



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL

**RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

SUMÁRIO

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

poleza@polezaauditores.com.br

(47) 3372-0133

(47) 3373-6318

www.polezaauditores.com.br

Rua Leite Ribeiro, 232 - Anita Garibaldi - SC



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 2018 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 2018, 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.

poleza@polezaauditores.com.br

(47) 3372-0133

(47) 3373-6318

www.polezaauditores.com.br

Rua Leite Ribeiro, 232 - Anita Garibaldi - SC



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 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), 01 de março de 2019.

ALEXANDRE POLEZA

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



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 2018 e 2017

Em reais

ATIVO	Nota	dez/18	dez/17
CIRCULANTE			
Bancos conta movimento		115.052	6.912
Aplicações financeiras de renda fixa	4	2.992.613	4.678.708
Imovéis para Venda	6	7.697.000	8.080.000
Aluguéis a receber líquidos		2.539.842	7.110.551
Outros créditos		2.618	489
		13.347.125	19.876.660
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	269.014	510.249
Acordo Judicial - Wetzel (L.P.)	5	4.452.674	-
		4.721.688	510.249
Propriedade para investimento			
Edificações		220.042.000	218.148.000
Terrenos		30.778.000	31.022.000
Obras e Adequação em Construção		728.857	972.504
(-) Obras e Adequação em Construção		(728.857)	-
	6	250.820.000	250.142.504
		255.541.688	250.652.753
TOTAL ATIVO		268.888.813	270.529.413

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIIB)

(Administrado pela COINVALORES CCVM LTDA)

BALANÇO PATRIMONIAL

PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 e 2017

Em reais

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	dez/18	dez/17
CIRCULANTE			
Rendimentos a pagar	8	1.835.800	1.644.000
Provisões e contas a pagar		855.350	611.383
Outras obrigações		-	972.503
		2.691.150	3.227.886
NÃO CIRCULANTE			
Depósito em caução	4	269.014	510.249
		269.014	510.249
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9		
Quotas de investimento integralizadas		71.545.356	71.545.356
Reserva estatutária especial		3.776	3.776
Ajuste Valor de Mercado - TVM (LFT)		56.128	-
Reservas de Lucros		194.323.389	195.242.146
		265.928.649	266.791.278
TOTAL PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		268.888.813	270.529.413

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 2018 e 2017

Em reais

	Nota	dez/18	dez/17
Receita operacional bruta			
Aluguéis		25.200.381	24.006.543
Descontos Concedidos		(2.096.061)	(2.064.979)
Aplicações financeiras		131.504	386.319
Outras receitas		47.940	31.150
Recuperação de Provisão para Perdas		-	4.807.484
Variação Monetária Ativa		524.762	398.593
		23.808.526	27.565.110
Despesas operacionais			
Condomínio		(120.746)	(217.446)
Taxa de administração	10	(688.297)	(654.871)
Serviços do sistema financeiro		(165.849)	(83.574)
Despesas de Manut. e Conservação		(1.260.039)	(737.298)
Outras despesas administrativas		(33.095)	(23.335)
Serviços prestados por terceiros		-	(4.029)
Serviços técnicos especializados		(149.730)	(294.033)
Tributárias		(85.235)	(182.837)
Provisão para perdas		(60.193)	(47.904)
Variação Monetária Passiva		-	(201.352)
	11	(2.563.184)	(2.446.679)
Resultado antes do Valor Justo			
		21.245.342	25.118.431
Ajuste ao valor justo das propriedades	6 e 7	(1.072.949)	21.771.851
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			
		20.172.393	46.890.282
Quantidade de quotas		685.000	685.000
Lucro líquido por quota		29,44875	68,45297

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 PATRIMONIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 e 2017**

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 2016	71.545.356	3.776	-	166.518.711	903.553	238.971.396
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	71.545.356	3.776	-	188.290.562	6.951.584	266.791.278
Lucro líquido do exercício					20.172.393	20.172.393
Ajuste valor mercado de títulos e valores mobiliários (LFT)			56.128		-	56.128
Alocação do ajuste a valor justo				(1.072.949)	1.072.949	-
Distribuição dos rendimentos					(21.091.150)	(21.091.150)
Em 31 de dezembro de 2018	71.545.356	3.776	56.128	187.217.613	7.105.776	265.928.649



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 2018 e 2017
Em reais

	<u>dez/18</u>	<u>dez/17</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais:		
Lucro líquido	20.172.393	46.890.282
Ajustes ao lucro líquido	1.129.077	(21.771.851)
Ajuste ao valor justo das propriedades	1.072.949	(21.771.851)
Ajuste ao valor de mercado TVM	56.128	-
Lucro líquido ajustado	21.301.470	25.118.431
(Aumento) depósito caução	241.235	(126.760)
(Aumento) locações de imóveis	118.034	(5.107.093)
(Aumento) outros créditos	(2.128)	1.500
Aumento em provisões, contas a pagar e depósito caução	2.732	102.619
(Redução) rendimentos a pagar	191.800	(274.000)
(Redução) outras obrigações	-	340.133
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	21.853.143	20.054.830
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição e adequações de propriedade para investimento	(2.339.949)	(1.440.141)
Caixa líquido gerado nas atividades de investimentos	(2.339.949)	(1.440.141)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Rendimentos distribuídos	(21.091.150)	(19.070.400)
Caixa líquido utilizado pelas atividades de financiamentos	(21.091.150)	(19.070.400)
Acréscimo no caixa e equivalentes	(1.577.956)	(455.711)
Início do período	4.685.620	5.141.331
Fim do período	3.107.664	4.685.620
Acréscimo no caixa e equivalentes	(1.577.956)	(455.711)

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 2018 e 2017.

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 evidenciação nesta Demonstração Financeira. A apresentação desta Demonstração é comparativa com o ano anterior.

poleza@polezaauditores.com.br

(47) 3372-0133

(47) 3373-6318

www.polezaauditores.com.br

Rua Leite Ribeiro, 232 - Anita Garibaldi - SC

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 (“FIIB”)** discriminou abaixo estes investimentos:

Aplicação de recursos	Cotas	Vlr. Cota - R\$	Saldo (R\$) 2018	Saldo (R\$) 2017
Coinvalores FIC DI Credito Privado LP	54.315,20632330	13,57644360	-	737.407
Coinvalores FIM Termo	1.085.305,80856240	3,09628300	-	3.360.414
Legan Low FIM	205.102,281376	2,83218320	-	580.887
Coinvalores FIC DI Credito Privado LP	18.752,3705444	14,3455903	269.014	510.249

Aplicação de recursos	Quantidades	Vr. Aplicado	Saldo (R\$) 2018	Varição Mercado
LFT(s) – Letras Financeiras do Tesouro	303	2.936.485	2.992.613	56.128

Total Aplicações **3.261.627** **5.118.957**

Ativo Circulante 2.992.613 4.678.708

Ativo não Circulante 269.014 510.249



A Aplicação no valor de **R\$ 269.014** em 2018 e **R\$ 510.249** em 2017, 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 2018 o Fundo possuía **303** 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 alugueis 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.

Valor da Dívida Consolidado em 31/12/2018
R\$ 4.918.831,92

Ano	Percentual do endividamento a pagar	PMT Mensal	Valores a Liquidar por ano	Andamento do Acordo
1º quitado	5%	R\$ 20.144,44	0,00	Liquidado
2º ano	15%	R\$ 60.433,32	R\$ 466.157,43	Em Andamento
3º ano	25%	R\$ 100.722,19	R\$ 1.391.460,78	A Liquidar
4º ano	25%	R\$ 100.722,19	R\$ 1.391.460,78	A Liquidar
5º ano	30%	R\$ 120.866,63	R\$ 1.669.752,93	A Liquidar
Total			R\$ 4.918.831,92	

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\$ 8.905.000 (Oito milhões novecentos e cinco mil reais).

<u>Bens</u>	<u>M²</u>	<u>Valor Justo 12/2017</u>	<u>Ajuste a valor justo</u>	<u>Valor Justo 12/2018</u>
Terrenos	147.215	8.080.000	(383.000)	7.697.000
Total		8.080.000	(383.000)	7.697.000

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 2017 e 2018.

Grupo de Bens	Valor de Mercado (R\$)
Terrenos	30.778.000
Edificações do empreendimento	220.042.000
	250.820.000

Bens	M 2	Saldo Residual	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo residual ajustado
Terrenos	277.715	31.022.000	-	(244.000)	30.778.000
	277.715	31.022.000	-	(244.000)	30.778.000
Edificações/ Blocos	103.490	218.148.000	2.339.949	(445.949)	220.042.000
	103.490	218.148.000	2.339.949	(445.949)	220.042.000
Saldo final Laudo		249.170.000	2.339.949	(689.949)	250.820.000
Empreendimento		249.170.000	2.339.949	(689.949)	250.820.000

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								
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-17	266.791.277	389,4763	685.000	1.644.000	19.070.400,00	0,62	0,62%	7,98%
jan-18	266.424.657	388,9411	685.000	1.644.000	1.644.000,00	0,62	0,62%	0,62%
fev-18	266.477.727	389,0186	685.000	1.644.000	3.288.000,00	0,62	0,62%	1,23%
mar-18	266.625.668	389,2346	685.000	1.691.950	4.979.950,00	0,63	0,63%	1,87%
abr-18	266.729.332	389,3859	685.000	1.691.950	6.671.900,00	0,63	0,63%	2,50%
mai-18	266.996.832	389,7764	685.000	1.691.950	8.363.850,00	0,63	0,63%	3,13%
jun-18	267.309.445	390,2328	685.000	1.712.500	10.076.350,00	0,64	0,64%	3,77%
jul-18	267.420.069	390,3943	685.000	1.835.800	11.912.150,00	0,69	0,69%	4,46%
ago-18	267.555.939	390,5926	685.000	1.835.800	13.747.950,00	0,69	0,69%	5,15%
set-18	267.256.112	390,1549	685.000	1.835.800	15.583.750,00	0,69	0,69%	5,84%
out-18	267.363.424	390,3116	685.000	1.835.800	17.419.550,00	0,69	0,69%	6,53%
nov-18	267.320.539	390,2490	685.000	1.835.800	19.255.350,00	0,70	0,70%	7,22%
dez-18	265.928.649	388,2170	685.000	1.835.800	21.091.150,00	0,69	0,69%	7,91%

Em 31 de Dezembro de 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% no ano de 2018 e 7,98% em no ano de 2017.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O Patrimônio Líquido do **Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil ("FIIIB")** em 31 de dezembro de 2018 está composto por 685.000 quotas, pelo valor total de R\$ 265.928.649 (Duzentos e sessenta e cinco milhões, novecentos e vinte e oito mil, seiscentos e quarenta e nove reais) totalmente integralizadas, conforme se demonstra no quadro abaixo:

Patrimônio Líquido	Quotas	Valor - R\$ (2018)	Valor - R\$ (2017)
Patrimônio líquido Ano Anterior	685.000	266.971.278	238.971.396
Resultado operacional no ano		21.245.342	25.118.431
Ajuste ao valor justo		- 1.072.949	21.771.851
Ajuste TVM		56.128	-
Resultado distribuído no ano		- 21.091.150	- 19.070.400
Integralizações de quotas no ano.		-	-
Patrimônio líquido final ano.	685.000	265.928.649	266.971.278

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 2018, o montante de R\$ 688.297 que equivale a 0,257837% sobre o (Patrimônio Líquido médio do período) e em 2017 R\$ 654.871 que equivale a 0,2609075 % sobre o (Patrimônio Líquido médio do período).

11. ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Encargos	2018		2017	
	Reais	%	Reais	%
Condomínio (3)	(120.746)	(0,045232)	(217.446)	(0,089345)
Taxa de administração	(688.297)	(0,257837)	(654.871)	(0,269075)
Serviços do sistema financeiro	(165.849)	(0,062127)	(83.574)	(0,034339)
Despesas de Manut. e Conservação (2)	(1.260.039)	(0,472012)	(737.298)	(0,302943)
Outras despesas administrativas	(33.095)	(0,012397)	(23.335)	(0,009588)
Serviços prestados por terceiros	-	-	(4.029)	(0,001655)
Serviços técnicos especializados (5)	(149.730)	(0,056089)	(294.033)	(0,120813)
Tributárias	(85.235)	(0,031929)	(182.837)	(0,075125)
Provisão para perdas (4)	(60.193)	(0,022548)	(47.904)	(0,019683)
Variação Monetária Passiva	-	-	(201.352)	(0,082732)
	(2.563.184)	(0,960171)	(2.446.679)	(1,005298)

	2018	2017
Média do Patrimônio Líquido (1)	266.950.699	243.378.439

- (1) Os encargos mais relevantes foram apurados em percentual em relação ao Patrimônio Líquido Médio do ano, que correspondem a R\$ 266.950.699 em 2018 e R\$ 243.378.439 em 2017.
- (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 2018, realizou novas provisões que totalizam R\$ 60.193, considerando o risco de recebimento do aluguel. E no mesmo período de 2017 foi de R\$ 47.904.
- (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

poleza@polezaauditores.com.br

(47) 3372-0118 Consultoria Jurídica, Consultoria Técnica, e Intermediação Imobiliária.

(47) 3373-6318

www.polezaauditores.com.br

Rua Leite Ribeiro, 232 - Anita Garibaldi - SC



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 tiveram 6.020 cotistas que tiveram rendimentos durante o ano de 2018, confirmando estas retenções as retenções 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 01 de março de 2019.