

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
INDUSTRIAL DO BRASIL**
Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2017
Relatório dos auditores independentes

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL**

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**

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 2017 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 2017, 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.



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

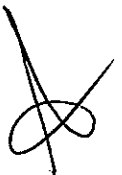
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as Demonstrações Financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não 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:

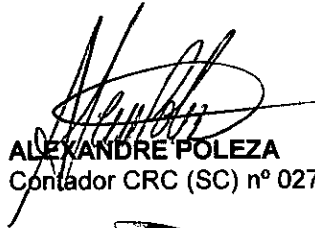
Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas Demonstrações Financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa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

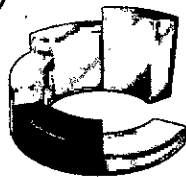


Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Jaraguá do Sul (SC), 02 de março de 2018.



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

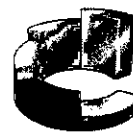


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)
(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

BALANÇO PATRIMONIAL
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 e 2016
Em reais

ATIVO	Nota	dez/17	dez/16	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/17	dez/16
CIRCULANTE				CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		6.912	6.095	Rendimentos a pagar	7	1.644.000	1.918.000
Aplicações financeiras de renda fixa	4	4.678.708	5.135.235	Provisões e contas a pagar		611.383	635.522
Imovéis para Venda	5	8.080.000	8.905.000	Outras obrigações		972.503	632.371
Aluguéis a receber líquidos		7.110.551	2.003.458			3.227.886	3.185.893
Outros créditos		489	1.989	NÃO CIRCULANTE			
		19.876.660	16.051.777	Depósito em caução	4	510.249	383.489
						510.249	383.489
NÃO CIRCULANTE				PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8		
Depósito em caução	4	510.249	383.489	Quotas de investimento integralizadas		71.545.356	71.545.356
		510.249	383.489	Reserva estatutária especial		3.776	3.776
Propriedade para investimento				Reserva de Lucros		195.242.146	167.422.264
Edificações		218.148.000	197.011.400			266.791.278	238.971.396
Terrenos		31.022.000	27.908.600				
Obras e Adequação em Construção	6	972.504	1.185.512				
		250.142.504	226.105.512				
				TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		270.529.413	242.540.778
		250.852.753	226.489.001				
TOTAL ATIVO		270.529.413	242.540.778				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



CASSULI
AUDITORES
INDEPENDENTES



CASSULI
AUDITORES
INDEPENDENTES



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 2017 e 2016
Em reais

	<u>Nota</u>	<u>dez/17</u>	<u>dez/16</u>
Receita operacional bruta			
Aluguéis		24.006.543	23.147.755
Descontos Concedidos		(2.064.979)	(1.800.657)
Aplicações financeiras		386.319	300.744
Outras receitas		31.150	307.307
Recuperação de Provisão para Perdas		4.807.484	5.072.082
Variação Monetária Ativa		398.593	3.098.513
		<u>27.565.110</u>	<u>30.125.744</u>
Despesas operacionais			
Condomínio		(217.446)	(191.442)
Taxa de administração	9	(654.871)	(777.757)
Serviços do sistema financeiro		(83.574)	(95.410)
Despesas de Manut. e Conservação		(737.298)	(666.235)
Outras despesas administrativas		(23.335)	(15.144)
Serviços prestados por terceiros		(4.029)	(22.474)
Serviços técnicos especializados		(294.033)	(538.617)
Tributárias		(182.837)	(25.207)
Provisão para perdas		(47.904)	-
Variação Monetária Passiva		(201.352)	(241.184)
	10	<u>(2.446.679)</u>	<u>(2.573.470)</u>
Resultado antes do Valor Justo		<u>25.118.431</u>	<u>27.552.274</u>
Ajuste ao valor justo das propriedades	5 e 6	21.771.851	(16.219.558)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>46.890.282</u>	<u>11.332.716</u>
Quantidade de quotas		685.000	685.000
Lucro líquido por quota		<u>68,45297</u>	<u>16,54411</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



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

DEMONSTRAÇÃO DA MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 e 2016
Em reais

	Quotas integralizadas	Reserva estatutária	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2015	<u>66.451.600</u>	<u>3.776</u>	<u>182.738.269</u>	<u>(8.538.529)</u>	<u>240.655.116</u>
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	<u>71.545.356</u>	<u>3.776</u>	<u>166.518.711</u>	<u>903.553</u>	<u>238.971.396</u>
Lucro líquido do exercício				46.890.282	46.890.282
Alocação do ajuste a valor justo			21.771.851	(21.771.851)	-
Distribuição dos rendimentos				(19.070.400)	(19.070.400)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>71.545.356</u>	<u>3.776</u>	<u>188.290.562</u>	<u>6.951.584</u>	<u>266.791.278</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



CASSULI
AUDITORES
INDEPENDENTES


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 2017 e 2016
 Em reais

	dez/17	dez/16
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	46.890.282	11.332.716
Ajustes ao lucro líquido	(21.771.851)	16.219.558
Ajuste ao valor justo das propriedades	(21.771.851)	16.219.558
Lucro líquido ajustado	25.118.431	27.552.274
(Aumento) depósito caução	(126.760)	(37.330)
(Aumento) locações de imóveis	(5.107.093)	(768.980)
(Aumento) outros créditos	1.500	(787)
Aumento em provisões, contas a pagar e depósito caução	102.619	(750.182)
(Redução) Aumento em Contas a Pagar	-	-
(Redução) rendimentos a pagar	(274.000)	396.258
(Redução) Aumento Adiantamento Recebidos de Clientes	-	-
(Redução) outras obrigações	340.133	200.980
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	20.054.830	26.592.233
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Redução (Aumento) em Títulos Disponíveis para Venda	-	-
Alienação de Investimentos	-	-
Alienação de Investimentos	-	-
Aquisição de propriedade para Venda	-	(8.190.436)
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(1.440.141)	(1.688.534)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(1.440.141)	(9.878.970)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Quotas Integralizadas	-	5.093.756
Ajuste de exercícios anteriores	-	-
Rendimentos distribuídos	(19.070.400)	(18.110.192)
Redução do Capital Social	-	-
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamentos	(19.070.400)	(13.016.436)
Acréscimo no caixa e equivalentes	(455.711)	3.696.827
Início do período	5.141.331	1.444.504
Fim do período	4.685.620	5.141.331
Acréscimo no caixa e equivalentes	(455.711)	3.696.827

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 2017 e 2016.

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

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2017	Saldo (R\$) 2016
Coinvalores FIC DI Credito Privado LP	54.315,20632330	13,57644360	737.407	345.753
Coinvalores FIM Termo	1.085.305,80856240	3,09628300	3.360.414	4.789.482
Legan Low FIM	205.102,281376	2,83218320	580.887	-
Coinvalores FIC DI Credito Privado LP	37.583,4021566	13,57644360	510.249	383.489

Total Fundos Renda Fixa	5.188.957,00	5.518.724,00
Ativo Circulante	4.678.708,00	5.135.235,00
Ativo não Circulante	510.249,00	383.489,00



A Aplicação no valor de R\$ 510.249 em 2017 e R\$ 383.489 em 2016, classificado no Não Circulante, refere-se a recursos de Depósito 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 ocorreu no exercício de 2016, uma negociação com um terreno de 147.215,11 m², localizado no Bairro dos Atiradores, na Cidade de Joinvile e que foi classificado em Propriedade para venda, no Ativo Circulante no subgrupo Aplicações Imobiliárias até a sua efetiva negociação no mercado Imobiliário. A Administradora verificando a dificuldade do inquilino Wetzel S/A, que se encontra em "recuperação judicial", em liquidar sua dívida de Aluguel, acabou aceitando este imóvel para amortização do saldo devedor, conforme consta em documentos Jurídicos que já foram registrados em Cartório. A Administradora contratou 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\$ 8.905.000 (Oito milhões novecentos e cinco mil reais).

<u>Bens</u>	<u>M 2</u>	<u>Valor Justo</u> <u>12/2016</u>	<u>Ajuste a</u> <u>valor justo</u>	<u>Valor Justo</u> <u>12/2017</u>
Terrenos	147.215	8.905.000	(825.000)	8.080.000
Total		8.905.000	(825.000)	8.080.000

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 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 2016 e 2017.

Grupo de Bens	Valor de Mercado (R\$)
Terrenos	31.022.000
Edificações do empreendimento	218.148.000
	249.170.000

Bens	M 2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo residual ajustado
Terrenos	277.715	27.908.600	-	3.113.400	31.022.000
	277.715	27.908.600	-	3.113.400	31.022.000
Edificações/ Blocos	103.189	197.011.400	1.653.149	19.483.451	218.148.000
	103.189	197.011.400	1.653.149	19.483.451	218.148.000
Saldo final Laudo		224.920.000	1.653.149	22.596.851	249.170.000
Obras à Construir		1.185.512	(213.008)		972.504
Empreendimento		226.105.512	1.440.141	22.596.851	250.142.504



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	Rentab. no mês - %	% Acumulada no ano
dez-16	238.971.396	348,8634	685.000	1.918.000	18.110.192,61	0,80%	7,53%
jan-17	238.764.490	348,5613	685.000	1.513.850	1.513.850,00	0,63%	0,63%
fev-17	238.885.199	348,7375	685.000	1.548.100	3.061.950,00	0,65%	1,28%
mar-17	239.041.682	348,9660	685.000	1.554.950	4.616.900,00	0,65%	1,93%
abr-17	239.216.421	349,2211	685.000	1.561.800	6.178.700,00	0,65%	2,59%
mai-17	239.428.983	349,5314	685.000	1.568.650	7.747.350,00	0,66%	3,24%
jun-17	239.511.324	349,6516	685.000	1.589.200	9.336.550,00	0,67%	3,91%
jul-17	239.635.345	349,8326	685.000	1.609.750	10.946.300,00	0,67%	4,58%
ago-17	244.604.884	357,0874	685.000	1.609.750	12.556.050,00	0,67%	5,25%
set-17	244.791.329	357,3596	685.000	1.609.750	14.165.800,00	0,67%	5,93%
out-17	244.906.339	357,5275	685.000	1.630.300	15.796.100,00	0,68%	6,61%
nov-17	244.963.992	357,6117	685.000	1.630.300	17.426.400,00	0,68%	7,29%
dez-17	266.791.277	389,4763	685.000	1.644.000	18.070.400,00	0,69%	7,98%
	243.378.439			19.070.400			

0,078356982

Em 31 de Dezembro de 2017, o fundo fechou o ano, com 685.000 cotas ao valor de R\$ 389,48 cada e rentabilidade dos rendimentos em relação ao Patrimônio Líquido mensal do fundo foi 7,98% no ano de 2017 e 7,53% em no ano de 2016.



8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** em 31 de dezembro de 2017 está composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 266.791.278 (Duzentos e sessenta e seis milhões, setecentos e noventa e um mil, duzentos e setenta e oito reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio líquido	Quotas	Valor - R\$ (2017)	Valor - R\$ (2016)
Patrimônio líquido Ano Anterior	685.000	238.971.396	240.655.116
Resultado operacional no ano		25.118.431	27.552.274
Ajuste ao valor justo		21.771.851	- 16.219.558
Resultado distribuído no ano		- 19.070.400	- 18.110.193
Integralizações de quotas no ano.		-	5.093.757
Patrimônio líquido final ano.	685.000	266.791.278	238.971.396

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

9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

O **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** é administrado pela Coinvalores Corretora Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. e a remuneração estipulada conforme o Estatuto é de 3% (três por cento) da receita bruta auferida, que totalizaram no ano de 2017, o montante de R\$ 654.871 que equivale a 0,269075% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2016 R\$ 777.757 que equivale a 0,32052% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).



10. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2017		2016	
	Reais	%	Reais	%
Condomínio (3)	(217.446)	(0,089345)	(191.442)	(0,078896)
Comunicação	(3.065)	(0,001259)	(3.926)	(0,001618)
Manut.e conserv.de bens (2)	(737.280)	(0,302936)	(666.235)	(0,274565)
Taxa de administração	(654.871)	(0,269075)	(777.757)	(0,320524)
Outros serviços sistema financeiro	(83.574)	(0,034339)	(95.410)	(0,039320)
Cartórios e Legais	(4.029)	(0,001655)	(22.474)	(0,009262)
Prest. de serviços tec.especializados (6)	(294.033)	(0,120813)	(538.617)	(0,221971)
Tributárias	(182.837)	(0,075125)	(25.207)	(0,010388)
Viagem no país	(2.742)	(0,001126)	(7.123)	(0,002935)
Provisão para perdas (4)	(47.904)	(0,019683)	-	-
Varição Monetária Passiva (5)	(201.352)	(0,082732)	(241.184)	(0,099395)
Outras despesas operacionais	(17.547)	(0,007210)	(4.095)	(0,001688)
	(2.446.679)	(1,005298)	(2.573.470)	(1,060563)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Média do Patrimônio Líquido (1)	243.378.439	242.651.274

- (1) Os encargos mais relevantes foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 243.378.439 em 2017 e R\$ 242.651.274 em 2016.
- (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 2017, realizou novas provisões que totalizam R\$ 47.904, considerando o risco de recebimento do aluguel. 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 a 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 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.



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 (FIIB) e autorizadas para emissão em 12 de Março de 2018.