



**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
INDUSTRIAL DO BRASIL**
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO
MARÇO DE 2020



www.coinvalores.com.br



São Paulo, 23 de abril de 2020.

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

Nos últimos 3 anos o mercado imobiliário vem sofrendo os impactos causados pelo fraco desempenho da economia brasileira que afetou todo o setor produtivo e em especial o setor imobiliário que neste período registrou um aumento nos índices de vacância e redução nos preços do aluguel. Cabe destacar que embora a crise tenha afetado todo o mercado imobiliário, os imóveis do Fundo apresentaram uma vacância bastante reduzida, não superior a 6%, o que



possibilitou a manutenção dos preços de locação, sem grandes reduções, diferentemente do que se verificou no mercado como um todo.

Iniciamos 2020 com boas expectativas de melhora e redução na taxa de vacância, registrando em março apenas 3,84%, e os indicadores do mercado imobiliário também sinalizavam uma melhora generalizada.

Agora com o advento da pandemia do novo coronavírus – COVID-19 as expectativas para o mercado como um todo não são das melhores. Trata-se de uma crise sem precedentes na história recente do mundo, e além das preocupações com a saúde e bem estar da sociedade, é certo que a quarentena, a decretação de estado de calamidade e demais medidas adotadas pelos governos com o objetivo de conter a disseminação do vírus trará sérias consequências para economia mundial atingindo todo o setor produtivo.

Diante deste cenário desafiador estamos atentos e envidando todos os esforços com o objetivo de minimizar os impactos para o fundo. É consenso no mercado que a crise irá impactar todo o mercado e que a tônica deve ser a negociação, como medida indispensável para contenção de danos. Neste sentido, estamos adotando todas as providencias para evitar inadimplências, possibilitar a manutenção dos contratos e evitar demandas judiciais.

As incertezas causadas por esta situação e que já se refletiram no preço dos ativos que sofreram forte redução nos últimos dias, não nos permite fazer qualquer projeção para os próximos meses, assim, não iremos divulgar a projeção de receita que vínhamos divulgando em relatórios anteriores.

Por fim, cabe destacar que, apesar da crise, o valor intrínseco do imóvel não deve ser afetado no médio prazo, pois possui uma localização privilegiada, alto padrão construtivo, baixo valor de condomínio e outras características que o qualificam como única opção para a região, sem concorrentes a sua altura.

3 - PROCESSO DE LOCAÇÃO / DESOCUPAÇÃO

Ocupação

Em 01 de março de 2020 foi efetivada a locação do Bloco 02 – módulos C e D com área de 1.271,40 m².



COINVALORES

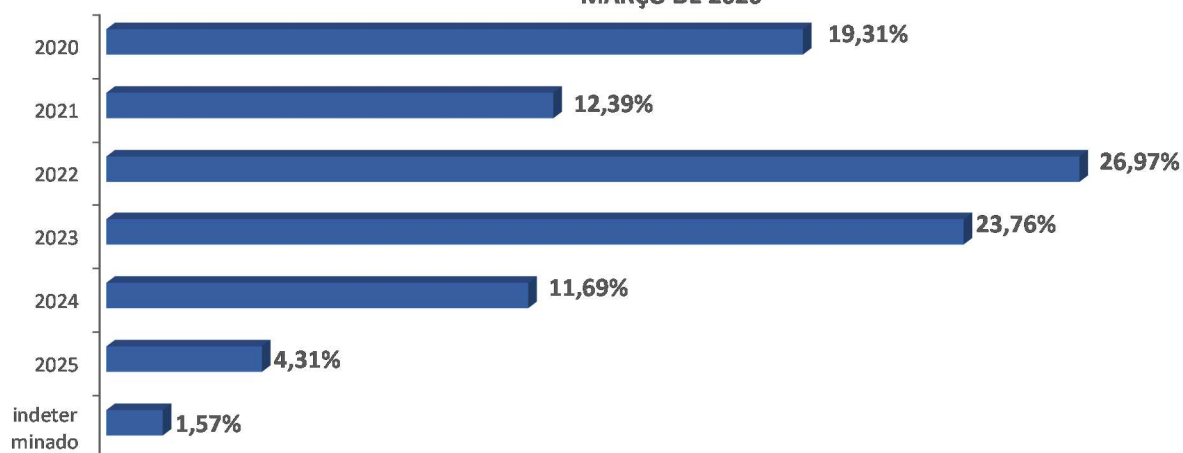
Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



Bloco	Módulo	Área	Vacância em 31/03/2020		
			Efetiva no Mês	Data de Rescisão	Novos Contratos - Vigência
2	A e B	1.421,15	1.421,15	Disponível	-
4	A e B	1.229,32	1.229,32	Disponível	-
4	E	725,65	725,65	Disponível	-
6	D	570,95	570,95	Disponível	-
Área Total para Locação		3.947,07	3.947,07		
Área Total			102.844,08		
Vacância			3,84%		
Ocupação			96,16%		

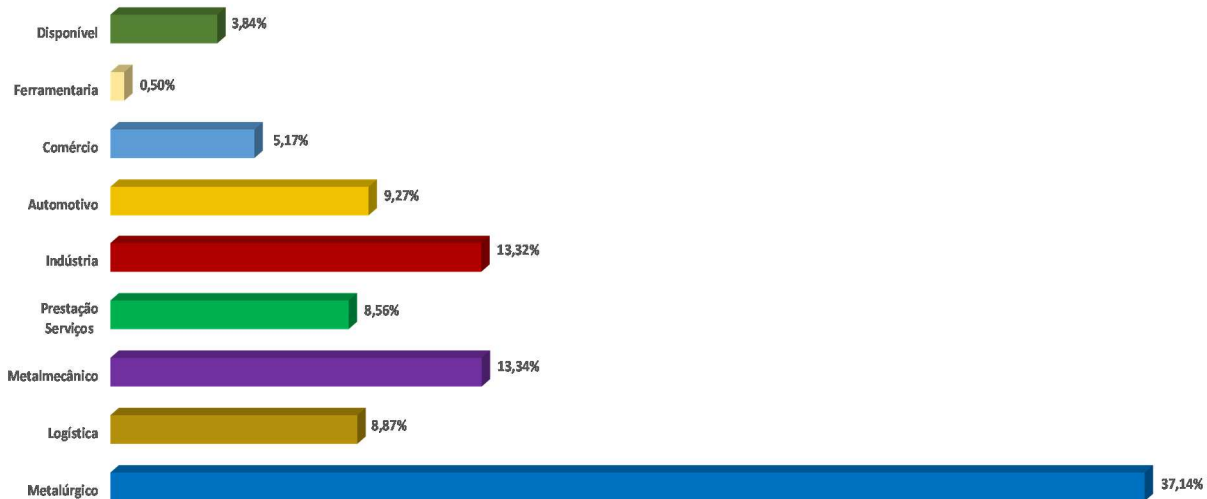
CRONOGRAMA VENCIMENTO DE CONTRATOS MARÇO DE 2020



4-OCUPANTES



Fundo Industrial do Brasil (Ocupação por Segmento)
Março de 2020



5–INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento o IPTU, no montante R\$ 10.079,40. Deste montante, R\$ 2.484,49 encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento de Condomínio o montante R\$26.291,48. Deste montante, R\$ 18.895,84 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Em Março: 3,55% de inadimplência

Saldo Anterior	Indimplência Mês	Regularização	Saldo Atual
R\$268.974,89	R\$73.728,86	R\$5.462,35	R\$337.241,40

Empresas em processo de cobrança judicial



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



Saldo Anterior	Indimplência Mês	Regularização	Saldo Atual
R\$224.701,75			R\$224.701,75

Empresa em recuperação judicial (Wetzel)

Saldo Anterior	Atualização Monetária	Regularização	Saldo Atual
R\$4.028.327,20	54.996,34	R\$125.242,28	R\$3.958.081,26

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 inicia o pagamento das parcelas correspondentes ao saldo remanescente da dívida cujo montante atualizado em 31/08/2017 é de R\$ 4.837.849,97, sendo que no 1º ano a Wetzel pagará 5% desse montante em 12 parcelas corrigidas pelo IGPM-FGV acrescidas de 50% da Taxa CDI-CETIP. A primeira parcela foi paga em 28/08/2017 e as demais serão pagas no mesmo dia dos meses subsequentes. O plano de pagamento da dívida de acordo com o saldo em 31/08/2017 está assim representado.

Ano	Porcentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Total de Pagamentos por ano
3º ano	25%	R\$100.722,19	R\$1.214.498,60
4º ano	25%	R\$100.722,19	R\$1.214.498,60
5º ano	30%	R\$120.866,63	R\$1.457.398,32
Total			R\$3.886.395,52

Detalhes do Acordo Judicial constam do Fato Relevante divulgado em 17 de novembro de 2016, disponível na página da Administradora www.coinvalores.com.br

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



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



Pregão	PreAbe	PreMax	PreMin	PreFec	PreMed	Quantidade Negociada	Volume
02/03/2020	532,58	547,28	531,36	537,33	535,40	278	950.764,74
03/03/2020	537,34	549,26	537,34	547,28	546,97	223	747.579,47
04/03/2020	550,25	563,23	542,31	547,28	551,19	165	959.967,43
05/03/2020	550,26	553,25	542,30	547,28	548,87	181	970.816,65
06/03/2020	547,29	552,14	534,54	537,35	538,35	321	1.303.891,81
09/03/2020	537,33	537,33	512,45	521,51	521,66	542	1.240.392,67
10/03/2020	521,51	547,27	521,51	530,46	537,24	217	500.497,16
11/03/2020	530,46	542,29	497,53	517,33	524,24	334	1.197.552,21
12/03/2020	502,27	502,27	467,67	476,55	480,14	605	1.592.360,04
13/03/2020	475,63	513,45	475,63	482,60	487,34	493	1.272.896,12
16/03/2020	482,59	482,59	462,71	471,65	468,96	518	2.205.668,12
17/03/2020	480,62	482,58	447,77	468,67	465,03	332	1.051.066,89
18/03/2020	467,77	467,77	388,07	427,87	428,84	557	1.130.022,07
19/03/2020	403,00	436,82	368,23	434,84	400,16	421	972.011,50
20/03/2020	434,83	454,22	425,88	430,86	437,65	299	717.816,82
23/03/2020	426,88	426,88	388,07	403,19	398,27	344	726.462,00
24/03/2020	399,21	427,86	399,21	422,90	412,59	167	331.298,02
25/03/2020	432,63	447,28	432,63	442,30	439,69	200	678.297,94
26/03/2020	437,82	492,97	437,82	477,62	473,85	187	515.736,30
27/03/2020	477,62	489,55	453,74	475,81	472,24	120	273.369,45
30/03/2020	487,56	496,53	486,58	492,54	491,19	115	245.830,47
31/03/2020	495,53	495,53	472,65	482,60	485,14	194	415.884,19
					2.935,59	6.813	20.000.182,07

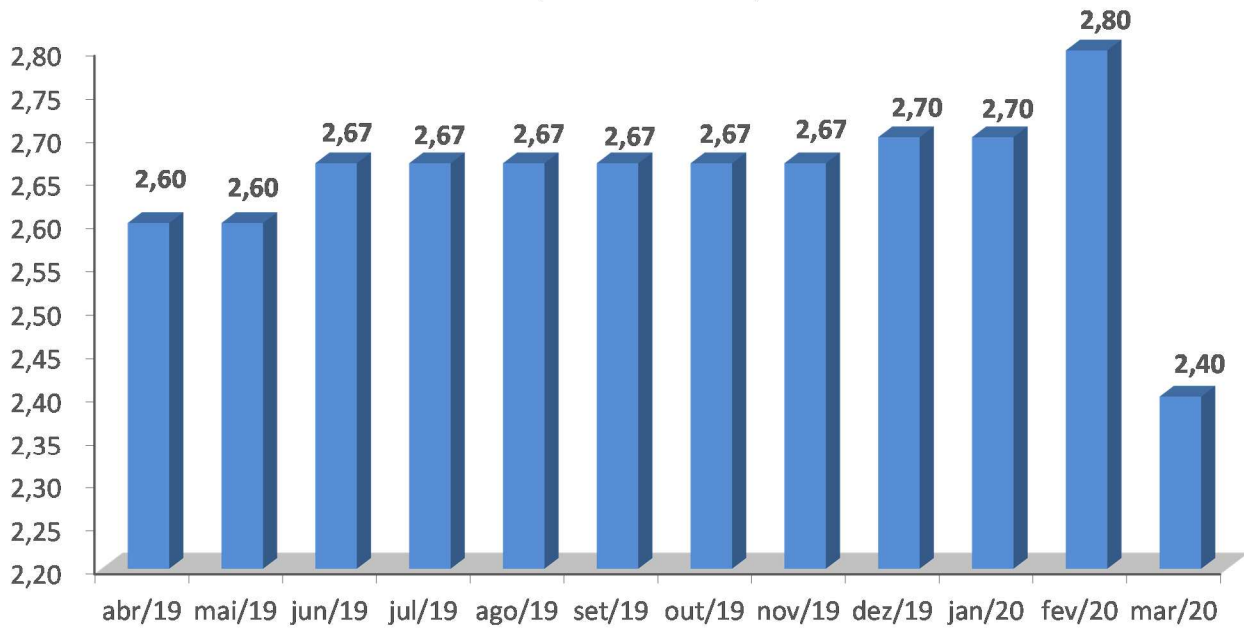
7-DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

- Data Base (último dia de negociação “com” direito a rendimento): 31/03/2020
- Data de Pagamento: 10/04/2020
- Rendimento por cota: R\$ 2,40
- Período de referência: Fevereiro 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.



Distribuição de Rendimento por Quota - R\$
(Últimos 12 Meses)



8 – RENTABILIDADE

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

Relatório da Administração – Março de 2020

**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
abr-19	R\$ 441,00	1,20%	2,60	0,59%	R\$ 388,82	0,04%	0,67%
mai-19	R\$ 451,00	2,27%	2,60	0,58%	R\$ 388,97	0,04%	0,67%
jun-19	R\$ 463,00	2,66%	2,67	0,58%	R\$ 389,14	0,04%	0,69%
jul-19	R\$ 518,75	12,04%	2,67	0,51%	R\$ 389,12	-0,01%	0,69%
ago-19	R\$ 524,99	1,20%	2,67	0,51%	R\$ 389,11	0,00%	0,69%
set-19	R\$ 526,40	0,27%	2,67	0,51%	R\$ 389,17	0,01%	0,69%
out-19	R\$ 525,00	-0,27%	2,67	0,51%	R\$ 389,22	0,01%	0,69%
nov-19	R\$ 566,50	7,90%	2,67	0,47%	R\$ 389,02	-0,05%	0,69%
dez-19	R\$ 569,61	0,55%	2,70	0,47%	R\$ 421,33	8,31%	0,64%
jan-20	R\$ 593,04	4,11%	2,70	0,46%	R\$ 421,11	-0,05%	0,64%
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%
Total últimos 12 meses		9,43%		6,38%		8,40%	8,27%
	DI			Selic			IFIX
Ano	3,65%		Ano	3,75%		12 meses	-0,58%
Mensal	0,31%		Mensal	0,32%		No mês	-15,83%
Dias úteis	22		Dias úteis	22			

O DividendYield 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.

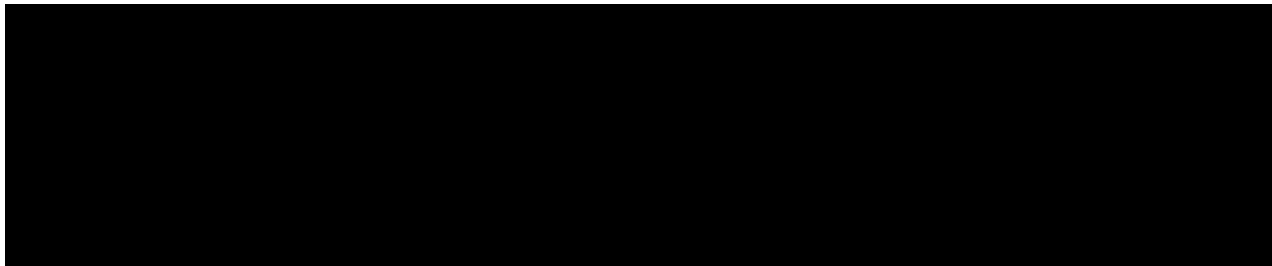
A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

9–INFORMAÇÕES CONTÁBEIS – POSIÇÃO EM 31/03/2020**Patrimônio Líquido:** 288.720.729,37**Total de quotas integralizadas:** 685.000quotas**Valor patrimonial da quota:** 421,4901**Variação da quota no mês:** 0,0971%**Variação no mês antes da provisão para distribuição de rendimentos:** 0,67%



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

De acordo com a última avaliação técnica realizada pela empresa Cushman&Wakefield Brasil, 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\$ 281.223.358,96 (duzentos e oitenta e um milhões duzentos e vinte e três mil trezentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos) conforme detalhado abaixo:



11–FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 31 de março de 2020: R\$ 2.939.030,66



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



Saldo em Dezembro de 2019	3.711.832,49
Receita de Aluguel	6.393.541,14
Receita de Aplicação Financeira	23.618,57
Outras Receitas	1.013,17
Distribuição de Rendimentos	-5.617.000,00
Despesas com manutenção e conservação	-203.445,30
Taxa de Administração	-191.730,93
Despesas tributárias	-2.556,47
Despesas advogados	-19.051,36
Despesas IPTU	-440.722,04
Despesa com publicidade	-7.110,66
Consultoria / Auditoria	-28.415,89
Assessoria de Imprensa	-6.252,00
Condomínio - unidades não locadas	-31.756,67
Outras Desp. Adm (Banco / Correios / Cópias / Cartório)	-37.888,19
Taxa Anbima	-775,00
Despesas com Taxa CVM	-9.022,16
Taxa de Custódia Itaú	-151.236,43
Despesas de processos	-6.532,92
Sub Total	3.376.509,35
(-) investimento em obras	-437.478,69
Saldo em 31 de março de 2020	2.939.030,66

12–OBRAS A REALIZAR

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

Relatório da Administração – Março de 2020



Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	31/03/2020
Obras contratadas e a contratar em 2020					
Bloco - A	Substituição de Rede de Incendio Alvenius	Locado	já contratada	69.691,07	69.691,07
Bloco - A - 6 e 7	Adequações Preventivo Contra Incendio	Locado	já contratada	12.136,76	12.136,76
Bloco - C - 8	Substituição de Rede de Incendio Alvenius	Locado	já contratada	31.714,94	
Obras contratadas em 2019					
Bloco - 2 - A, B, C, D	Execução de Substação para entrada de energia e separação dos módulos	Nova locação	já contratada	811.527,50	405.763,75
Saldo de Obras contratadas em 2019				925.070,27	487.591,58
Total de Obras Contratadas contratadas				925.070,27	487.591,58
				Saldo a pagar	
Total Geral				925.070,27	487.591,58
Total pago no periodo					437.478,69

13-LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
A. Hideki Takano Serviços Empreraria is	30.282.042/0001-23	Corretagem	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
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**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:**



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



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, pelo que se aguarda.

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.

Bens penhorados/indicados: -

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



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



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 Exequete 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.

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



COINVALORES



Partes: Wetzel 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 Wetzel 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 coronavírus, foi cancelada a assembleia marcada para o dia 02/04 e transferida para nova data: 19/05/2020.



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



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

Tipo de Ação: Execução

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

Localização: 6ª 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

Tipo de Ação: Embargos à Execução

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

Localização: 6ª 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, o que se aguarda.

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

Perda: Remota

08

Nº do Processo: 0313986-29.2016.8.24.0038

Tipo de Ação: Ação de consignação em pagamento



COINVALORES

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil

Relatório da Administração – Março de 2020



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: 2ª Vara da Fazenda Pública de Joinville/SC

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. Aguarda apresentação de recurso de apelação.

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

Perda: Remota



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

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