

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 2024 e 2023



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 2024 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 2024 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.

Determinação do valor justo para propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)

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 7)

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 7.

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:

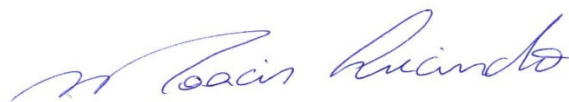
- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar 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, 28 de março de 2025.

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 2024 e 2023****Em milhares (R\$)**

ATIVO	Nota	dez/24	dez/23
CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		656	172
Aplicações financeiras de renda fixa	4	2.521	3.316
Imovéis para Venda	5	9.131	8.709
Aluguéis a receber líquidos		4.382	4.349
Demais valores a receber inquilinos		776	782
Outros Créditos		50	4
Outros valores e bens		-	18
		17.516	17.350
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	279	256
Acordos de Aluguéis(L.P.)		476	439
		755	695
Propriedade para investimento			
Edificações		260.684	261.651
Terrenos		51.189	47.448
	6	311.873	309.099
		312.628	309.794
TOTAL ATIVO		330.144	327.144

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/24	dez/23
CIRCULANTE			
Rendimentos a pagar	7	2.569	2.500
Provisões e contas a pagar		894	827
		3.463	3.327
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	279	256
		279	256
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Quotas de investimento integralizadas	8	71.545	71.545
Reserva estatutária especial		4	4
Ajuste Valor de Mercado - TVM (LFT)		-	38
Reservas de Lucros		254.853	251.974
		326.402	323.561
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		330.144	327.144

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 2024 e 2023****Em milhares (R\$)**

	<u>Nota</u>	<u>dez/24</u>	<u>dez/23</u>
Receita operacional bruta			
Aluguéis		32.058	31.720
Descontos Concedidos		(40)	(501)
Provisão para Perdas		-	(23)
Recuperação de Prov. Perdas		-	25
Resultado de Aplicações financeiras		285	392
Outras receitas		8	87
Variação Monetária Ativa		509	339
		32.820	32.039
Despesas operacionais			
Condomínio		(381)	(114)
Taxa de administração	9	(1.001)	(1.068)
Serviços do sistema financeiro		(223)	(280)
Despesas de Manut. e Conservação		(1.205)	(950)
Outras despesas administrativas		(86)	(86)
Serviços técnicos especializados		(459)	(495)
Tributárias		(95)	(203)
	10	(3.450)	(3.196)
Resultado antes do Valor Justo		29.370	28.843
Ajuste ao valor justo das propriedades	5 e 6	2.930	7.291
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		32.300	36.134
Quantidade de quotas		685.000	685.000
Lucro líquido por quota		0,047	0,053

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 2024 e 2023**

Em milhares (R\$)

	Quotas integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste a Valor de mercado TVM	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	71.545	4	133	234.830	9.609	316.121
Lucro líquido do exercício					36.134	36.134
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)			(95)		-	(95)
Alocação do ajuste a valor justo				7.291	(7.291)	-
Distribuição dos rendimentos					(28.599)	(28.599)
Em 31 de dezembro de 2023	71.545	4	38	242.121	9.853	323.561
Lucro líquido do exercício					32.300	32.300
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)			(38)		-	(38)
Alocação do ajuste a valor justo				2.930	(2.930)	-
Distribuição dos rendimentos					(29.421)	(29.421)
Em 31 de dezembro de 2024	71.545	4	-	245.051	9.802	326.402

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 2024 e 2023
Em milhares (R\$)**

	dez/24	dez/23
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	32.300	36.134
Ajustes ao lucro líquido	(2.968)	(7.386)
Ajuste ao valor justo das propriedades	(2.930)	(7.291)
Ajuste ao valor de mercado TVM	(38)	(95)
Lucro líquido ajustado	29.332	28.748
(Aumento) depósito caução	(23)	(23)
(Aumento) locações de imóveis	(28)	124
(Aumento) outros créditos	(46)	(4)
(Aumento) outros valores e bens	(18)	120
(Redução) em provisões, contas a pagar	90	(614)
(Redução) rendimentos a pagar	69	(308)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	29.376	28.043
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(266)	(632)
Caixa líquido consumido nas atividades de investimentos	(266)	(632)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(29.421)	(28.599)
Caixa líquido consumido pelas atividades de financiamentos	(29.421)	(28.599)
Redução no caixa e equivalentes	(311)	(1.188)
Início do período	3.488	4.676
Fim do período	3.177	3.488
Redução no caixa e equivalentes	(311)	(1.188)

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 2024 e 2023.

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.

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 2024 e 2023, a carteira de aplicações em títulos de renda fixa estava assim composta:

<u>Mercados</u>	<u>Saldo Bruto</u> <u>31/12/2024</u>	<u>Saldo Bruto</u> <u>31/12/2023</u>
Letras Financeiras do Tesouro LFT (CP)	2.521	3.316
Fundos de Investimentos (Caução) (LP)	279	256
Total de Investimentos	2.800	3.572

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 2024 o Fundo possuía **161** quantidades de LFT(s), no valor de **R\$ 2.521** e em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía **235** quantidades de LFT(s), no valor de **R\$ 3.316**, 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\$ 279** em 2024 e **R\$ 256** em 2023, classificados 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 de terceiros.

5. 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 Joinvile 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:

Bens	M2	Valor Justo dez/ 23	Ajuste ao Valor justo	Valor Justo dez/ 24
Terrenos	147.215	8.709	422	9.131
Total		8.709	422	9.131

6. 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 2024 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 04 de dezembro de 2024, 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 Mercado R\$(mil)
Terrenos	51.189
Edificações do Empreendimento	260.684
	311.873

Bens	M2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo Residual Ajustado
		2023			2024
Terrenos	277.715	47.448	-	3.741	51.189
	277.715	47.448	-	3.741	51.189
Edificações/Blocos	102.909	261.651	266 -	1.233	260.684
	102.909	261.651	266 -	1.233	260.684
Saldo Final Laudo		309.099	266	2.508	311.873

Foram contabilizados durante o ano as Obras e Adequações no empreendimento que totalizaram **266** e que foram considerados no Laudo de avaliação.

O ajuste ao valor justo (positivo) de terrenos em 31 de dezembro de 2024 foi de **3.741** e em 31 de dezembro de 2023 o ajuste ao valor justo foi de **850**.

Das Edificações 31 dezembro de 2024 foi realizado ajuste negativo de **(1.233)** e em 31 de dezembro de 2023, foi ajuste positivo foi de **6.131**.

7. 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.

Mês/Ano	Patrimonio Líquido	Valor da Cota	Q.cotas	Rendimentos	Rendimentos acumulados ano	Rentabilidade Mês %	% Acumulado Ano
dez/23	323.561	472,3515	685.000	2.500	28.599	1,11	9,36
jan/24	322.885	471,3700	685.000	2.363	2.363	0,73	0,73
fev/24	322.999	471,5300	685.000	2.363	4.726	0,73	1,46
mar/24	323.087	471,6599	685.000	2.363	7.089	0,74	2,19
abr/24	323.181	471,7900	685.000	2.363	9.452	0,73	2,93
mai/24	323.297	471,9600	685.000	2.363	11.815	0,73	3,66
jun/24	323.442	472,1700	685.000	2.363	14.178	0,73	4,39
jul/24	323.482	472,2300	685.000	2.466	16.644	0,76	5,15
ago/24	323.527	472,3071	685.000	2.501	19.145	0,77	5,92
set/24	323.504	472,2692	685.000	2.569	21.714	0,79	6,72
out/24	323.569	472,3600	685.000	2.569	24.283	0,79	7,51
nov/24	323.535	472,3134	685.000	2.569	26.852	0,79	8,30
dez/24	326.402	476,4994	685.000	2.569	29.421	0,79	9,09

Em 31 de Dezembro de 2024, o fundo fechou o ano, com 685.000 cotas ao valor de **R\$ 476,4994** cada e rentabilidade em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi **9,09%**, portanto, maior que a rentabilidade do ano de 2023 que fechou o ano com ano 685.000 cotas ao valor de **R\$ 472,3515** cada e rentabilidade em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi **9,36%**.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** em 31 de dezembro de 2024 está composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 326.402 (Trezentos e vinte e seis milhões, quatrocentos e dois mil reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimonio Líquido	Quotas	Valor - R\$ (2024)	Valor - R\$ (2023)
Patrimonio Líquido ano anterior	685.000	323.561	316.121
Resultado Operacional no ano		29.370	28.843
Ajuste ao valor justo		2.930	7.291
Ajuste TVM		- 38	- 95
Resultado distribuído no ano		- 29.421	- 28.599
Patrimônio líquido final ano	685.000	326.402	323.561



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.

9. 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 2024, totalizou o montante de **R\$ 1.001** que equivale a **0,309356%** sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2023 **R\$ 1.068** que equivale a **0,337347%** sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).

10. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2024		2023	
	reais	(%)	reais	(%)
Taxa CVM	40	0,012362	30	0,009476
Taxa de administração	1.001	0,309356	1.068	0,337347
Taxa de custódia	223	0,068917	233	0,073597
Auditoria-Advocacia-Consultoria-Assessoria (4)	408	0,126091	463	0,146247
Correios	2	0,000618	1	0,000316
Despesas de cartório	3	0,000927	1	0,000316
Despesas c/taxas de impostos	6	0,001854	106	0,033482
Despesas de manut.e conservação bens (2)	1.205	0,372401	950	0,300075
Despesas com Intermediação Imobiliária	40	0,012362	32	0,010108
Despesas Legais/diversas	8	0,002472	8	0,002527
Propagando e Publicidade	16	0,004945	62	0,019584
IPTU	48	0,014834	63	0,019900
Despesas Diversas	69	0,021324	65	0,020531
Despesas de Condomínio (3)	381	0,117747	114	0,036009
Total	3.450	1,066211	3.196	1,009514
Média do Patrimônio Líquido no ano (1)	323.576		316.588	

- (1) Os encargos foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 323.576 em 2024 e R\$ 316.588 em 2023.
- (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.

11. 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.

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 de galpões logísticos e industriais localizados no empreendimento Perini Business Park, composto por 99 (noventa e nove) unidades autônomas, totalizam 293.681,83m² de ABL, das quais 78 (setenta e oito) unidades, totalizando 102.909,43m², são de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil. As 78 (setenta e oito) unidades autônomas integram um único empreendimento, 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 comporão 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,



consequentemente, 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.

12. 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 2024, confirmando estes rendimentos anualmente na DIRF (Declaração de Imposto de Renda na Fonte) e Reinf entregue mensalmente para a receita federal pela administradora Coinvalores.

13. 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 20 de março de 2025.

Demonstrações Financeiras Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil 2024.pdf

Documento número #0468c917-5492-498a-832c-b48c68c3603d

Hash do documento original (SHA256): f85e86a6c31b1f553b78b94d0a2dc8b57bb7cdac7a9fb76bbbf45105f7526535

Assinaturas

✓ **Fernando Ferreira da Silva Telles**
CPF: 307.745.278-20
Assinou em 28 mar 2025 às 16:12:43

✓ **Sérgio Augusto Cardoso Silveira**
CPF: 700.792.930-34
Assinou em 28 mar 2025 às 16:15:22

✓ **Moacir Lucindo**
CPF: 037.010.449-88
Assinou em 28 mar 2025 às 16:41:26

Log

28 mar 2025, 16:08:46 Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 criou este documento número 0468c917-5492-498a-832c-b48c68c3603d. Data limite para assinatura do documento: 27 de abril de 2025 (16:08). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

28 mar 2025, 16:10:50 Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 29 de março de 2025 (16:23).

28 mar 2025, 16:10:50 Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 adicionou à Lista de Assinatura: sergiosilveira@coinvalores.com.br para assinar, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Augusto Cardoso Silveira.

28 mar 2025, 16:10:50	Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 adicionou à Lista de Assinatura: fernandostelles@coinvalores.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Fernando Ferreira da Silva Telles.
28 mar 2025, 16:10:50	Operador com email gmatos@moorebrasil.com.br na Conta 34add10a-93ad-4e4d-aa94-f520bf074b51 adicionou à Lista de Assinatura: mlucindo@moorebrasil.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Moacir Lucindo e CPF 037.010.449-88.
28 mar 2025, 16:12:43	Fernando Ferreira da Silva Telles assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fernandostelles@coinvalores.com.br. CPF informado: 307.745.278-20. IP: 201.87.129.53. Componente de assinatura versão 1.1166.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
28 mar 2025, 16:15:22	Sérgio Augusto Cardoso Silveira assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail sergiosilveira@coinvalores.com.br. CPF informado: 700.792.930-34. IP: 177.139.3.206. Componente de assinatura versão 1.1166.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
28 mar 2025, 16:41:26	Moacir Lucindo assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail mlucindo@moorebrasil.com.br. CPF informado: 037.010.449-88. IP: 187.87.96.83. Componente de assinatura versão 1.1166.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
28 mar 2025, 16:41:26	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0468c917-5492-498a-832c-b48c68c3603d.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0468c917-5492-498a-832c-b48c68c3603d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.