



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



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 12 de fevereiro de 2021.

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

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

1 – CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO OBJETO DO FUNDO

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

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

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

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

2 – PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS – COVID-19

Os principais impactos da pandemia ocorreram entre o segundo e o terceiro trimestre de 2020, conforme ficou demonstrado nos relatórios da administração do referido período. As providências adotadas na ocasião foram satisfatórias, e conseguimos administrar a situação da melhor forma possível, minimizados prejuízos, mantendo as parcerias e evitando situações de rompimento. A situação ainda inspira cuidados, porém, tudo indica que o pior já passou.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Janeiro de 2021



3 - PROCESSO DE LOCAÇÃO / OCUPAÇÃO

Ocupação

Em 17 de outubro de 2020 recebemos contrato assinado da empresa que irá ocupar o Bloco 02 – Modulo B, com área de 635,70 m², com início em 01 de dezembro 2020, porém conforme tratativas internas, o início do contrato foi prorrogado para 01 de fevereiro de 2021.

Em 19 de janeiro de 2021 recebemos contrato assinado da empresa que irá ocupar o Bloco 04 – Modulo E, com área de 725,65 m², com início em 01 de fevereiro 2021.

Desocupação:

Em 16 de setembro de 2020 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco B – Módulos 7 e 8, com área de 3.646,26 m² que irá rescindir o contrato em 23 de julho de 2021.

Em 19 de novembro de 2020 recebemos notificação da empresa ocupante do Bloco 5 – Módulo B, com área de 1.134,35 m² que irá rescindir o contrato em 19 de fevereiro de 2021.

Bloco	Módulo	Área	Vacância em 31/01/2021		
			Efetiva no Mês	Data de Rescisão	Novos Contratos - Vigência
2	B	635,70	635,70		01/02/2021
4	E	725,65	725,65		01/02/2021
6	D	570,95	570,95	Disponível	-
A	1 e 2	3.400,67	3.400,67	Disponível	
5	B	1.134,35		19/02/2021	
B	7 e 8	3.646,26		23/07/2021	-
Área Total para Locação		10.113,58	5.332,97		
Área Total			102.844,08		
Vacância			5,19%		
Ocupação			94,81%		



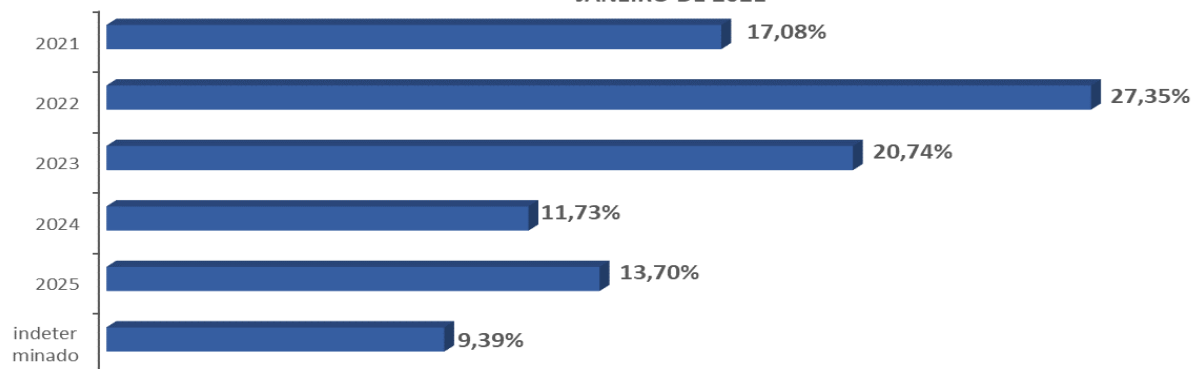
COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

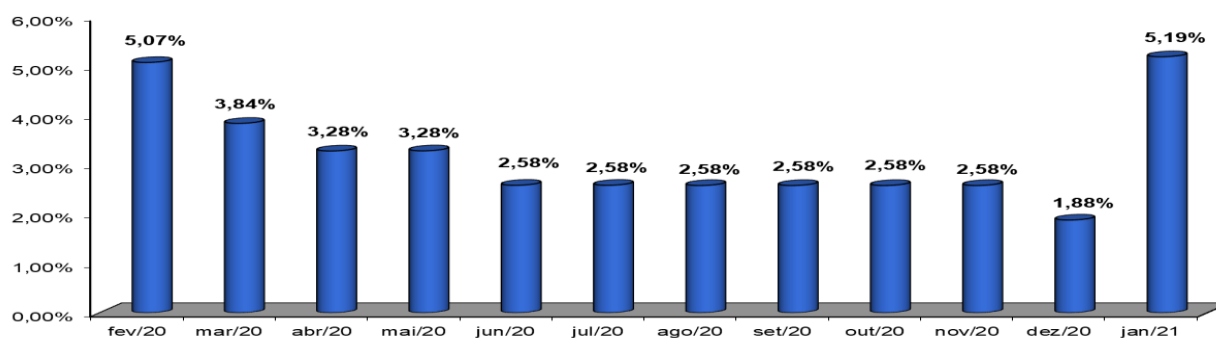
Relatório da Administração – Janeiro de 2021



CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS JANEIRO DE 2021

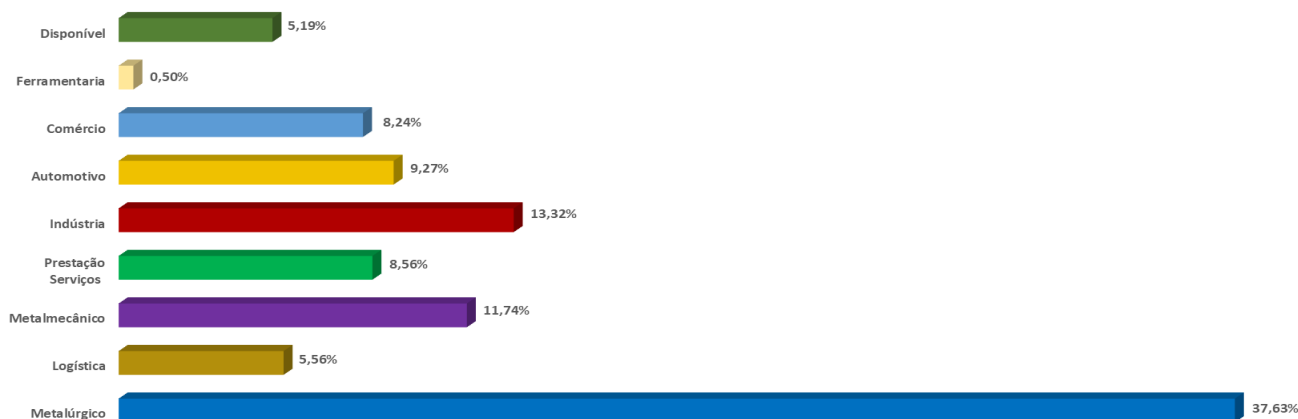


Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



4 – OCUPANTES

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





COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Janeiro de 2021



5–INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento o IPTU, no montante R\$ 20.618,10. Deste montante, R\$ 2.484,49 encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento de Condomínio o montante R\$ 33.945,21. Deste montante, R\$ 18.895,84 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Em janeiro: 1,13% de inadimplência

Saldo Anterior	Indimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$438.103,56	R\$21.958,20		R\$106.265,81	R\$353.795,94

Empresas em processo de cobrança judicial

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

Empresa em recuperação judicial (Wetzel)

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Regularização	Saldo Atual
R\$4.288.766,72	70.599,32	R\$151.990,87	R\$4.207.375,18

Em 19 de julho de 2017 foi homologado o Plano de Recuperação Judicial da Wetzel (decisão publicada em 28/07/2017), assim, conforme restou pactuado no acordo judicial firmado entre a Wetzel e o Fundo, 30 dias após a homologação a Wetzel iniciou o pagamento das parcelas da dívida, cujo saldo remanescente atualizado em 31/01/2021 é R\$ 4.207.375,18, a ser amortizado conforme o plano de pagamento abaixo demonstrado:

Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total de pagamento por ano
4º ano	25%	R\$ 159.370,27	R\$ 1.912.443,27
5º ano	30%	R\$ 213.116,92	R\$ 2.294.931,92
		Total	R\$ 4.207.375,18



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Janeiro de 2021



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

Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
04/01/2021	536,99	536,99	530,00	531,00	531,12	1043	553.961,10
05/01/2021	531,01	534,80	530,00	531,00	531,17	717	380.850,49
06/01/2021	530,00	531,79	527,23	528,25	529,93	4762	2.523.544,40
07/01/2021	528,00	531,81	527,90	531,81	529,57	427	226.127,89
08/01/2021	531,80	535,35	527,51	531,75	530,71	592	314.186,08
11/01/2021	534,80	553,85	533,00	543,70	543,37	1235	671.063,70
12/01/2021	543,70	544,99	536,02	543,99	543,03	396	215.042,21
13/01/2021	543,99	544,09	538,06	538,11	539,94	896	483.793,85
14/01/2021	540,00	544,00	537,28	540,66	539,72	669	361.078,30
15/01/2021	540,63	545,49	537,50	542,00	540,38	802	433.392,43
18/01/2021	541,98	541,98	535,01	537,10	538,50	884	476.038,26
19/01/2021	539,00	539,98	534,80	535,50	537,57	901	484.358,46
20/01/2021	539,94	539,94	532,01	536,50	536,08	338	181.197,57
21/01/2021	539,91	540,00	533,00	533,00	534,34	691	369.230,38
22/01/2021	534,00	534,00	531,50	532,70	533,13	356	189.795,89
26/01/2021	532,70	539,97	531,00	531,01	533,14	1143	609.379,15
27/01/2021	531,02	539,97	531,02	538,70	533,47	815	434.786,05
28/01/2021	534,99	539,00	533,09	537,02	537,77	1342	721.694,55
29/01/2021	539,49	539,96	535,32	535,60	536,89	478	256.637,03
					534,76	18.487	9.886.157,79

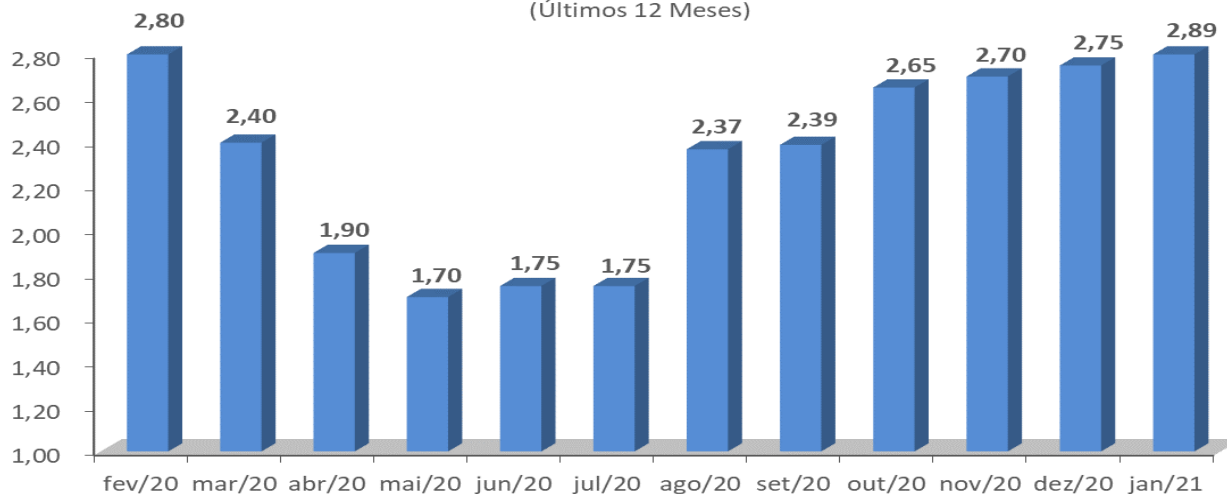
7–DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 29/01/2020
- Data de Pagamento: 10/02/2021
- Rendimento por cota: R\$ 2,89
- Período de referência: dezembro de 2020

Declaramos que o Fundo se enquadra no inciso III do Art. 3º da Lei 11.033/2004, alterada pelo Art. 125 da Lei 11.196/2005. Em decorrência, fica isento do imposto de renda, o cotista pessoa física, desde que respeitado o disposto nos incisos I e II do Parágrafo único do Art. 3º da Lei 11.033/2004.

**COINVALORES****Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil**

Relatório da Administração – Janeiro de 2021

**Distribuição de Rendimento por Quota - R\$**
(Últimos 12 Meses)**8 – RENTABILIDADE****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL****Rentabilidade das Cotas**

Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
fev-20	R\$ 538,01	-9,28%	2,80	0,52%	R\$ 421,08	-0,01%	0,66%
mar-20	R\$ 482,60	-10,30%	2,40	0,50%	R\$ 421,49	0,10%	0,57%
abr-20	R\$ 490,00	1,53%	1,90	0,39%	R\$ 422,36	0,21%	0,45%
mai-20	R\$ 460,00	-6,12%	1,70	0,37%	R\$ 423,26	0,21%	0,40%
jun-20	R\$ 492,00	6,96%	1,75	0,36%	R\$ 424,43	0,28%	0,41%
jul-20	R\$ 476,58	-3,13%	1,75	0,37%	R\$ 425,39	0,23%	0,41%
ago-20	R\$ 464,45	-2,55%	2,37	0,51%	R\$ 426,16	0,18%	0,56%
set-20	R\$ 509,91	9,79%	2,39	0,47%	R\$ 427,06	0,21%	0,56%
out-20	R\$ 520,16	2,01%	2,65	0,51%	R\$ 427,67	0,14%	0,62%
nov-20	R\$ 533,47	2,56%	2,70	0,51%	R\$ 427,85	0,04%	0,63%
dez-20	R\$ 537,79	0,81%	2,75	0,51%	R\$ 443,27	3,60%	0,62%
jan-21	R\$ 535,60	-0,41%	2,89	0,54%	R\$ 442,67	-0,14%	0,65%
Total últimos 12 meses		-9,69%		5,69%		5,12%	6,75%
	DI			Selic			IFIX
Ano	1,90%		Ano	2,00%		12 meses	-6,43%
Mensal	0,15%		Mensal	0,16%		No mês	0,32%



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Janeiro de 2021



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

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

9–INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31/01/2021

Patrimônio Líquido: 303.231.126,98

Total de quotas integralizadas: 685.000 quotas

Valor patrimonial da quota: 442,6732

Variação da quota no mês: -0,1353%

Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos: 0,5166%

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

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

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



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Janeiro de 2021



11–FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de janeiro de 2021: R\$ 3.265.239,41

Saldo em Dezembro de 2020	3.453.742,64
Receita de Aluguel	2.347.615,35
Outras Receitas	8.448,88
Receita de Aplicação Financeira	-1.186,99
Distribuição de Rendimentos	-1.883.750,00
Despesas IPTU	-476.027,85
Despesas com manutenção e conservação	-69.338,45
Taxa de Administração	-63.609,85
Taxa de Custódia	-19.867,40
Despesas advogados	-11.870,30
Despesas com Taxa CVM	-9.022,16
Consultoria / Auditoria	-8.172,49
Condomínio - unidades não locadas	-5.004,65
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias / Cartório)	-2.252,80
Assessoria de Imprensa	-1.000,00
Despesas tributárias	6.535,48
Saldo em 31 de janeiro de 2021	3.265.239,41

12–OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	31/01/2021
Obras contratadas e a contratar em 2021					
Bloco - 6 - D	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	63.389,12	63.389,12
Obras contratadas em 2020					
Bloco - 6 - D	Adequação para entrega novo cliente	Nova Locação	já contratada	85.033,48	85.033,48
Saldo de Obras contratadas em 2020				148.422,60	148.422,60
Total de Obras Contratadas contratadas				148.422,60	148.422,60
				Total Geral	Saldo a pagar
				148.422,60	148.422,60
				Total pago no período	-



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Janeiro de 2021



13–LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Daycoval S.A	62.232.889/0001-90	Escrituração	Contrato
Furtado Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Contrato
Itaú Corretora de Valores (ITAUCOR)	61.194.353/0001-64	Custódia	Contrato
New Logos Agência de Notícias Ltda.	03.552.074/0001-29	Assessoria Imobiliária	Contrato
Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda.	75.491.613/0005-00	Engenharia	Contrato
Pizzatto Limpeza e Conservação Ltda. ME	19.363.713/0001-48	Limpeza e Conservação	Contrato
Poleza Auditores Independentes S.S	03.243.327/0001-82	Auditoria	Contrato
Rentabilize Imoveis Ltda.	37.632.226/0001-15	Assessoria Imobiliária	Contrato
Tricon Assessoria Imobiliaria Ltda.	00.758.145/0001-56	Assessoria Imobiliária	Contrato

14–AUDITORIA

Poleza Auditores Independentes S.S.

15–PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

01

Nº do Processo: 0040309-86.2012.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Ação de Despejo

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

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

Resumo:

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

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

Mandado de imissão de posse expedido em 26/09/2012. Tentativas sucessivas de citação do Réu estão sendo feitas, nos endereços encontrados, sem sucesso até o momento. Pedido a



citação por edital, o que foi deferido em 30/09/2020, tendo sido este expedido em 02/10/2020. Certificado decurso de prazo em 30/11/2020.

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

Perda: remota

02

Nº do Processo: 0018196-07.2013.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

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

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

Início: 05/06/2013

Resumo:

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

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

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

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

Bens penhorados/indicados: -



COINVALORES



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

Perda: remota

03

Nº do Processo: 0004157-68.2014.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

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

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

Início: 06/02/2014

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

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

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

Veículos penhorados em 07/05/2019. Em 19/09/2019 foi determinada a remoção dos veículos placas MKU6653 e MKY 4714, a expedição de ofício para o juízo de Brasília para



obter informações sobre o veículo placa MLF 6592 e afastado o pedido de condenação da devedora em litigância de má-fé.

Em 27/09/2019 o devedor informou que o veículo placa MLF 6592 é objeto da penhora no processo nº 2016.01.1.070875-5, em trâmite na 11ª Vara Cível de Brasília, razão pela qual foi expedido ofício para tal comarca, determinando a penhora no rosto dos autos e reserva de crédito. Carta precatória de remoção expedida em 29/10/2019, retornou por falta de recolhimento de custas, mesmo não tendo sido a Coinvalores intimada. Assim, em 03/12/2019 foram recolhidas as custas e pedida a nova expedição do documento. Expedida carta precatória em 12/03/2020, foi a Coinvalores intimada para distribuição. Distribuída, a carta retornou para recolhimento de custas. Em 17/09/2020 a Exequente peticionou nos autos para requerer a reorganização dos autos, a juntada de guia de custas para a carta precatória e que esta seja novamente remetida para a comarca de Sobral/CE. Em 30/10/2020 foi determinada a expedição de nova carta precatória, determinação cumprida em 12/11/2020. Em 14/12/2020 a Coinvalores comprovou nos autos a distribuição da carta precatória na comarca de Sobral, que recebeu o número 0055161-39.2020.8.06.0167. O mandado não foi cumprido em virtude de não ter sido localizada a empresa no local indicado.

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

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

Perda: Remota

05

Nº do Processo: 0301750-45.2016.8.24.0038

Tipo de Ação: Recuperação Judicial

Partes: Wetzal S/A

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

Início: 03/02/2016

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



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

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

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

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

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

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

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



assembleias marcada para os dias 02/04, 19/05, 02/06, tendo sido fixada nova data: 28/07/2020.

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

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

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

Perda: Remota

06

Nº do Processo: 0320126-79.2016.8.24.0038(Eproc)

Tipo de Ação: Execução

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

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

Início: 05/10/2016

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

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

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



Bens penhorados indicados: -

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

Perda: Remota

07

Nº do Processo: 0302407-50.2017.8.24.0038(Eproc)

Tipo de Ação: Embargos à Execução

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

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

Início: 20/02/2017

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

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

Perda: Remota

08

Nº do Processo: 0313986-29.2016.8.24.0038(Eproc)

Tipo de Ação: Ação de consignação em pagamento

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

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

Início: 16/07/2016

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

Foi determinada a suspensão das cobranças de alugueres, a entrega das chaves em cartório e designada audiência para o dia 15/12/2016 às 15:00 hrs, a partir de quando terá início o prazo de contestação. Audiência infrutífera. Em 08/02/2017 foi apresentada contestação e em 13/2/2017 foi a parte autora intimada para réplica. Em 10/02/2019 o juízo determinou



fosse oficiado para a 6ª Vara Cível, pedindo a remessa dos autos nº 0320126-79.2016.8.24.0038 e 0302407-20.2017.8.24.0038, para tramitação simultânea.

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

Perda: Remota

09

Nº do Processo: 0302878-71.2014.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Instituição de Passagem Forçada

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

Localização: 5ª Câmara de Direito Público do TJSC

Início: 28/04/2014

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

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

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

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

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



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

Perda: Remota

10

Nº do Processo: 5005977-27.2020.8.24.0038 (Eproc)

Tipo de Ação: Despejo

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

Localização: 5ª Câmara de Direito Civil

Início: 17/02/2020

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

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

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

Perda: Remota

11

Nº do Processo: 5024511-19.2020.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução

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

Localização: 3ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Distribuída em 15/07/2020 ação de execução visando o recebimento de alugueres e acessórios impagos decorrentes de contrato de locação. Citação da empresa em 28/07/2020. Embargos à execução distribuídos em 17/08/2020. Aguarda citação dos fiadores.



Bens indicados/penhorados: -

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

12

Nº do Processo: 5029174-11.2020.8.24.0038

Tipo de Ação: Embargos à Execução

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

Localização: 3ª Vara Cível de Joinville

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

Bens indicados/penhorados: -

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

Nº do Processo: 5021655-82.2020.8.24.0038

Tipo de Ação: Revisional de Aluguel

Partes: Leas Industrial Ltda. x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 5ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Distribuída em 24/06/2020 ação judicial visando a revisão do valor do aluguel em virtude da pandemia do coronavírus. Em 01/07/2020 foi negada a liminar pleiteada pela Autora, o que motivou a apresentação de agravo de instrumento (autos nº 5022926-46.2020.8.24.0000, que não foi conhecido). Contestação apresentada em 05/08/2020 e réplica em 27/08/2020.

Em 27/10/2020 as partes protocolaram acordo judicial. Transação homologada em 31/10/2020. Em 23/11/2020 a Leas pediu o levantamento da quantia depositada em juízo, o que foi autorizado pelo juízo em 18/01/2021.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 686.609,04 (em 06/2020)



COINVALORES

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



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

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