

**F.I.I.I.B – Fundo de Investimento
Imobiliário Industrial do Brasil**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2021 E 2020**



SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanços Patrimoniais
- Demonstrações do Resultado
- Demonstrações das Mutações do P.L.
- Demonstrações dos Fluxos de Caixa
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos cotistas e à Administração do

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

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

São Paulo/SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do F.I.I.I.B – Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do F.I.I.I.B – Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

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.

Outros assuntos

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 08 de março de 2021, sem ressalvas.

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 31/12/2021 é de R\$ 2.742. No exercício de 2020, devido à 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.

Nossos procedimentos incluíram, 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 2021.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento (Nota explicativa nº 7)

Devido à representatividade do valor justo das propriedades para investimento em relação ao patrimônio líquido do Fundo, consideramos esse tema como um principal assunto de auditoria. Consideramos ainda que a complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, também tornam esse ativo significativo. A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram análise e cruzamento das informações apresentadas em laudo de avaliação disponibilizado pelo especialista externo, revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a avaliação das premissas utilizadas. Consideramos ainda o cruzamento das informações apresentadas para nos certificarmos quanto à exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Reconhecimento de receita de aluguéis

Com base na relevância dos montantes envolvidos, consideramos o reconhecimento das receitas de aluguéis como significativo para as demonstrações financeiras. Cada contrato de locação apresenta particularidades no que se refere a carências concedidas, abatimentos e descontos.

Nossos procedimentos de auditoria para analisar o reconhecimento de receita e o risco de distorção relevante relacionado, incluíram entre outros, os apresentados a seguir:

- avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento de receitas, inclusive as relativas a concessão de descontos, carência, incentivos e abatimentos;
- revisão analítica com recálculo da receita do exercício para uma amostra de contratos de aluguéis, considerando detalhes de cada contrato;
- análise da evolução da receita no exercício em comparação ao mercado, analisando variações inconsistentes às nossas expectativas determinadas com base em nosso conhecimento prévio do Fundo.
- análise de uma amostra de contratos originais, para conferência dos dados originais utilizados na mensuração da receita;

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas nesta demonstração financeira.

Distribuição de rendimentos aos cotistas (Nota explicativa nº 8)

De acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, 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.

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, o recálculo do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como em relação ao regulamento do fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa 8.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários 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.

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 obtivemos 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.

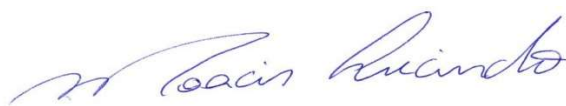
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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 concluirmos 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 a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville - SC, 25 de março de 2022.

MOORE METRI AUDITORES S/S

CRC SC 001489/0-8



Moacir Lucindo

Contador CRC SC 027.211/O-1



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

BALANÇO PATRIMONIAL

PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020

Em reais

ATIVO	Nota	dez/21	dez/20
CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		225	836
Aplicações financeiras de renda fixa	4	4.795	2.624
Imovéis para Venda	6	8.114	8.200
Aluguéis a receber líquidos		7.320	7.790
Demais valores a receber inquilinos		12	13
Outros Créditos		6	-
Outros valores e bens		20	-
		20.492	19.463
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	208	141
Acordos de Aluguéis(L.P.)		564	-
Acordo Judicial - Wetzel (L.P.)	5	215	2.256
		987	2.397
Propriedade para investimento			
Edificações		254.306	253.130
Terrenos		41.360	31.470
	7	295.666	284.600
		296.653	286.997
TOTAL ATIVO		317.145	306.460

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/21	dez/20
CIRCULANTE			
Rendimentos a pagar	8	2.535	1.884
Provisões e contas a pagar		806	793
		3.341	2.677
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	208	141
		208	141
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Quotas de investimento integralizadas	9	71.545	71.545
Reserva estatutária especial		4	4
Ajuste Valor de Mercado - TVM (LFT)		79	(1)
Reservas de Lucros		241.968	232.094
		313.596	303.642
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		317.145	306.460

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 2021 e 2020
Em reais**

	<u>Nota</u>	<u>dez/21</u>	<u>dez/20</u>
Receita operacional bruta			
Aluguéis		27.817	26.831
Descontos Concedidos		(543)	(991)
Recuperação de Prov. Perdas		769	-
Resultado de Aplicações financeiras		69	74
Outras receitas		119	84
Variação Monetária Ativa		827	997
		<u>29.058</u>	<u>26.995</u>
Despesas operacionais			
Condomínio		(147)	(101)
Taxa de administração	10	(864)	(800)
Serviços do sistema financeiro		(301)	(640)
Despesas de Manut. e Conservação		(894)	(832)
Outras despesas administrativas		(39)	(96)
Serviços técnicos especializados		(378)	(287)
Tributárias		(114)	(124)
Provisão para perdas		-	(367)
Variação Monetária Passiva		-	-
	11	<u>(2.737)</u>	<u>(3.247)</u>
		<u>26.321</u>	<u>23.748</u>
Resultado antes do Valor Justo			
Ajuste ao valor justo das propriedades	6 e 7	10.521	10.408
		<u>36.842</u>	<u>34.156</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
Quantidade de quotas		685.000	685.000
Lucro líquido por quota		0,054	0,050

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 PATRIMONIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020**

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 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
Lucro líquido do exercício					36.842	36.842
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)			80		-	80
Alocação do ajuste a valor justo				10.521	(10.521)	-
Distribuição dos rendimentos					(26.968)	(26.968)
Em 31 de dezembro de 2021	71.545	4	79	230.329	11.639	313.596

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 2021 e 2020

Em reais

	<u>dez/21</u>	<u>dez/20</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	36.842	34.156
Ajustes ao lucro líquido	(10.441)	(10.451)
Ajuste ao valor justo das propriedades	(10.521)	(10.408)
Ajuste ao valor de mercado TVM	80	(43)
Lucro líquido ajustado	26.401	23.705
(Aumento) depósito caução	-	138
(Aumento) locações de imóveis	-	(4.992)
(Aumento) outros créditos	(5)	1.262
(Aumento) outros valores e bens	(20)	-
(Redução) em provisões, contas a pagar	80	(146)
(Redução) rendimentos a pagar	651	34
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	27.107	20.001
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(459)	(1.169)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(459)	(1.169)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(26.968)	(19.084)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamentos	(26.968)	(19.084)
Acréscimo no caixa e equivalentes	(320)	(252)
Início do período	3.460	3.712
Fim do período	5.020	3.460
Acréscimo no caixa e equivalentes	1.560	(252)



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

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 e 2020.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL “F.I.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 e ainda registra 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.

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 (“FIIB”)** discriminou abaixo estes investimentos:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2021	Saldo (R\$) 2020
NIC FIC REFERENCIADO DI CRÉDITO PRIVADO LP	6.347,536953	14,355030	-	91
V8 CASH FUNDO DE INVEST. EM RENDA FIXA	83.963,95105	1,1218494	94	-
BTGP TESOIRO SELIC FI RF REFERENCIADO DI	35.359,19747	3,2333323	114	50

Aplicação de recursos	Quantidades	Vlr. Aplicado	Saldo (R\$) 2021	Varição Mercado
LFT(s) – Letras Financeiras do Tesouro	422	4.795	4.795	-

Total Aplicações	5.003	2.765
Ativo Circulante	4.795	2.624
Ativo não Circulante	208	141

A Aplicação no valor de **R\$ 208** em 2021 e **R\$ 141** em 2020, classificado no Não Circulante, refere-se a recursos de Deposito 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 2021 o Fundo possuía 422 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. ACORDO 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 e que vem sendo pago mensalmente, resultando em 31 de dezembro de cada ano da seguinte forma:

Valor da Dívida Consolidado em	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Ativo Circulante	R\$ 2.527	R\$ 2.350
Ativo Não Circulante	<u>R\$ 215</u>	<u>R\$ 2.256</u>
Totalizando o valor em aberto	R\$ 2.742	R\$ 4.606

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:

<u>Bens</u>	<u>M 2</u>	<u>Valor Justo</u> <u>12/2020</u>	<u>Ajuste a</u> <u>valor justo</u>	<u>Valor Justo</u> <u>12/2021</u>
Terrenos	147.215	8.200	(86)	8.114
	Total	8.200	(86)	8.114

7. VALOR JUSTO DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Aplicação da Instrução Normativa 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.

A Administradora após análise dos contratos e verificação de fatores que pudessem alterar de forma significativa os valores dos seus imóveis contratou empresa especializada, para a emissão de Laudo para posição em dezembro de 2021 do valor justo dos imóveis.

O 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.

O Laudo elaborado pela empresa Cushman & Wakefield tem a Finalidade para fins de atualização de valor do imóvel pertencente ao Fundo imobiliário Andromeda, em consonância com a instrução ICVM nº 516.



Este Fundo Imobiliário fica localizado no Perini Business Park, na Rua Dona Francisca, 8300, Distrito Industrial na Cidade de Joinville/SC.

O Objetivo do laudo é para determinar o valor justo do empreendimento seja para apurar o valor de mercado para venda, valor de mercado para locação e valor para fins de seguro patrimonial.

A empresa Cushman & Wakefield realizou a última inspeção na data 06 de dezembro de 2021, e a Avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A Metodologia do Laudo foi através Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado + Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para venda de terreno, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Quantificação de Custo. E as “Premissas e Disclaimers” estão descritas no Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário.

Cenário Econômico / COVID-19 - Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são comparados para então, se chegar à conclusão final de valor, mas a incerteza em torno do COVID-19, continua tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de escritórios, por conta do aumento dos trabalhos em Home Office. Tal impacto é continua sendo desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da redução 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.



Grupo de Bens	Valor de Mercado (R\$ mil)
Terrenos	41.360
Edificações do empreendimento	254.306
	295.666

Bens	M 2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo residual ajustado
Terrenos	277.715	31.470	-	9.890	41.360
	277.715	31.470	-	9.890	41.360
Edificações/ Blocos	102.854	253.130	459	717	254.306
	102.854	253.130	459	717	254.306
Saldo final Laudo		284.600	459	10.607	295.666
Empreendimento		284.600	459	10.607	295.666

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. 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-20	303.642	443,2731	685.000	1.884	19.084	0,65%	6,61%
jan-21	303.231	444,2731	685.000	1.980	1.980	0,65%	0,65%
fev-21	303.170	442,5845	685.000	2.055	4.035	0,68%	1,34%
mar-21	303.120	442,5114	685.000	2.123	6.158	0,70%	2,05%
abr-21	302.962	442,2806	685.000	2.192	8.350	0,72%	2,78%
mai-21	302.834	442,0934	685.000	2.261	10.611	0,75%	3,55%
jun-21	302.576	441,7173	685.000	2.548	13.159	0,84%	4,42%
jul-21	303.110	442,4963	685.000	2.226	15.385	0,73%	5,19%
ago-21	303.112	442,4988	685.000	2.226	17.611	0,73%	5,96%
set-21	302.114	442,5021	685.000	2.261	19.872	0,75%	6,75%
out-21	303.193	442,6178	685.000	2.260	22.132	0,75%	7,55%
nov-21	303.501	443,0665	685.000	2.302	24.434	0,76%	8,36%
dez-21	313.596	457,8037	685.000	2.535	26.968	0,81%	9,24%

Em 31 de Dezembro de 2021, o fundo fechou o ano, com 685.000 cotas ao valor de **R\$ 457,8037** cada e rentabilidade dos rendimentos em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi **9,24%**, já em 2020 o fundo fechou o ano com ano 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%**.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil** (“**FIIB**”) em 31 de dezembro de 2021 está composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 313.596 (Trezentos e treze milhões, quinhentos e noventa e seis mil reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Quotas	Valor - R\$ (2021)	Valor - R\$ (2020)
Patrimônio líquido Ano Anterior	685.000	303.642	288.613
Resultado operacional no ano		26.321	23.748
Ajuste ao valor justo		10.521	10.408
Ajuste TVM		80	(43)
Resultado distribuído no ano		(26.968)	(19.084)
Ajuste período anterior		-	-
Patrimônio líquido final ano.	685.000	313.596	303.642

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, a taxa de administração paga no ano de 2021, totalizou o montante de R\$ 864 que equivale a 0,274197% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2020 R\$ 800 que equivale a 0,274197% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).

11. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2021		2020	
	Reais	%	Reais	%
Taxa CVM	36	0,011844	36	0,012339
Taxa de administração	863	0,283919	800	0,274197
Taxa de custódia	239	0,078629	570	0,195366
Auditoria-Advocacia/Consultoria (5)	202	0,066456	216	0,074033
Despesa de Assessoria (5)	3	0,000987	23	0,007883
Correios	2	0,000658	80	0,027420
Despesas de cartório	1	0,000329	4	0,001371
Varição monetaria passiva	-	-	3	0,001028
Despesas c/taxas de impostos	30	0,009870	20	0,006580
Despesas de manut.e conserv.de bens (2)	894	0,294118	832	0,285165
Despesas com Intermediação Imobiliária (5)	174	0,057244	49	0,016795
Despesas Legais /diversas	2	0,000658	13	0,004456
Propaganda e Publicidade	34	0,011186	-	-
CPMF/IOF/IPTU	48	0,015792	67	0,022964
IOF	-	-	1	0,000343
Despesas financeiras	2	0,000658	-	-
Anuidade Bovespa	10	0,003290	-	-
Despesas Diversas	50	0,016450	65	0,022279
Provisão para perdas (4)	-	-	367	0,125788
Despesas de condomínio (3)	147	0,048362	101	0,034617
	2.737	0,442822	3.247	0,593637
Média do Patrimônio Líquido (1)	<u>2021</u> 303.960		<u>2020</u> 291.761	



- (1) Os encargos foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 303.960 em 2021 e R\$ 291.761 em 2020.
- (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 2021, reverteu parte das provisões não obtendo saldo devedor no ano. E no mesmo período de 2020 foi de R\$ 367.
- (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, a fim de receber os saldos dos aluguéis em atraso. Nas Demonstrações Financeiras é considerado como redutora das Receitas de Aluguéis.

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 empresa especializada para efetuar serviços de custódia, tesouraria e controle das cotas, a Instituição Daycoval, 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 os cotistas tiveram rendimentos durante o ano de 2021, 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 18 de março de 2022.