

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020**

SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanço Patrimonial
- Demonstração do Resultado
- Demonstração da Muta  o do PL
- Demonstração do Fluxo de Caixa
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e Administradores do

F.I.I.I.B - Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil** em 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicável aos fundos de investimento imobiliário, definidas pela Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Acordos Judiciais (nota explicativa nº 5)

O Fundo possui acordo judicial homologado em Juízo contra a empresa Wetzel S.A para a cobrança dos aluguéis e acessórios em atraso. Conforme restou pactuado no acordo judicial, 30 dias após a homologação a Wetzel iniciou o pagamento das parcelas da dívida, cujo saldo remanescente atualizado em 31/12/2020 é de R\$ 4.289. No exercício de 2020, devido a crise de pandemia que afetou consideravelmente o fluxo de caixa da empresa Wetzel, houve uma negociação, substituindo a forma de atualização mensal do (IGPM) para o (INPC), além de (50% do CDI), para (3% a.a.), viabilizando com isto a possibilidade de continuidade de pagamentos mensais da empresa Wetzel. Adicionalmente, ficou concedido um período de carência de 06 (seis) meses, com prorrogação por igual período do vencimento de todas as parcelas mensais e consecutivas posteriores.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, testes de liquidações subsequentes e análise de sua conformidade com o novo acordo assinado entre as partes. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis o saldo a receber do acordo judicial junto a empresa Wetzel S.A no tocante à sua expectativa de realização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota Explicativa nº 7)

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de R\$ 284.600 mil, que são mensurados pelo valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, a metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância dos saldos desses investimentos, das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação, análise da adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação, análise e cruzamento das informações fornecidas pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Distribuição de rendimentos ao cotista (Nota Explicativa nº 8)

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.

Como nossa auditoria conduziu esse 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 e com o regulamento do Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluído na nota explicativa nº 8.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, 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 financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas Demonstrações Financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de Demonstrações Financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das Demonstrações Financeiras, a administração 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 Financeiras, 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 Financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das Demonstrações Financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as Demonstrações Financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre 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 Financeiras.

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 Financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados 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;

- Concluímos 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 concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas Demonstrações Financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das Demonstrações Financeiras, inclusive as divulgações e se as Demonstrações Financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com 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.

Joinville (SC), 08 de março de 2021.

ALEXANDRE POLEZA

Contador CRC (SC) nº 027461/O-4 "S" SP



POLEZA AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CRC (SC) nº 007.718/O-0 "S" SP CVM 1170-3

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)**

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

BALANÇO PATRIMONIAL**PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**

Em reais

ATIVO	Nota	dez/20	dez/19
CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		836	113
Aplicações financeiras de renda fixa	4	2.624	3.599
Imovéis para Venda	6	8.200	7.852
Aluguéis a receber líquidos		7.790	2.810
Outros créditos		13	3
		19.463	14.377
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	141	279
Acordo Judicial - Wetzel (L.P.)	5	2.256	3.378
		2.397	3.657
Propriedade para investimento			
Edificações		253.130	241.027
Terrenos		31.470	32.344
Obras e Adequação em Construção		-	812
(-) Obras e Adequação em Construção		-	(812)
	7	284.600	273.371
		286.997	277.028
TOTAL ATIVO		306.460	291.405

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/20	dez/19
CIRCULANTE			
Rendimentos a pagar	8	1.884	1.850
Provisões e contas a pagar		793	663
		2.677	2.513
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	141	279
		141	279
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Quotas de investimento integralizadas	9	71.545	71.545
Reserva estatutária especial		4	4
Ajuste Valor de Mercado - TVM (LFT)		(1)	42
Reservas de Lucros		232.094	217.022
		303.642	288.613
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		306.460	291.405

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019

Em reais

	<u>Nota</u>	<u>dez/20</u>	<u>dez/19</u>
Receita operacional bruta			
Aluguéis		26.831	25.408
Descontos Concedidos		(991)	(1.509)
Aplicações financeiras		74	173
Outras receitas		84	155
Variação Monetária Ativa		997	477
		26.995	24.704
Despesas operacionais			
Condomínio		(101)	(150)
Taxa de administração	10	(800)	(728)
Serviços do sistema financeiro		(640)	(522)
Despesas de Manut. e Conservação		(832)	(922)
Outras despesas administrativas		(96)	(39)
Serviços técnicos especializados		(287)	(178)
Tributárias		(124)	(71)
Provisão para perdas		(367)	(98)
Variação Monetária Passiva		-	(19)
	11	(3.247)	(2.727)
Resultado antes do Valor Justo		23.748	21.977
Ajuste ao valor justo das propriedades	6 e 7	10.408	22.182
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		34.156	44.159
Quantidade de quotas		685.000	685.000
Lucro líquido por quota		0,050	0,064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
Em reais**

	Quotas integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste a Valor de mercado TVM	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2018	71.545	4	56	187.218	7.106	265.929
Lucro líquido do exercício					44.159	44.159
Ajuste de Períodos anteriores			-		267	267
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)			(14)		-	(14)
Alocação do ajuste a valor justo				22.182	(22.182)	-
Distribuição dos rendimentos					(21.728)	(21.728)
Em 31 de dezembro de 2019	71.545	4	42	209.400	7.622	288.613
Lucro líquido do exercício					34.156	34.156
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)			(43)		-	(43)
Alocação do ajuste a valor justo				10.408	(10.408)	-
Distribuição dos rendimentos					(19.084)	(19.084)
Em 31 de dezembro de 2020	71.545	4	(1)	219.808	12.286	303.642

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019
Em reais**

	dez/20	dez/19
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	34.156	44.159
Ajustes ao lucro líquido	(10.451)	(22.196)
Ajuste ao valor justo das propriedades	(10.408)	(22.182)
Ajuste ao valor de mercado TVM	(43)	(14)
Lucro líquido ajustado	23.705	21.963
(Aumento) depósito caução	138	(10)
(Aumento) locações de imóveis	(4.992)	(271)
(Aumento) outros créditos	1.262	1.075
(Redução) em provisões, contas a pagar	(146)	113
(Redução) rendimentos a pagar	34	(14)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	20.001	22.856
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(1.169)	(524)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(1.169)	(524)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(19.084)	(21.728)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamentos	(19.084)	(21.728)
Acréscimo no caixa e equivalentes	(252)	604
Início do período	3.712	3.108
Fim do período	3.460	3.712
Acréscimo no caixa e equivalentes	(252)	604

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL “F.I.I.B.”.

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL “F.I.I.B.”**, administrado pela Coinvalores C.C.V.M. Ltda., foi constituído em 29 de julho de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93 e com a Instrução CVM nº 205 de 14 de janeiro de 1994 alterada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, cujo objetivo é a captação de recursos para a aquisição de imóveis industriais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou locação, podendo, para tanto, adquirir e alienar imóveis ou direitos sobre eles, bem como, locar ou arrendar os imóveis.

Em 16 de novembro de 2011 a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, concedeu o registro de funcionamento sob o código 193-7. O **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (“FIIB”)** desde 02/02/2012 negocia parte de suas quotas (“**FIIB11**”) em ambiente bursátil da BM&F BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros.

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro de 2020, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros, e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, a administradora tem que ser mais conservadora, mas por outro lado, sensíveis em analisar que os inquilinos também podem ser afetados por esta crise mundial e consequentemente possíveis solicitações de postergação de pagamento de aluguel, redução de valores, substituição de métodos de reajustes e maiores prazos para liquidações de aluguéis pendentes.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram apresentadas em (milhares R\$) e elaboradas de acordo com as práticas contábeis previstas na Instrução CVM nº 516/2011 e CVM nº 472/2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Foram aplicados os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas e evidenciação nesta Demonstração Financeira. A apresentação desta Demonstração é comparativa com o ano anterior.

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Mudança de prática contábil

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206, de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

O principal impacto decorrente das mudanças nas práticas contábeis refere-se aos investimentos em imóveis para renda e seus efeitos no patrimônio líquido e no resultado de 31 de dezembro de 2011.

b. Resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério “pro rata”.

c. Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

d. Provisão para devedores duvidosos

A provisão para perdas foi constituída baseada em análise individual do cliente em atraso, suportado por avaliação do departamento de cobrança e jurídico.

e. Propriedades para Venda

As propriedades para Venda, “Estoques”, quando houver, pode ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos, são mantidos no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até que a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário e são avaliados periodicamente por empresa especializada.

f. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo investimentos, dentro do Ativo Não Circulante. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade.

A exploração de imóveis tem a contabilização regulamentada internacionalmente pela IAS 40 – *Investment Property* e no Brasil tem como norma correspondente emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o pronunciamento técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento, estabelecendo que este tipo de ativo é uma propriedade mantida para obter

rendas ou para valorização do capital ou com ambos os objetivos, podendo ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos e que pode ser mantida pelo dono ou pelo arrendatário em um *leasing* financeiro.

A administradora adota critérios definidos para a correta classificação contábil de qualquer dispêndio realizado nas propriedades para investimentos, podendo ser classificados no Ativo não circulante, ou classificados em Despesa com manutenção e reparos, que são aqueles incorridos para manter ou recolocar os ativos em condições normais de uso, sem que com isso, aumente a sua capacidade de produção ou altere a vida útil do Ativo.

g. Demais ativo circulante e não circulante

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou realização

h. Passivo circulante e não circulante

Registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A Administradora após análise das melhores possibilidades de investimentos com retornos mais atrativos dos recursos do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** discriminou abaixo estes investimentos:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2020	Saldo (R\$) 2019
NIC FIC REFERENCIADO DI CREDITO PRIVADO LP	6.347,536953	14,355030	91	279
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	16.180,648971	3,1002751	50	-

Aplicação de recursos	Quantidades	Vlr. Aplicado	Saldo (R\$) 2020	Variação Mercado
LFT(s) – Letras Financeiras do Tesouro	247	2.624	2.624	-

Total Aplicações	2.765	3.878
Ativo Circulante	2.624	3.599
Ativo não Circulante	141	279

A Aplicação no valor de **R\$ 141** em 2020 e **R\$ 279** em 2019, classificado no Não Circulante, refere-se a recursos de Depósito Caução de alguns inquilinos, que a administradora optou por aplicar para não desvalorizar os recursos retidos.



No exercício a administradora optou por migrar os recursos próprios do Fundo para Títulos públicos, mais especificamente em LFT(s) Letras Financeiras do Tesouro. Em 31 de Dezembro de 2020 o Fundo possuía 247 quantidades de LFT(s), onde controla analiticamente cada vencimento deste papel, sendo a variação ao valor de mercado lançada em contrapartida do Patrimônio líquido. Em caso de necessidade de caixa pelo Fundo pode-se resgatar aquele ativo que é mais atrativo a ser negociado naquele momento.

5. ACORDOS JUDICIAIS

Em 16/11/2016 houve o protocolo de petição de acordo na ação de execução movida contra a empresa Wetzel S.A para a cobrança dos aluguéis e acessórios em atraso. Em 24/02/2017 adveio decisão não homologando o acordo em virtude da recuperação judicial. Em razão disso, foi protocolado agravo de instrumento nº 4015920-10.2017.8.24.0000. Em 01/09/2017 foi proferida decisão aprovando o Plano de Recuperação Judicial.

Com a Aprovação do Plano de Recuperação Judicial o acordo judicial foi homologado pelo juízo, mas foram interpostos embargos declaratórios para correção de erro material na sentença, os quais foram acolhidos em 18/07/2018.

Em 31/08/2018 foi protocolado um aditamento ao acordo judicial e o juízo determinou a intimação do administrador judicial para manifestação, o que foi feito em 26/10/2018.

Em 19/12/2018 foi homologado o aditamento ao acordo firmado entre as partes.

Abaixo, segue os valores do acordo, sendo que no ano de 2020 devido a crise de pandemia que afetou consideravelmente o fluxo de caixa da empresa Wetzel, houve uma negociação, substituindo a forma de atualização mensal do (IGPM) para o (INPC), além de (50% do CDI), para (3% a.a), viabilizando com isto a possibilidade de continuidade de pagamentos mensais da empresa Wetzel. Resultando em 31 de dezembro de cada ano da seguinte forma:

Valor da Dívida Consolidado em	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Ativo Circulante	R\$ 2.350	R\$ 1.351
Ativo Não Circulante	R\$ 2.256	R\$ 3.378

6. VALOR JUSTO DE PROPRIEDADE PARA VENDA

O objetivo principal do Fundo são as propriedades para Investimentos, mas ocorreu no exercício de 2016, uma negociação com um terreno de 147.215,11 m2, localizado no Bairro dos Atiradores, na Cidade de Joinville e que foi classificado em Propriedade para venda, no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário. A Administradora verificando a dificuldade do inquilino Wetzel S/A, que se encontra em “recuperação judicial”, em liquidar sua dívida de Aluguel, acabou aceitando este imóvel para amortização do saldo devedor, conforme consta em documentos Jurídicos que já foram registrados em Cartório. A Administradora contratou na época a empresa especializada, Cushman & Wakefield Brasil especificamente para a emissão de Laudo com a apuração do valor justo para este imóvel e que na ocasião avaliou em R\$ 8.905 (Oito milhões novecentos e cinco mil reais), sendo que este valor vem sendo ajustado ao valor de mercado, conforme os laudos anuais. Abaixo segue o atual ajuste ao valor de mercado deste terreno, conforme laudo de avaliação:

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008

<u>Bens</u>	<u>M 2</u>	<u>Valor Justo 12/2019</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Valor Justo 12/2020</u>
Terrenos	147.215	7.852	348	8.200
Total		7.852	348	8.200

7. VALOR JUSTO DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Aplicação da Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011.

Em 29 de dezembro de 2011 a CVM divulgou a Instrução nº 516, que definiu novas diretrizes a serem observadas na avaliação de ativos, por parte de Fundos de Investimentos Imobiliários.

De acordo com este novo normativo o imóvel vem sendo avaliado pelo seu valor justo. Entende-se por valor justo, o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedores do negócio e dispostas a realizar a transação sem que represente uma operação forçada.

A Administradora após análise dos contratos e verificação de fatores que pudessem alterar de forma significativa os valores dos seus imóveis contratou empresa especializada, Cushman & Wakefield Brasil para a emissão de Laudo para posição em dezembro de 2019 e a empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., para posição e avaliação em dezembro de 2020 do valor justo dos imóveis.

Grupo de Bens	Valor de Mercado (R\$ mil)
Terrenos	31.470
Edificações do empreendimento	253.130
	284.600

Bens	M 2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo residual ajustado
Terrenos	277.715	32.344	-	(874)	31.470
	277.715	30.778	-	(874)	31.470
Edificações/ Blocos	103.490	241.027	1.169	10.934	253.130
	103.490	273.371	1.169	10.060	284.600
Saldo final Laudo		273.371	1.169	10.060	284.600
Empreendimento		273.371	1.169	10.060	284.600

Metodologia

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council), bem como da Instrução CVM 516/2011, que dispõe sobre a elaboração das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, regidos pela Instrução 472/08.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado - A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local. Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

Por este método, a receita potencial de locação aplicável a um imóvel é definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma (ex. elasticidade dos preços pedidos e praticados, localização, características e especificações etc.) a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Método Evolutivo - Por essa metodologia, consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias depreciadas), a partir do qual aplicamos um fator de comercialização que reflita as características do mercado quanto à oferta e demanda, para então estimar qual seria o valor de mercado do mesmo.

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008



Método de Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção das áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado. No caso de haver cobrança de aluguel percentual, as projeções consideram a maior entre as receitas auferidas.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, capitalizamos a receita líquida operacional prevista para o ano seguinte (Ano 11).

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Método de Renda Capitalização Direta - Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado.

O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de capitalização coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A capitalização direta foi calculada para cada contrato individualmente, sendo então somados para a composição da receita do imóvel. Consideramos, também, uma taxa de capitalização para a receita atual e um prêmio a risco de 100 bps para a receita complementar potencial, definida como a receita potencial de locação dos espaços vagos (disponíveis para locação).

Análise dos Resultados e COVID-19 - Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são então comparados para, então, se chegar à conclusão final de valor, mas a incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de escritórios. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia. As análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação.

Embora se tenha tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel.

8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS / RENTABILIDADE

A política de distribuição de resultados estabelecido no regulamento do Fundo prevê que após a efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio, haverá pagamento de no mínimo 95% dos rendimentos líquidos auferidos.

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008

A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A Administradora Coinvalores optou pela substituição em junho de 2020, para efetuar serviços de custódia e tesouraria do Itaú Corretora de Valores S/A "ITAUCOR", para a Instituição DAYCOVAL, que mensalmente recebe o valor total do rendimento e realiza a distribuição proporcionalmente a quantidade de cotas de cada cotista.

F.I.I.B - Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil							
Informações sobre Patrimônio Líquido, Rentabilidade e Valor das Cotas							
Mês / Ano	Patrimônio Líquido	Valor cota	Q. Cotas	Rendimentos	Rendimentos acumulados ano	Rentab. no mês - %	% Acumulada no ano
dez-19	288.613	421,3333	685.000	1.850	21.728	0,69%	8,17%
jan-20	288.463	421,1144	685.000	1.781	1.850	0,64%	0,64%
fev-20	288.441	421,0813	685.000	1.918	3.768	0,67%	1,31%
mar-20	288.721	421,4901	685.000	1.644	5.412	0,56%	1,87%
abr-20	289.314	422,3560	685.000	1.301	6.713	0,46%	2,33%
mai-20	289.935	423,2630	685.000	1.165	7.878	0,40%	2,73%
jun-20	290.734	424,4294	685.000	1.198	9.076	0,41%	3,14%
jul-20	291.391	425,3878	685.000	1.199	10.275	0,42%	3,56%
ago-20	291.918	426,1575	685.000	1.623	11.898	0,56%	4,12%
set-20	292.534	427,0575	685.000	1.638	13.536	0,57%	4,69%
out-20	292.955	427,6709	685.000	1.815	15.351	0,63%	5,32%
nov-20	293.080	427,8539	685.000	1.849	17.200	0,64%	5,96%
dez-20	303.642	443,2731	685.000	1.884	19.084	0,65%	6,61%

Em 31 de Dezembro de 2020, o fundo fechou o ano, com 685.000 cotas ao valor de **R\$ 443,2731** cada e rentabilidade dos rendimentos em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi 6,61%, já em 2019 o fundo fechou o ano com 685.000 cotas ao valor de **R\$ 421,3333** cada e rentabilidade dos rendimentos em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi 8,17%.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** em 31 de dezembro de 2020 está composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 303.642 (Trezentos e três milhões, seiscentos e quarenta e dois mil reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio Líquido	Quotas	Valor - R\$ (2020)	Valor - R\$ (2019)
Patrimônio líquido Ano Anterior	685.000	288.613	265.929
Resultado operacional no ano		23.748	21.977
Ajuste ao valor justo		10.408	22.182
Ajuste TVM		(43)	(14)
Resultado distribuído no ano		(19.084)	(21.728)
Ajuste período anterior		-	267
Patrimônio líquido final ano.	685.000	303.642	288.613

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008

O Ajuste ao valor Justo foi apurado por empresa especializada que emitiu Laudo técnico onde tal ajuste, não reflete diretamente na cota dos cotistas, pois é excluído para fins de distribuição de lucros, conforme trata a Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

O **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. e a remuneração estipulada conforme o Estatuto é de 3% (três por cento) da receita bruta auferida, que totalizaram no ano de 2020, o montante de R\$ 800 que equivale a 0,274197% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2019 R\$ 728 que equivale a 0,271457 % sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).

11. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2020		2019	
	Reais	%	Reais	%
Taxa CVM	36	0,012339	36	0,013421
Taxa de administração	800	0,274197	729	0,271769
Taxa de custódia	570	0,195366	467	0,174096
Auditoria-Advocacia/Consultoria (5)	216	0,074033	131	0,048836
Despesa de Assessoria (5)	23	0,007883	21	0,007829
Correios	80	0,027420	1	0,000373
Despesas de cartório	4	0,001371	2	0,000746
Variação monetária passiva	3	0,001028	19	0,007083
Despesas c/taxas de impostos	20	0,006855	33	0,012302
Despesas de manut.e conserv.de bens (2)	832	0,285165	922	0,343718
Despesas com Intermediação Imobiliária (5)	49	0,016795	26	0,009693
Despesas Legais /diversas	13	0,004456	2	0,000746
Propaganda e Publicidade	-	-	33	0,012302
CPMF/IOF/IPTU	67	0,022964	-	-
IOF	1	0,000343	2	0,000746
Despesas financeiras	-	-	4	0,001491
Anuidade Bovespa	-	-	10	0,003728
Despesas Diversas	65	0,022279	36	0,013421
Provisão para perdas (4)	367	0,125788	98	0,036534
Juros e multas	0	0,000000	5	0,001864
Despesas de condomínio (3)	101	0,034617	150	0,055919
	3.247	0,593637	2.727	0,524152

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Média do Patrimônio Líquido (1)	291.761	268.243

(1) Os encargos foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 291.761 em 2020 e R\$ 268.243 em 2019.

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008



- (2) Os valores de Manutenção e Conservação de bens refere-se a pagamentos efetuados durante o ano à empresa Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda, durante o ano.
- (3) O valor apurado corresponde a despesas de condomínio de unidades não locadas que ficam por conta do Fundo, até que efetue a locação novamente.
- (4) A Administradora considera provisão para perdas, sempre quando ocorre atraso de três aluguéis. Em 2020, realizou novas provisões que totalizam R\$ 367 considerando o risco de recebimento do aluguel e também a crise ocasionada pelo COVID-19. E no mesmo período de 2019 foi de R\$ 98.
- (5) O valor apurado no exercício corresponde basicamente a Prestação de serviços tomados e considerados essenciais para o bom andamento da atividade do Fundo, com Consultoria Jurídica, Consultoria Técnica, e Intermediação Imobiliária.
- (6) Os descontos concedidos têm relação com os saldos devedores de inquilinos que estavam atualizados e que para estratégia e viabilidade do negócio, considerando a crise e sempre os interesses dos cotistas, o administrador concedeu desconto após acordos jurídicos com estes inquilinos, afim de receber os saldos dos alugueis em atraso.

12. GERENCIAMENTO DE RISCOS

O **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários – Ltda, que adota critérios internos para a identificação e mensuração de riscos notadamente em relação a riscos e mercado, risco de crédito e risco de liquidez e outros aplicáveis às operações específicas de cada fundo administrado pela Coinvalores, no caso do ("**FIIIB**") não identificamos riscos relevantes para serem mensurados nas demonstrações contábeis deste período.

13. TRIBUTAÇÃO

A Administradora Coinvalores contratou em 24/11/2011 para efetuar serviços de custódia, tesouraria e controle das cotas, a instituição Itaú Corretora de Valores S/A "ITAUCOR", que mensalmente recebe o valor total do rendimento à distribuir e realiza a distribuição proporcionalmente a quantidade de cotas de cada cotista, efetua quando devido, a retenção do Imposto de Renda e anualmente envia os Informes de Rendimentos de acordo com Instrução da Receita Federal do Brasil.

A administradora por sua vez, recebe o relatório dos valores líquidos de impostos retidos e efetua o recolhimento da DARF mensalmente, através do código dos DARFs 5232 e 5286, onde 20.697 cotistas tiveram rendimentos durante o ano de 2020 e no mesmo período de 2019, foram 19.289 cotistas que tiveram rendimentos, confirmando estes rendimentos anualmente na DIRF (Declaração de Imposto de Renda na Fonte)

14. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIIB) e autorizadas para emissão em 08 de março de 2021.

www.polezaauditores.com.br

Matriz: Rua Leite Ribeiro, 232, Anita Garibaldi - Joinville/SC
(47) 3372-0133

Unid. Criciúma: Rua 15 de Novembro, 235, Centro - Criciúma/SC
(48) 3198-1008