

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

SUMÁRIO

- Relatório dos Auditores Independentes
- Balanço Patrimonial
- Demonstração do Resultado
- Demonstração da Mutação do PL
- Demonstração do Fluxo de Caixa
- Notas Explicativas

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Cotistas e Administradores do

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil** em 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicável aos fundos de investimento imobiliário, definidas pela Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008.

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.

Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota Explicativa nº 7)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimentos no montante de R\$ 273.371 mil, que são mensurados pelo valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, a metodologia de Capitalização da Renda por Fluxo



Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas Demonstrações Financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das Demonstrações Financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das Demonstrações Financeiras.

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:



de Caixa Descontado. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância dos saldos desses investimentos, das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do laudo de avaliação, análise de adequação dos cálculos matemáticos incluídos no laudo de avaliação, análise e cruzamento das informações fornecidas pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimentos no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Distribuição de rendimentos ao cotista

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

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

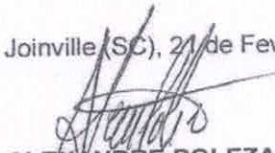


Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas Demonstrações Financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.

- Obtemos 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 os responsáveis pela governança 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), 21 de Fevereiro de 2020.


ALEXANDRE POLEZA

Contador CRC (SC) nº 027461/O-4 "S" SP

POLEZA
AUDITORES INDEPENDENTES

POLEZA AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC (SC) nº 007.718/O-0 "S" SP CVM 1170-3



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

BALANÇO PATRIMONIAL
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
Em reais

		em reais	
ATIVO	Nota	Dec-19	Dec-18
CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		113	115
Aplicações financeiras de renda fixa	4	3.589	2.993
Imovéis para Venda	6	7.852	7.697
Aluguéis a receber líquidos		2.810	2.540
Outros créditos		3	2
		14,377	13,347
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	279	269
Acordo Judicial - Wetzel (L.P.)	5	3.378	4.453
		3,657	4,722
Propriedade para investimento			
Edificações		241.027	220.042
Terrenos		32.344	30.778
Obras e Adequação em Construção		812	729
(-) Obras e Adequação em Construção	7	(812)	(729)
		273,371	250,820
		277,028	255,542
TOTAL ATIVO		291,405	268,889

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	Nota	Dec-19	Dec-18
CIRCULANTE			
Rendimentos a pagar	8	1,850	1,836
Provisões e contas a pagar		663	855
		2,513	2,691
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	279	269
		279	269
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Quotas de investimento integralizadas	9	71,545	71,545
Reserva estatutária especial		4	4
Ajuste Valor de Mercado - TVM (LFT)		42	56
Reservas de Lucros		217.022	194.324
		288,613	265,929
		291,405	268,889
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		291,405	268,889

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 2019 e 2018
Em reais**

	<u>Nota</u>	<u>Dec-19</u>	<u>Dec-18</u>
Receita operacional bruta			
Aluguéis		25,408	25,200
Descontos Concedidos		(1,509)	(2,096)
Aplicações financeiras		173	131
Outras receitas		155	48
Variação Monetária Ativa		477	525
		<u>24,704</u>	<u>23,808</u>
Despesas operacionais			
Condomínio		(150)	(121)
Taxa de administração	10	(728)	(688)
Serviços do sistema financeiro		(522)	(166)
Despesas de Manut. e Conservação		(922)	(1,260)
Outras despesas administrativas		(39)	(33)
Serviços prestados por terceiros		(178)	(150)
Serviços técnicos especializados		(71)	(85)
Tributárias		(98)	(60)
Provisão para perdas		(19)	-
Variação Monetária Passiva	11	<u>(2,727)</u>	<u>(2,663)</u>
		<u>21,977</u>	<u>21,245</u>
Resultado antes do Valor Justo			
Ajuste ao valor justo das propriedades	6 e 7	22,182	(1,073)
		<u>44,159</u>	<u>20,172</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
Quantidade de quotas		<u>685,000</u>	<u>685,000</u>
Lucro líquido por quota		<u>0.064</u>	<u>0.029</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)
(Administrado pelo CONVALORES CCVM LTDA)

**DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018**

Em reais

	Quotas integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste a Valor de mercado TVM	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2017	71,545	4	-	188,291	6,952	266,792
Lucro líquido do exercício			56		20,172	20,172
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)				(1,073)	1,073	-
Alocação do ajuste a valor justo					(21,091)	(21,091)
Distribuição dos rendimentos					7,106	265,929
Em 31 de dezembro de 2018	71,545	4	56	187,218	44,159	44,159
Lucro líquido do exercício			-		267	267
Ajuste de Períodos anteriores			(14)		-	(14)
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)				22,182	(22,182)	-
Alocação do ajuste a valor justo					(21,728)	(21,728)
Distribuição dos rendimentos					7,622	
Em 31 de dezembro de 2019	71,545	4	42	209,400	7,622	288,613

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

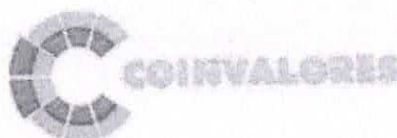


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018
Em reais

	Dec-19	Dec-18
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	44,159	20,172
Ajustes ao lucro líquido	(22,196)	1,129
Ajuste ao valor justo das propriedades	(22,182)	1,073
Ajuste ao valor de mercado TVM	(14)	56
Lucro líquido ajustado	21,963	21,301
(Aumento) depósito caução	(10)	241
(Aumento) locações de imóveis	(271)	118
(Aumento) outros créditos	1,075	(2)
Aumento em provisões, contas a pagar e depósito caução	113	3
(Redução) rendimentos a pagar	(14)	192
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	22,856	21,853
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(524)	(2,340)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(524)	(2,340)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(21,728)	(21,091)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamentos	(21,728)	(21,091)
Acréscimo no caixa e equivalentes	604	(1,578)
Início do período	3,108	4,686
Fim do período	3,712	3,108
Acréscimo no caixa e equivalentes	604	(1,578)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL "F.I.I.B".

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 e 2018.

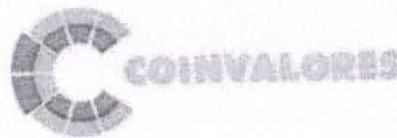
1. CONTEXTO OPERACIONAL

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL "F.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.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram apresentadas em (milhares R\$) e elaboradas de acordo com as práticas contábeis previstas na Instrução CVM nº 516/2011 e CVM nº 472/2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. Foram aplicados os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas e evidenciação nesta Demonstração Financeira. A apresentação desta Demonstração é comparativa com o ano anterior.



3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a. Mudança de prática contábil

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206, de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

O principal impacto decorrente das mudanças nas práticas contábeis refere-se aos Investimentos em imóveis para renda e seus efeitos no patrimônio líquido e no resultado de 31 de dezembro de 2011.

b. Resultado

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência. Os rendimentos e as despesas de natureza financeira são calculados com base no método exponencial, observando-se o critério "pro rata".

c. Aplicações financeiras

São demonstradas ao custo de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não excede o valor de realização.

d. Provisão para devedores duvidosos

A provisão para perdas foi constituída baseada em análise individual do cliente em atraso, suportado por avaliação do departamento de cobrança e jurídico.

e. Propriedades para Venda

As propriedades para Venda, "Estoques", quando houver, pode ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos, são mantidos no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até que a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário e são avaliados periodicamente por empresa especializada.



f. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter rendas ou para valorização do capital ou para ambas, e por isso classificadas no subgrupo investimentos, dentro do Ativo Não Circulante. Por isso, uma propriedade para investimento gera fluxos de caixa altamente independentes dos outros ativos mantidos pela entidade.

A exploração de imóveis tem a contabilização regulamentada internacionalmente pela IAS 40 – *Investment Property* e no Brasil tem como norma correspondente emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) o pronunciamento técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento, estabelecendo que este tipo de ativo é uma propriedade mantida para obter rendas ou para valorização do capital ou com ambos os objetivos, podendo ser um terreno ou um edifício; ou parte de um edifício ou até mesmo ambos e que pode ser mantida pelo dono ou pelo arrendatário em um *leasing* financeiro.

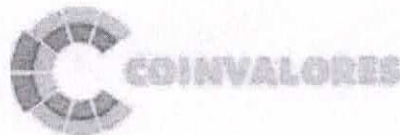
A administradora adota critérios definidos para a correta classificação contábil de qualquer dispêndio realizado nas propriedades para investimentos, podendo ser classificados no Ativo não circulante, ou classificados em Despesa com manutenção e reparos, que são aqueles incorridos para manter ou recolocar os ativos em condições normais de uso, sem que com isso, aumente a sua capacidade de produção ou altere a vida útil do Ativo.

g. Demais ativo circulante e não circulante

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou realização.

h. Passivo circulante e não circulante

Registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridas.



4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

A Administradora após análise das melhores possibilidades de investimentos com retornos mais atrativos dos recursos do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** discriminou abaixo estes investimentos:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2019	Saldo (R\$) 2018
Coinvalores FIC DI Crédito Privado LP	18.622,49565	15,006661	279	269

Aplicação de recursos	Quantidades	Vlr. Aplicado	Saldo (R\$) 2019	Variação Mercado
LFT(s) – Letras Financeiras do Tesouro	303	3.556	3.599	43

Total Aplicações	<u>3.878</u>	<u>3.262</u>
Ativo Circulante	3.599	2.993
Ativo não Circulante	279	269

A Aplicação no valor de **R\$ 279** em 2019 e **R\$ 269** em 2018, classificado 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.

No exercício a administradora optou por migrar os recursos próprios do Fundo para Títulos públicos, mais especificamente em LFT(s) Letras Financeiras do Tesouro. Em 31 de Dezembro de 2019 o Fundo possuía 345 quantidades de LFT(s), onde controla analiticamente cada vencimento deste papel, sendo a variação ao valor de mercado lançada em contrapartida do Patrimônio líquido. Em caso de necessidade de caixa pelo Fundo pode-se resgatar aquele ativo que é mais atrativo a ser negociado naquele momento.

5. ACORDO JUDICIAIS

Em 16/11/2016 houve o protocolo de petição de acordo na ação de execução movida contra a empresa Wetzel S.A para a cobrança dos aluguéis e acessórios em atraso. Em 24/02/2017 adveio decisão não homologando o acordo em virtude da recuperação judicial. Em razão disso, foi protocolado agravo de instrumento nº 4015920-10.2017.8.24.0000. Em 01/09/2017 foi proferida decisão aprovando o Plano de Recuperação Judicial.



Com a Aprovação do Plano de Recuperação Judicial o acordo judicial foi homologado pelo juízo, mas foram interpostos embargos declaratórios para correção de erro material na sentença, os quais foram acolhidos em 18/07/2018.

Em 31/08/2018 foi protocolado um aditamento ao acordo judicial e o juízo determinou a intimação do administrador judicial para manifestação, o que foi feito em 26/10/2018.

Em 19/12/2018 foi homologado o aditamento ao acordo firmado entre as partes.

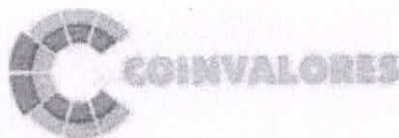
Abaixo, segue a planilha de acompanhamento do acordo, sendo atualizada mensalmente pelo IGPM, também 50% do CDI, considerando os pagamentos mensais. Resultando em 31 de dezembro de cada ano da seguinte forma:

Valor da Dívida Consolidado em	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2019</u>
Ativo Circulante	R\$ 885	R\$ 466
Ativo Não Circulante	R\$ 3.377	R\$ 4.453

6. VALOR JUSTO DE PROPRIEDADE PARA VENDA

O objetivo principal do Fundo são as propriedades para Investimentos, mas ocorreu no exercício de 2016, uma negociação com um terreno de 147.215,11 m2, localizado no Bairro dos Atiradores, na Cidade de Joinville e que foi classificado em Propriedade para venda, no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário. A Administradora verificando a dificuldade do inquilino Wetzel S/A, que se encontra em "recuperação judicial", em liquidar sua dívida de Aluguel, acabou aceitando este imóvel para amortização do saldo devedor, conforme consta em documentos Jurídicos que já foram registrados em Cartório. A Administradora contratou 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).

<u>Bens</u>	<u>M 2</u>	<u>Valor Justo</u> <u>12/2018</u>	<u>Ajuste a</u> <u>valor justo</u>	<u>Valor Justo</u> <u>12/2019</u>
Terrenos	147.215	7.697	155	7.852
Total		7.697	155	7.852



7. VALOR JUSTO DE PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Aplicação da Instrução 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.

De acordo com este novo normativo o imóvel vem sendo avaliado pelo seu valor justo. Entende-se por 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.

A Administradora após análise dos contratos e verificação de fatores que pudessem alterar de forma significativa os valores dos seus imóveis contratou empresa especializada, Cushman & Wakefield Brasil para a emissão de Laudo com a apuração do valor justo para o período base de dezembro de 2019 e 2018.

Grupo de Bens	Valor de Mercado (R\$ mil)
Terrenos	32.344
Edificações do empreendimento	241.027
	273.371

Bens	M 2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo residual ajustado
Terrenos	277.715	30.778	-	1.566	32.344
	277.715	30.778	-	1.566	32.344
Edificações/ Blocos	103.490	220.042	524	20.461	241.027
	103.490	250.820	524	20.461	273.371
Saldo final Laudo		250.820	524	22.027	273.371
Empreendimento		250.820	524	22.027	273.371



Metodologia

A metodologia de avaliação utilizada baseia-se nas normas técnicas nacionais ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e internacionais (ISO), bem como nas práticas de mercado para análise e mensuração de valor de ativos. O Art. 7º da IN CVM 516/11, determina que:

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

No laudo, portanto, empregou-se o item III desde §4º realizando fluxos de caixas descontados com base na taxa de desconto calculada 8,75% ao ano, nos dez primeiros anos do fluxo de caixa, independente do vencimento dos contratos de aluguéis vigentes, levando em consideração a grande procura de empresas interessadas em locar o empreendimento.



Portanto, o método adotado na avaliação técnica foi o Método de Capitalização da Renda, também conhecido como Método de Capitalização, pois o valor de mercado final é obtido tão somente em função da capitalização de uma renda real ou prevista gerada pelo bem. É utilizado frequentemente na avaliação do ponto comercial, shopping center, hotéis, apart-hotéis, hospitais parques temáticos e demais empreendimentos atrelados a uma remuneração real, levando em consideração as taxas praticadas pelo mercado.

O procedimento adotado é o do Fluxo de Caixa Descontado, pois é o método que estima o valor presente de um fluxo de caixa, projetado, a uma taxa de desconto que leva em consideração as condições da atual conjuntura econômica, bem como as condições particulares do segmento e do empreendimento industrial avaliado.

O valor indicado é obtido através da somatória do valor presente das receitas líquidas futuras, que neste caso está alicerçada nos contratos de locação; o do valor residual no final do período de análise, sendo esse valor baseado na capitalização da receita operacional do último ano de análise, neste caso no décimo ano.

8. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS / RENTABILIDADE

A política de distribuição de resultados estabelecido no regulamento do Fundo prevê que após a efetiva inauguração e implantação do empreendimento imobiliário que faz parte do patrimônio, haverá pagamento de no mínimo 95% dos rendimentos líquidos auferidos. A distribuição dos resultados líquidos será realizada após o efetivo recebimento do aluguel pela locação do imóvel, subtraídas todas as despesas e encargos que incidirem no mês de competência.

A Administradora Coinvalores contratou em 24/11/2011 para efetuar serviços de custódia e tesouraria a instituição Itaú Corretora de Valores S/A "ITAUCOR", que mensalmente recebe o valor total do rendimento e realiza a distribuição proporcionalmente a quantidade de cotas de cada cotista.



F.I.I.B - Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil							
Mês / Ano	Patrimônio Líquido	Valor cota	Q. Cotas	Rendimentos	Rendimentos acumulados ano	Rentab. no mês - %	% Acumulada no ano
dez-18	265.929	388,2170	685.000	1.836	21.091	0,69%	7,91%
jan-19	265.925	388,2111	685.000	1.781	1.781	0,67%	0,67%
fev-19	266.047	388,3901	685.000	1.781	3.562	0,67%	1,34%
mar-19	266.229	388,6551	685.000	1.781	5.343	0,67%	2,01%
abr-19	266.339	388,8157	685.000	1.781	7.124	0,67%	2,68%
mai-19	266.443	388,9679	685.000	1.781	8.905	0,67%	3,35%
jun-19	266.559	389,1368	685.000	1.829	10.734	0,69%	4,04%
jul-19	266.545	389,1162	685.000	1.829	12.563	0,68%	4,72%
ago-19	266.543	389,1145	685.000	1.829	14.392	0,69%	5,41%
set-19	266.579	389,1670	685.000	1.829	16.221	0,69%	6,10%
out-19	266.614	389,2177	685.000	1.829	18.050	0,69%	6,79%
nov-19	266.479	389,0201	685.000	1.829	19.879	0,69%	7,48%
dez-19	288.613	421,3333	685.000	1.850	21.728	0,69%	8,17%

Em 31 de Dezembro de 2019, o fundo fechou o ano, com 685.000 cotas ao valor de R\$ 421,3333 cada e rentabilidade dos rendimentos em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi 8,17%, já em 2018 o fundo fechou o ano com 685.000 cotas ao valor de R\$ 388,2170 cada e rentabilidade dos rendimentos em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi 7,91%.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil** ("FIIIB") em 31 de dezembro de 2019 está composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 288.613 (Duzentos e oitenta e oito milhões seiscentos e treze mil reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Quotas	Valor - R\$ (2019)	Valor - R\$ (2018)
Patrimônio líquido Ano Anterior	685.000	265.929	266.971
Resultado operacional no ano		21.977	21.245
Ajuste ao valor justo		22.182	- 1.073
Ajuste TVM		-14	56
Resultado distribuído no ano		- 21.728	- 21.091
Ajuste período anterior		267	-
Integralizações de quotas no ano.		-	-
Patrimônio líquido final ano.	685.000	288.613	265.929



O Ajuste ao valor Justo foi apurado por empresa especializada que emitiu Laudo técnico onde tal ajuste, não reflete diretamente na cota dos cotistas, pois é excluído para fins de distribuição de lucros, conforme trata a Instrução CVM nº 516 de 29/12/2011.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

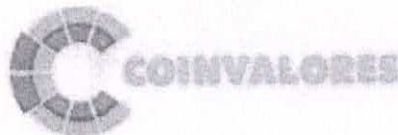
O Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB") é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. e a remuneração estipulada conforme o Estatuto é de 3% (três por cento) da receita bruta auferida, que totalizaram no ano de 2019, o montante de R\$ 728 que equivale a 0,271457% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2018 R\$ 688 que equivale a 0,2507837 % sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).

11. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2019		2018	
	Reais	%	Reais	%
Condomínio (3)	(150)	(0,055919)	(121)	(0,045108)
Taxa de administração	(728)	(0,271396)	(688)	(0,256484)
Serviços do sistema financeiro	(522)	(0,194600)	(166)	(0,061884)
Despesas de Manut. e Conservação (2)	(922)	(0,343718)	(1.260)	(0,469723)
Outras despesas administrativas	(39)	(0,014539)	(33)	(0,012302)
Serviços prestados por terceiros	-	-	-	-
Serviços técnicos especializados (5)	(178)	(0,066358)	(150)	(0,055919)
Tributárias	(71)	(0,026469)	(85)	(0,031688)
Provisão para perdas (4)	(98)	(0,036534)	(60)	(0,022368)
Variação Monetária Passiva	(19)	(0,007083)	-	-
	(2.727)	(1,016616)	(2.563)	(0,955477)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Média do Patrimônio Líquido (1)	268.243	266.951

- (1) Os encargos mais relevantes foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 268.243 em 2019 e R\$ 266.951 em 2018.
- (2) Os valores de Manutenção e Conservação de bens refere-se a pagamentos efetuados durante o ano à empresa Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda, durante o ano.



- (3) O valor apurado corresponde a despesas de condomínio de unidades não locadas que ficam por conta do Fundo, até que efetue a locação novamente.
- (4) A Administradora considera provisão para perdas, sempre quando ocorre atraso de três aluguéis. Em 2019, realizou novas provisões que totalizam R\$ 98 considerando o risco de recebimento do aluguel. E no mesmo período de 2018 foi de R\$ 60.
- (5) O valor apurado no exercício corresponde basicamente a Prestação de serviços tomados e considerados essenciais para o bom andamento da atividade do Fundo, com Consultoria Jurídica, Consultoria Técnica, e Intermediação Imobiliária.

12. GERENCIAMENTO DE RISCOS

O Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB") é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários – Ltda, que adota critérios internos para a identificação e mensuração de riscos notadamente em relação a riscos e mercado, risco de crédito e risco de liquidez e outros aplicáveis às operações específicas de cada fundo administrado pela Coinvalores, no caso do ("FIIIB") não identificamos riscos relevantes para serem mensurados nas demonstrações contábeis deste período.

13. TRIBUTAÇÃO

A Administradora Coinvalores contratou em 24/11/2011 para efetuar serviços de custódia, tesouraria e controle das cotas, a instituição Itaú Corretora de Valores S/A "ITAUCOR", 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 19.289 cotistas tiveram rendimentos durante o ano de 2019 e no mesmo período de 2018, foram 6.020 cotistas que tiveram rendimentos, confirmando estes rendimentos anualmente na DIRF (Declaração de Imposto de Renda na Fonte)



14. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIIB) e autorizadas para emissão em 21 de fevereiro de 2020.