

CASSULI
AUDITORES
INDEPENDENTES

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
INDUSTRIAL DO BRASIL**
Relatório de Auditoria das
Demonstrações Financeiras 31 de dezembro de 2016



**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016**

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 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como um principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa 6.

A Administradora do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, e é utilizada metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD). Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi conduzida sob a responsabilidade de outros auditores, que emitiram relatório de auditoria com data de 29 de março de 2016, sem ressalvas.



Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo 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 Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquele 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:



•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.

•Concluimos 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 contábeis 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.

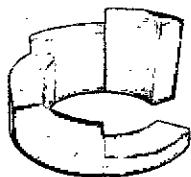


Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Jaraguá do Sul - SC, 08 de março de 2017.


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



CASSULI
AUDITORES
INDEPENDENTES

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

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

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA.)

**COINVALORES****FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIB)**

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

BALANÇO PATRIMONIAL**PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 e 2015**

Em reais

ATIVO	Nota	dez/16		dez/15		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/16		dez/15	
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Bancos conta movimento		6.095	13.769	Rendimentos a pagar	7	1.918.000	1.521.742				
Aplicações financeiras de renda fixa	4	5.136.235	1.430.735	Provisões e contas a pagar		635.522	418.936				
Imovéis para Venda	5	8.905.000	-	Outras obrigações		632.371	1.435.490				
Aluguéis a receber líquidos		2.003.458	1.234.478	NÃO CIRCULANTE		3.185.893	3.376.188				
Outros créditos		1.989	1.202	Depósito em caução	4	383.489	346.159				
		<u>16.051.777</u>	<u>2.680.184</u>			<u>383.489</u>	<u>346.159</u>				
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO							
Depósito em caução	4	383.489	346.159	Quotas de investimento integralizadas	8	71.545.356	66.451.600				
		<u>383.489</u>	<u>346.159</u>	Reserva estatutária especial		3.776	3.776				
Propriedade para Investimento				Reserva de Lucros		167.422.284	174.199.740				
Edificações		197.011.400	200.526.400			<u>238.971.396</u>	<u>240.655.116</u>				
Terrenos		27.908.600	40.824.700								
Obras e Adequação em Construção	6	1.185.512	-								
		<u>226.105.512</u>	<u>241.351.100</u>								
		<u>226.489.001</u>	<u>241.697.259</u>								
TOTAL ATIVO		<u>242.540.778</u>	<u>244.377.443</u>	TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>242.540.778</u>	<u>244.377.443</u>				

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 2016 e 2015

Em reais

	Nota	dez/16	dez/15
Receita operacional bruta			
Aluguéis		23.147.755	25.304.824
Descontos Concedidos		(1.800.657)	-
Aplicações financeiras		300.744	140.177
Outras receitas		307.307	100.420
Recuperação de Provisão para Perdas		5.072.082	-
Varição Monetária Ativa		3.098.513	465.485
		30.125.744	26.010.906
Despesas operacionais			
Condomínio		(191.442)	(81.094)
Taxa de administração	9	(777.757)	(675.616)
Serviços do sistema financeiro		(95.410)	(50.920)
Despesas de Manut. e Conservação		(666.235)	(600.809)
Outras despesas administrativas		(15.144)	(8.493)
Serviços prestados por terceiros		(22.474)	(31.524)
Serviços técnicos especializados		(538.617)	(193.208)
Tributárias		(25.207)	(177.680)
Provisão para perdas		-	(9.839.786)
Varição Monetária Passiva		(241.184)	(33.541)
	10	(2.573.470)	(11.692.671)
		27.552.274	14.318.235
Resultado antes do Valor Justo			
Ajuste ao valor justo das propriedades	6	(16.219.558)	15.700.578
		11.332.716	30.018.813
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
Quantidade de quotas		685.000	664.516
Lucro líquido por quota		16,54411	45,17395

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**COINVALORES**

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

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 e 2015
Em reais

	Quotas Integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2014	66.451.600	3.776	167.037.691	(8.097.863)	225.395.204
Lucro líquido do exercício			30.018.813		30.018.813
Alocação do ajuste a valor justo			(15.700.578)		(15.700.578)
Distribuição dos rendimentos				(14.758.901)	(14.758.901)
Em 31 de dezembro de 2015	66.451.600	3.776	182.738.269	(8.538.529)	240.655.116
Em 31 de dezembro de 2015	66.451.600	3.776	182.738.269	(8.538.529)	240.655.116
Integralização em 08 de Setembro de 2016	167.355				167.355
Integralização em 14 de Setembro de 2016	4.719.757				4.719.757
Integralização em 21 de Setembro de 2016	6.963				6.963
Integralização em 23 de Setembro de 2016	193.714				193.714
Integralização em 05 de Outubro de 2016	5.967				5.967
Lucro líquido do exercício			11.332.716		11.332.716
Alocação do ajuste a valor justo			(16.219.558)		(16.219.558)
Distribuição dos rendimentos				(18.110.192)	(18.110.192)
Em 31 de dezembro de 2016	71.545.356	3.776	166.518.711	903.553	238.971.396

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



COINVALORES

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 2016 e 2015
Em reais**

	dez/16	dez/15
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	11.332.716	30.018.813
Ajustes ao lucro líquido	16.219.558	(15.700.578)
Ajuste ao valor justo das propriedades	16.219.558	(15.700.578)
Lucro líquido ajustado	27.552.274	14.318.235
(Aumento) depósito caução	(37.330)	(33.091)
(Aumento) locações de imóveis	(768.980)	607.405
(Aumento) outros créditos	(787)	(426)
Aumento em provisões e contas a pagar	(750.182)	1.621.957
Aumento rendimentos a pagar	396.258	(6.645)
(Redução) outras obrigações	200.980	33.091
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	26.592.233	16.540.526
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição de propriedade para Venda	(8.190.436)	-
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(1.688.534)	(2.080.445)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(9.878.970)	(2.080.445)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Quotas Integralizadas	5.093.756	-
Rendimentos distribuídos	(18.110.192)	(14.758.901)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamentos	(13.016.436)	(14.758.901)
Acréscimo no caixa e equivalentes	3.696.827	(298.820)
Início do período	1.444.504	1.743.324
Fim do período	5.141.331	1.444.504
Acréscimo no caixa e equivalentes	3.696.827	(298.820)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 e 2015.**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL “F.I.I.I.B”**, administrado pela Coinvalores C.C.V.M. Ltda, foi constituído em 29 de julho de 2011, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93 e com a Instrução CVM nº 205 de 14 de janeiro de 1994 alterada pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, cujo objetivo é a captação de recursos para a aquisição de imóveis industriais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou locação, podendo, para tanto, adquirir e alienar imóveis ou direitos sobre eles, bem como, locar ou arrendar os imóveis.

Deliberaram os quotistas em 29 de Julho de 2011, promover a cisão parcial do **FP.F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário**, mediante versão dos elementos patrimoniais cindidos para o **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (“FIIB”)** que teve seu capital social formado em decorrência dos elementos patrimoniais vertidos, com base no Balanço Patrimonial levantado em 30 de junho de 2011.

Em 16 de novembro de 2011 a CVM 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 elaboradas de acordo com as práticas contábeis previstas na Instrução CVM nº 516/2011 e CVM nº 472/2008, 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.

Valores Apurados e Classificados para os anos 2016 e 2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Propriedades para Investimentos	R\$ 1.689	R\$ 2.080
Despesas de Manutenção e Reparos de Bens	R\$ 666	R\$ 601



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 aplicou os recursos do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIB")** nos Fundos de Investimentos discriminados:

Aplicação de recursos	Cotas	Vir. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2016	Saldo (R\$) 2015
Coinvalores Yield FIC FI Multimercado	-	-	-	514.063
Coinvalores FIC DI Credito Privado LP	27.871,41069730	12,40529420	345.753	60.042
Coinvalores FIM Termo	1.693.559,207895	2,82805720	4.789.482	449.813
Legan Low FIM	-	-	-	406.817
Coinvalores FIC DI Credito Privado LP	30.913,339480	12,40529420	383.489	346.159

Total Fundos Renda Fixa	5.518.724	1.776.894
Ativo Circulante	5.135.235	1.430.735
Ativo não Circulante	383.489	346.159

A Aplicação no valor de R\$ 383.489 em 2016 e R\$ 346.159 em 2015, classificado no Não Circulante, refere-se a recursos de Deposito Caução de alguns inquilinos, que a Administradora optou aplicar para não desvalorizar os recursos retidos.

5. VALOR JUSTO DE PROPRIEDADE PARA VENDA

O objetivo principal do Fundo são as propriedades para Investimentos, mas neste exercício de 2016, ocorreu uma negociação com um terreno de 147.215,11 m², localizado no Bairro dos Atiradores, na Cidade de Joinvile e que foi classificado em



Propriedade para venda, no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário. A Administradora verificando a dificuldade do inquilino Wetzel S/A, que se encontra em "recuperação judicial", em liquidar sua dívida de Aluguel, acabou aceitando este imóvel para amortização do saldo devedor, conforme consta em documentos Jurídicos que já foram registrados em Cartório.

A Administradora contratou empresa a especializada, Cushman & Wakefield Brasil especificamente para a emissão de Laudo com a apuração do valor justo para este imóvel.

<u>Bens</u>	<u>M 2</u>	<u>Aquisição Custo</u>	<u>Obras e Adequações</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Saldo residual ajustado</u>
Terrenos	147.215	8.190.436	-	714.564	8.905.000
	Total	8.190.436	-	714.564	8.905.000

6. 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 foi avaliado em 2015 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 2016.

Grupo de Bens	Valor de Mercado (R\$)
Terrenos	27.908.600
Edificações do empreendimento	197.011.400
	224.920.000

Bens	M 2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo residual ajustado
Terrenos	277.715	40.824.700	-	(12.916.100)	27.908.600
	277.715	40.824.700	-	(12.916.100)	27.908.600
Edificações/ Blocos	103.189	200.526.400	503.022	(4.018.022)	197.011.400
	103.189	200.526.400	503.022	(16.934.122)	197.011.400
<u>Saldo final Laudo</u>	Total	241.351.100	503.022	(16.934.122)	224.920.000
Obras à Construir					1.185.512
Empreendimento					226.105.512

7. 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								
Informações sobre Patrimônio Líquido, Rentabilidade e Valor das Cotas								
Mês / Ano	Patrimônio Líquido	Valor cota	Q. Cotas	Rendimentos	Rendimentos acumulados ano	Distribuição de Rendimento Mensal	Rentab. no mês - %	% Acumulada no ano
dez-15	240.655.116	362,15	664.516	1.521.742	18.905.480,21	0,63	0,63%	6,07%
jan-16	240.693.362	362,21	664.516	1.574.903	1.574.902,92	0,65	0,65%	0,65%
fev-16	241.006.992	362,68	664.516	877.161	2.452.064,04	0,36	0,36%	1,02%
mar-16	241.228.766	363,01	664.516	1.262.580	3.714.644,44	0,52	0,52%	1,54%
abr-16	241.727.374	363,76	664.516	996.774	4.711.418,44	0,41	0,41%	1,96%
mai-16	241.466.368	363,37	664.516	1.827.419	6.538.837,44	0,76	0,76%	2,72%
jun-16	241.673.046	363,68	664.516	1.940.387	8.479.224,06	0,81	0,81%	3,52%
jul-16	241.432.025	363,32	664.516	1.262.581	9.741.804,56	0,52	0,52%	4,05%
ago-16	241.802.609	363,88	664.516	1.461.935	11.203.739,76	0,61	0,61%	4,66%
set-16	246.969.931	360,55	684.976	1.508.600	12.712.339,80	0,63	0,63%	5,28%
out-16	247.445.390	361,23	685.000	1.733.050	14.445.389,80	0,72	0,72%	6,00%
nov-16	247.398.027	361,17	685.000	1.746.803	16.192.192,61	0,73	0,73%	6,73%
dez-16	238.971.396	348,86	685.000	1.918.000	18.110.192,61	0,80	0,80%	7,53%
	242.651.274			18.110.192		7,53		

Em 31 de Dezembro de 2016, o fundo fechou o ano, com 685.000 cotas ao valor de R\$ 348,86 cada e rentabilidade dos rendimentos em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi 7,53% no ano de 2016 e 6,07% em no ano de 2015.

8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB") em 31 de dezembro de 2016 esta composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 238.971.396 (Duzentos e trinta e oito milhões, novecentos e setenta e um mil,



trezentos e noventa e seis reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Quotas	Valor - R\$ (2016)	Valor - R\$ (2015)
Patrimônio líquido Ano Anterior	664.516	240.655.116	225.395.204
Resultado operacional no ano		27.552.274	14.318.235
Ajuste ao valor justo		- 16.219.558	15.700.578
Resultado distribuído no ano		- 18.110.192	- 14.758.901
Integralizações de quotas no ano.	20.484	5.093.756	-
Patrimônio líquido final ano.	685.000	238.971.396	240.655.116

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

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

O **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** é administrado pela Coinvalores Corretora Cambio 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 2016, o montante de R\$ 777.757 que equivale a 0,32052% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2015 R\$ 675.616 que equivale a 0,293952% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).

10. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO



Encargos	2016		2015	
	Reais	%	Reais	%
Condomínio (3)	(191.442)	(0,078896)	(81.094)	(0,033420)
Comunicação	(3.926)	(0,001618)	(2.964)	(0,001222)
Manut.e conserv.de bens (2)	(666.235)	(0,274565)	(600.809)	(0,247602)
Taxa de administração	(777.757)	(0,320524)	(675.616)	(0,278431)
Outros serviços sistema financeiro	(95.410)	(0,039320)	(50.920)	(0,020985)
Cartórios e Legais	(22.474)	(0,009262)	(31.524)	(0,012991)
Prest. de serviços tec.especializados (6)	(538.617)	(0,221971)	(193.208)	(0,079624)
Tributárias	(25.207)	(0,010388)	(177.680)	(0,073224)
Viagem no país	(7.123)	(0,002935)	(5.530)	(0,002279)
Provisão para perdas (4)	-	-	(9.839.786)	(4,055114)
Variação Monetária Passiva (5)	(241.184)	(0,099395)	-	-
Outras despesas operacionais	(4.095)	(0,001688)	(33.540)	(0,013822)
	(2.573.470)	(1,060563)	(11.692.671)	(4,818714)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Média do Patrimônio Líquido (1)	242.651.274	227.661.391

- (1) Os encargos mais relevantes foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 242.651.274 em 2016 e R\$ 227.661.391 em 2015.
- (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 2016, reverteu o valor total de provisão para perdas, pois entrou em acordo judicial com inquilino de maior inadimplência e que conforme consta na (nota 5) amortizou parte da dívida com entrega de imóvel.



- (5) O valor apurado no exercício corresponde à atualização no parcelamento de obras de adequações em galpões, conforme estipulado em contratos e também a atualização na aquisição de terreno até a sua efetiva amortização com a dívida de Aluguel de inquilino conforme consta na **nota (5)**.
- (6) O valor apurado no exercício corresponde basicamente a Prestação de serviços tomados e considerados essenciais para o bom andamento da atividade do Fundo, com Consultoria Jurídica, Consultoria Técnica, e Intermediação Imobiliária.

11. GERENCIAMENTO DE RISCOS

O **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** é administrado pela Coinvalores Corretora Cambio 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.

12. 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 dos códigos 5232 ou 5286, confirmando as retenções anualmente na DIRF (Declaração de Imposto de Renda na Fonte).

13. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIIB) e autorizadas para emissão em 08 de Março de 2017.