custas. Em 17/09/2020 a Exequerente peticionou nos autos para requerer a reorganização dos autos, a juntada de guia de custas para a carta precatória e que esta seja novamente remetida para a comarca de Sobral/CE. Em 30/10/2020 foi determinada a expedição de nova carta precatória, determinação cumprida em 12/11/2020. Em 14/12/2020 a Coinvalores



comprovou nos autos a distribuição da carta precatória na comarca de Sobral, que recebeu o número 0055161-39.2020.8.06.0167. O mandado não foi cumprido em virtude de não ter sido localizada a empresa no local indicado. A Coinvalores peticionou em 02/03/2021 para pedir prazo de 15 dias a fim de localizar o atual endereço da empresa, o que fora concedido pelo juízo.

Bens penhorados: veículos placas MKU 6653, MLF 6592 E MKY 4714, todos modelos TAC/STARK 4WD.

Valor da Causa: R\$ 71.772,18 (em 02/2014)

Perda: Remota

05

Nº do Processo: 0301750-45.2016.8.24.0038

Tipo de Ação: Recuperação Judicial

Partes: Wetzel S/A

Localização: 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 03/02/2016

Resumo: Trata-se da ação de recuperação judicial proposta pela Wetzel S/A, através da qual informa débitos de R\$ 101.077.824,95 e os motivos de sua crise, pleiteando o deferimento do processamento da recuperação judicial, a suspensão de todas as ações por quantia líquida, de execuções movidas contra si e coobrigados solidários e demais providências pertinentes.

O plano de recuperação judicial foi apresentado pela Wetzel em 14/04/2016 e o rol de credores por parte do administrador em 04/05/2016. No rol, o crédito da Coinvalores consta como sendo R\$ 11.533.783,65.

A Coinvalores peticionou apresentando objeção ao plano de recuperação judicial. Após realização de assembleias, em 20/07/2017 foi homologado o Plano de Recuperação Judicial com ressalvas.

Em face de tal decisão de homologação, foram interpostos os seguintes agravos de instrumento: nº 4018334-78.2017.8.24.0000 (Banco Santander – julgado improvido e arquivado), nº 4025079-74.2017.8.24.0000 (Banco do Brasil – julgado improvido e arquivado) e nº **4002608-30.2018.8.24.0000** (Wetzel - julgado improvido e objeto de recurso especial não conhecido e remetido ao STJ para processamento de agravo autuado sob o nº 1.573.068, o qual foi acolhido para afastar a restrição imposta pelas instâncias precedentes, de modo a reconhecer que a "cláusula 7", inserta no plano de recuperação



judicial aprovado pela assembleia geral, deve ser observada pela devedora e todos os credores, indistintamente).

Foi expedido alvará de R\$ 200.000,00 para a compra de um centro de usinagem e de R\$ 400.000,00 para pagamento de honorários do administrador judicial. Designada para o dia 28/06/2018 audiência para abertura de propostas relativas à venda de imóveis destinados ao pagamento de credores, a mesma foi posteriormente cancelada, estando pendendo nova data.

Em 29/07/2019 a Wetzel peticionou nos autos para pedir a designação de nova assembleia de credores, a fim de deliberar sobre ajustes no Plano de recuperação homologado. Em 05/08/2019 o Banco do Brasil peticionou nos autos para pedir a convolação da recuperação judicial em falência, tendo em vista eu não houve a venda dos ativos conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial.

Em 13/08/2019 o juízo afastou o pleito do Banco do Brasil e determinou a intimação do administrador judicial para manifestação quanto ao pedido de realização de nova assembleia de credores.

O Banco do Brasil apresentou embargos declaratórios em 27/08/2019, os quais aguardam julgamento. O administrador judicial não se opôs à realização de nova assembleia, conforme petição protocolada em 13/09/2019. Assembleias designadas para dia 06/11 e 13/11. Na primeira data a assembleia não se instalou por falta de *quórum*. Já a segunda foi suspensa e uma nova sessão foi realizada em 06/12/2019. Pedido de nova suspensão, tendo sido realizada nova sessão em 30/01/2020, a qual foi suspensa novamente, designando-se nova data para o ato: 02/04/2020. Em virtude da pandemia do coronavírus, foram canceladas a assembleias marcada para os dias 02/04, 19/05, 02/06, tendo sido fixada nova data: 28/07/2020.

Em 25/06/2020 a Wetzel requereu a suspensão da assembleia, originariamente marcada para o dia 28/07/2020, por 180 dias, para readequação do plano de recuperação judicial em face do novo cenário econômico. Foi deferida a suspensão por 120 dias. Em 04/08/2020 a Wetzel peticionou para pedir o levantamento de valores mantidos em contas vinculadas para pagamento de verbas trabalhistas.

Nova assembleia foi realizada em 26/11/2020 pela plataforma *zoom* e pelo portal da assembleia virtual disponibilizado pelo administrador judicial. O plano substitutivo foi aprovado. Objeção ao plano de recuperação foi ofertada pelo credor Fundimazza Indústria e Comércio de Microfundidos Ltda., que não participou da assembleia. Em 07/12/2020 foi homologado o plano aprovado.

Valor da Causa: R\$ 101.077.824,95 - R\$ 10.996.962,24 (crédito do FIIIB até a data do protocolo da recuperação judicial) (em 02/2016)



Perda: Remota

06

Nº do Processo: 0320126-79.2016.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me.

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/10/2016

Trata-se de ação de execução movida em face de Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me visando a cobrança de verbas decorrentes de rescisão de contrato de locação.

Em 18/01/2017 foi feita a citação dos Executados.

Em 08/02/2017 foi protocolada petição pela Coinvalores informando a existência da ação consignatória e pedindo a continuidade do feito executivo contra os fiadores, bem como a remessa do processo para a 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC. Nova petição pedindo o prosseguimento do feito foi protocolada em 30/05/2019. Nova petição pedindo o prosseguimento do feito protocolada em 19/02/2020.

Bens penhorados indicados: -

Valor da Causa: R\$ 236.688,59 (em 10/2016)

Perda: Remota

07

Nº do Processo: 0302407-50.2017.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Embargos à Execução

Partes: Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me. x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 20/02/2017



Trata-se de embargos à execução apresentados pela Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me., em face de ação de execução distribuída pela Coinvalores. Impugnação apresentada em 11/06/2018. Em 18/03/2020 o juízo declinou a competência e determinou a remessa do feito para a 2ª Vara Cível.

Valor da Causa: R\$ 236.688,59 (em 02/2017)

Perda: Remota

08

Nº do Processo: 0313986-29.2016.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Ação de consignação em pagamento

Partes: Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me. X Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 16/07/2016

Trata-se de ação de consignação em pagamento movida pela Gecel requerendo a declaração do termo final da locação em 31/05/2016 e a consignação das chaves da locação.

Foi determinada a suspensão das cobranças de alugueres, a entrega das chaves em cartório e designada audiência para o dia 15/12/2016 às 15:00 hrs, a partir de quando terá início o prazo de contestação. Audiência infrutífera. Em 08/02/2017 foi apresentada contestação e em 13/2/2017 foi a parte autora intimada para réplica. Em 10/02/2019 o juízo determinou fosse oficiado para a 6ª Vara Cível, pedindo a remessa dos autos nº 0320126-79.2016.8.24.0038 e 0302407-20.2017.8.24.0038, para tramitação simultânea.

Valor da Causa: R\$ 1.000,00 (em 07/2016)

Perda: Remota

09

Nº do Processo: 0302878-71.2014.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Instituição de Passagem Forçada

Partes: Deborah Reimer x Prefeitura Municipal de Joinville e Cachoeira Arrendamento e Armazéns Ltda.

Localização: 5ª Câmara de Direito Público do TJSC



Início: 28/04/2014

Resumo: Protocolada ação pela Autor informando que possui um imóvel encravado entre as propriedades dos Réus e pedindo a instituição de uma passagem forçada para que possa comunicar-se com a via pública.

Em 09/04/2015 a Cachoeira apresentou contestação e em 23/09/2015 a Prefeitura o fez. Em 10/02/2017 a Coinvalores pediu a sua inclusão no feito como assistente litisconsorcial ou o reconhecimento de sucessão voluntária de parte.

Em vista da concordância das partes quanto à substituição da Cachoeira pela Coinvalores, o juízo deferiu o pedido em 13/09/2017, determinando ainda que as partes esclarecessem se persistia o interesse na produção de prova oral.

Realizada audiência em 24/07/2018, não foi frutífera. Restou fixada inspeção judicial para o dia 27/09/2018, às 15:00 hrs. Em 28/09/2018 adveio ato ordinatório determinando que a Coinvalores se manifeste sobre documentos juntados pela Autora, tendo a Ré pedido desentranhamento dos documentos e a improcedência da demanda.

Em 16/01/2019 adveio decisão determinando que as partes apresentem alegações finais, o que fez a Autora em 22/02/2019 e a Coinvalores em 18/03/2019. Em 05/12/2019 a ação foi julgada procedente para declarar a instituição da passagem forçada em favor da Autora por meio dos imóveis dos réus. A Coinvalores apresentou embargos de declaração em 17/12/2019, os quais foram rejeitados. Em 18/05/2020 foi apresentado recurso de apelação. Contrarrazões apresentadas em 23/06/2020. O feito foi remetido para o TJSC onde aguarda julgamento.

Valor da Causa: R\$ 1.000,00 (em 06/2014)

Perda: Remota

10

Nº do Processo: 5005977-27.2020.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Despejo

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda.

Localização: 5ª Câmara de Direito Civil



Início: 17/02/2020

Resumo: Protocolada ação de despejo com pedido de liminar para desocupação, que foi negada em decisão datada de 27/02/2020. Em face disso, a Coinvalores apresentou agravo de instrumento (autos nº **5006815-84.2020.8.24.0000**), cujo pedido de antecipação de tutela também foi rejeitado e, posteriormente, fora julgado prejudicado, diante do julgamento do processo principal.

Citação em 20/04/2020, contestação apresentada em 22/05/2020 e réplica em 26/06/2020. Em 23/07/2020 foi proferida sentença de procedência da ação, determinando o juízo a desocupação do imóvel. Apelação apresentada em 25/08/2020, contrarrazões em 16/10/2020 e remessa do feito para o TJSC em 27/10/2020.

Valor da Causa: R\$ 191.760,12 (em 06/2020)

Perda: Remota

11

Nº do Processo: 5008783-98.2021.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Cumprimento Provisório de Sentença de Despejo

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda.

Localização: 1ª Vara Cível de Joinville

Início: 08/03/2021

Resumo: Protocolado no dia 08/03/2021, pela Coinvalores, pedido de expedição de mandado de despejo de Spectrochem, que fora acolhido pelo juízo em 11/03/2021.

Ato seguinte, a Coinvalores fora intimada para recolher as despesas do Oficial de Justiça.

Valor da causa: R\$ 210.511,55

Perda: Remota

12

Nº do Processo: 5024511-19.2020.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução



Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda.

Localização: 3ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Distribuída em 15/07/2020 ação de execução visando o recebimento de alugueres e acessórios impagos decorrentes de contrato de locação. Citação da empresa em 28/07/2020. Embargos à execução distribuídos em 17/08/2020. Protocolada em 05/03/2021 petição informando novo endereço dos fiadores, pedindo pesquisa de bens no SISBAJUD e RENAJUD e inclusão da empresa no cadastro de inadimplentes.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 441.656,18 (em 07/2020)

13

Nº do Processo: 5029174-11.2020.8.24.0038

Tipo de Ação: Embargos à Execução

Partes: Spectrochem Indústria e Comércio de Aditivos Ltda. x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 3ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Distribuídos em 17/08/2020, embargos à execução. A Coinvalores apresentou impugnação em 10/11/2020 e a Spectrochem se manifestou em 16/12/2020.

Os embargos foram recebidos pelo juiz em 30/03/2021, que deferiu a gratuidade da justiça à Spectrochem e designou audiência de conciliação virtual para o dia 27/09/2021 às 15:30h.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 357.463,63 (em 08/2020)

Mais informações podem ser obtidas pelo telefone: 3035-4141 com Fernando Silva Telles, Rubens ou Cleide.



Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil
Relatório da Administração – Março de 2021



Atenciosamente
COINVALORES C. C. V. M. LTDA.