

**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 2022 E 2021**



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 2022 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 2022 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.

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 31/12/2022 é de R\$ 234. 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 2022.

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.

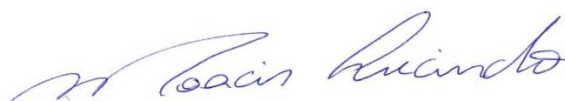
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas 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, 27 de março de 2023.

MOORE METRI AUDITORES LTDA

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 2022 e 2021

Em milhares (R\$)

ATIVO	Nota	dez/22	dez/21	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/22	dez/21
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		174	225	Impostos e Contribuições		18	-
Aplicações financeiras de renda fixa	4	4.502	4.795	Rendimentos a pagar	8	2.809	2.535
Imovéis para Venda	6	8.398	8.114	Provisões e contas a pagar		1.445	806
Aluguéis a receber líquidos		4.479	7.320			4.272	3.341
Demais valores a receber inquilinos		776	12	NÃO CIRCULANTE			
Outros Créditos		-	6	Depósito em caução	4	233	208
Outros valores e bens		-	20			233	208
		18.329	20.492	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
NÃO CIRCULANTE				9			
Depósito em caução	4	233	208	Quotas de investimento integralizadas		71.545	71.545
Acordos de Aluguéis(L.P.)		578	564	Reserva estatutária especial	4	4	4
Acordo Judicial - Wetzel (L.P.)	5	-	215	Ajuste Valor de Mercado - TVM (LFT)		133	79
		811	987	Reservas de Lucros		244.439	241.968
Propriedade para investimento						316.121	313.596
Edificações		254.888	254.306				
Terrenos		46.598	41.360				
	7	301.486	295.666				
		302.297	296.653				
TOTAL ATIVO		320.626	317.145	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		320.626	317.145

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 2022 e 2021

Em milhares (R\$)

	<u>Nota</u>	<u>dez/22</u>	<u>dez/21</u>
Receita operacional bruta			
Aluguéis		29.807	27.817
Descontos Concedidos		(477)	(543)
Provisão para Perdas		(603)	-
Recuperação de Prov. Perdas		-	769
Resultado de Aplicações financeiras		344	69
Outras receitas		25	119
Variação Monetária Ativa		530	827
		29.626	29.058
Despesas operacionais			
Condomínio		(201)	(147)
Taxa de administração	10	(966)	(864)
Serviços do sistema financeiro		(281)	(301)
Despesas de Manut. e Conservação		(1.040)	(894)
Outras despesas administrativas		(35)	(39)
Serviços técnicos especializados		(268)	(378)
Tributárias		(192)	(114)
Variação Monetária Passiva		(5)	-
	11	(2.988)	(2.737)
		26.638	26.321
Resultado antes do Valor Justo			
Ajuste ao valor justo das propriedades	6 e 7	4.501	10.521
		31.139	36.842
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
Quantidade de quotas		685.000	685.000
Lucro líquido por quota		0,045	0,054

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 2022 e 2021**
Em milhares (R\$)

	Quotas integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste a Valor de mercado TVM	Ajuste de avaliação a valor justo	Resultados acumulados	Total
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
Lucro líquido do exercício					31.139	31.139
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)			53		-	53
Alocação do ajuste a valor justo				4.501	(4.501)	-
Distribuição dos rendimentos					(28.667)	(28.667)
Em 31 de dezembro de 2022	71.545	4	132	234.830	9.610	316.121

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 2022 e 2021**

Em milhares (R\$)

	<u>dez/22</u>	<u>dez/21</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	31.139	36.842
Ajustes ao lucro líquido	(4.448)	(10.441)
Ajuste ao valor justo das propriedades	(4.501)	(10.521)
Ajuste ao valor de mercado TVM	53	80
Lucro líquido ajustado	26.691	26.401
(Aumento) depósito caução	(25)	2.190
(Aumento) locações de imóveis	2.077	(310)
(Aumento) outros créditos	6	(5)
(Aumento) outros valores e bens	178	(20)
(Redução) em provisões, contas a pagar	683	80
(Redução) rendimentos a pagar	274	651
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	29.884	28.987
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(1.561)	(459)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(1.561)	(459)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(28.667)	(26.968)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamentos	(28.667)	(26.968)
Acréscimo no caixa e equivalentes	(344)	1.560
Início do período	5.020	3.460
Fim do período	4.676	5.020
Acréscimo no caixa e equivalentes	(344)	1.560

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



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 2022 e 2021.

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.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem, os quais sujeitam-nos às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais ativos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. BASE PARA ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nºs 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas



pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

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

As aplicações financeiras realizadas com instituições financeiras nacionais refletem as condições usuais de mercado. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a carteira de aplicações em títulos de renda fixa estava assim composta:

<u>Mercados</u>	Saldo Bruto 31/12/2022	Saldo Bruto 31/12/2021
Letras Financeiras do Tesouro (LFT) (CP)	4.502	4.795
Fundos de Investimentos (Caução) (LP)	233	208
Total dos Investimentos	4.735	5.003

O Fundo classifica suas aplicações financeiras como ativo financeiro mensurado ao valor justo por meio do resultado.

O Fundo continua realizando investimentos em títulos públicos, mais especificamente em **LFT(s)** Letras Financeiras do Tesouro. Em 31 de Dezembro de 2022 o Fundo possuía **359** quantidades de LFT(s), no valor de **R\$ 4.502** e em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía **422** quantidades de LFT(s), no valor de **R\$ 4.795**, onde controla analiticamente cada vencimento deste papel, sendo a variação ao valor de mercado lançada em contrapartida do Patrimônio líquido.

A Aplicação no valor de **R\$ 233** em 2022 e **R\$ 208** em 2021, classificados 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 de terceiros.



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.

Em 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 que vem pagando mensalmente;

Em 31 de dezembro de cada ano é demonstrado os valores de fechamento, sendo que a última parcela do acordo será paga em janeiro de 2023, finalizando o processo.

Valor da Dívida Consolidado em	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ativo Circulante	R\$ 234	R\$ 2.527
Ativo Não Circulante	-	<u>R\$ 215</u>
Totalizando o valor em aberto	R\$ 234	R\$ 2.742

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



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 31 de outubro de 2022, 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.

Grupo de Bens	Valor de Mercado (R\$ mil)
Terrenos	46.598
Edificações do empreendimento	254.888
	301.486

Bens	M 2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo residual ajustado
Terrenos	277.715	41.360	-	5.238	46.598
	277.715	41.360	-	5.238	46.598
Edificações/ Blocos	102.854	254.306	1.541	(1.021)	254.826
Edificações Posteriores	-	-	42	-	42
	102.854	254.306	1.603	(1.021)	254.888
Saldo final Laudo		295.666	1.603	4.217	301.486

Foram contabilizados durante o ano as Obras e Adequações no empreendimento que totalizaram 1.541 e que foram considerados no Laudo de avaliação, sendo que 42 foi contabilizado como provisão, após o fechamento do Laudo, portanto, ficou apartado com as demais adequações e que será refletido no próximo Laudo de Avaliação.



O ajuste ao valor justo (positivo) de terrenos em 31 de dezembro de 2022 foi de 5.238 e em 31 de dezembro de 2021 o ajuste ao valor justo (positivo) foi de 9.890. Das Edificações 31 dezembro de 2022 foi (negativo) (1.021) e em 31 de dezembro de 2021, foi ajuste positivo de 717.

8. EVOLUÇÃO DA COTA E RENTABILIDADE ACUMULADA

A política de distribuição de resultados estabelecido no regulamento do Fundo prevê que 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.

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-21	313.596	457,8037	685.000	2.535	26.968	0,81%	9,24%
jan-22	312.904	456,7947	685.000	2.192	2.192	0,70%	0,70%
fev-22	312.814	456,6624	685.000	2.192	4.384	0,70%	1,40%
mar-22	312.888	456,7706	685.000	2.226	6.610	0,71%	2,11%
abr-22	312.860	456,7305	685.000	2.260	8.870	0,72%	2,83%
mai-22	312.880	456,7599	685.000	2.260	11.130	0,72%	3,55%
jun-22	312.971	456,8923	685.000	2.260	13.390	0,72%	4,27%
jul-22	312.880	456,7595	685.000	2.398	15.788	0,76%	5,03%
ago-22	312.730	456,5406	685.000	2.432	18.220	0,78%	5,81%
set-22	312.613	456,3691	685.000	2.500	20.720	0,80%	6,61%
out-22	312.438	456,1133	685.000	2.535	23.255	0,81%	7,42%
nov-22	312.134	455,6700	685.000	2.603	25.858	0,83%	8,25%
dez-22	316.121	461,4898	685.000	2.809	28.667	0,90%	9,15%

Em 31 de Dezembro de 2022, o fundo fechou o ano, com 685.000 cotas ao valor de **R\$ 461,4898** cada e rentabilidade em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi **9,15%**, já em 2021 o fundo fechou o ano com ano 685.000 cotas ao valor de **R\$457,8037** cada e rentabilidade em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi **9,24%**.



9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (“FIIIB”)** em 31 de dezembro de 2022 está composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 316.121 (Trezentos e dezesseis milhões, cento e vinte e um mil reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Quotas	Valor - R\$ (2022)	Valor - R\$ (2021)
Patrimônio líquido Ano Anterior	685.000	313.596	303.642
Resultado operacional no ano		26.638	26.321
Ajuste ao valor justo		4.501	10.521
Ajuste TVM		53	80
Resultado distribuído no ano		(28.667)	(26.968)
Patrimônio líquido final ano.	685.000	316.121	313.596

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 2022, totalizou o montante de R\$ 966 que equivale a 0,108607% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2021 R\$ 864 que equivale a 0,274197% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).



11. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2022		2021	
	Reais	%	Reais	%
Taxa CVM	30	0,009584	36	0,011844
Taxa de administração	966	0,308607	863	0,283919
Taxa de custódia	233	0,074436	239	0,078629
Auditoria-Advocacia/Consultoria/Assessoria (4)	243	0,077631	202	0,066456
Correios	1	0,000319	2	0,000658
Despesas de cartório	3	0,000958	1	0,000329
Varição monetária passiva	5	0,001597	-	-
Despesas c/taxas de impostos	47	0,015015	30	0,009870
Despesas de manut.e conserv.de bens (2)	1.040	0,332248	894	0,294118
Despesas com Intermediação Imobiliária	25	0,007987	174	0,057244
Despesas Legais /diversas	8	0,002556	2	0,000658
Propaganda e Publicidade	23	0,007348	34	0,011186
IPTU	115	0,036739	48	0,015792
Despesas Diversas	48	0,015335	65	0,021384
Despesas de condomínio (3)	201	0,064213	147	0,048362
	2.988	0,954573	2.737	0,900448

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Média do Patrimônio Líquido (1)	313.019	303.960

- (1) Os encargos foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 313.019 em 2022 e R\$ 303.960 em 2021.
- (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) 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.

12. GERENCIAMENTO DE RISCOS

O **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (“FIIB”)** 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 (“**FIIB**”) não identificamos riscos relevantes para serem mensurados nas demonstrações contábeis deste período.

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

(a) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e

globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(b) Risco de crédito: Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(c) Riscos de liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de



suas cotas. Dessa forma, os cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(d) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(e) Risco de concentração da carteira do Fundo: Os recursos captados pelo Fundo foram destinados à aquisição do Edifício Memorial Office composto por 96 (noventa e seis) unidades autônomas os quais totalizam 13.104m² de ABL. As 96 (noventa e seis) unidades autônomas integram um único imóvel, por esta razão, o Fundo possui uma concentração em sua carteira imobiliária, estando, desta forma, exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento destes imóveis, considerando, ainda, que não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas.

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

(g) Risco relativo às novas emissões: Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo é importante que os cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de cotas que poderão ocorrer. A ausência do cotista na subscrição de novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo ensejará a diluição de sua participação no Fundo.



- (h) Riscos ambientais:** Ainda que os imóveis venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (i) Risco de desapropriação:** Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (j) Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- (k) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas:** Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (l) Propriedade das cotas e não dos imóveis:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das cotas não confere às cotistas propriedades diretas sobre eles. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas possuídas.
- (m) Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias tais como COVID-19, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



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 2022, 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 (FIIB) e autorizadas para emissão em 20 de março de 2023.