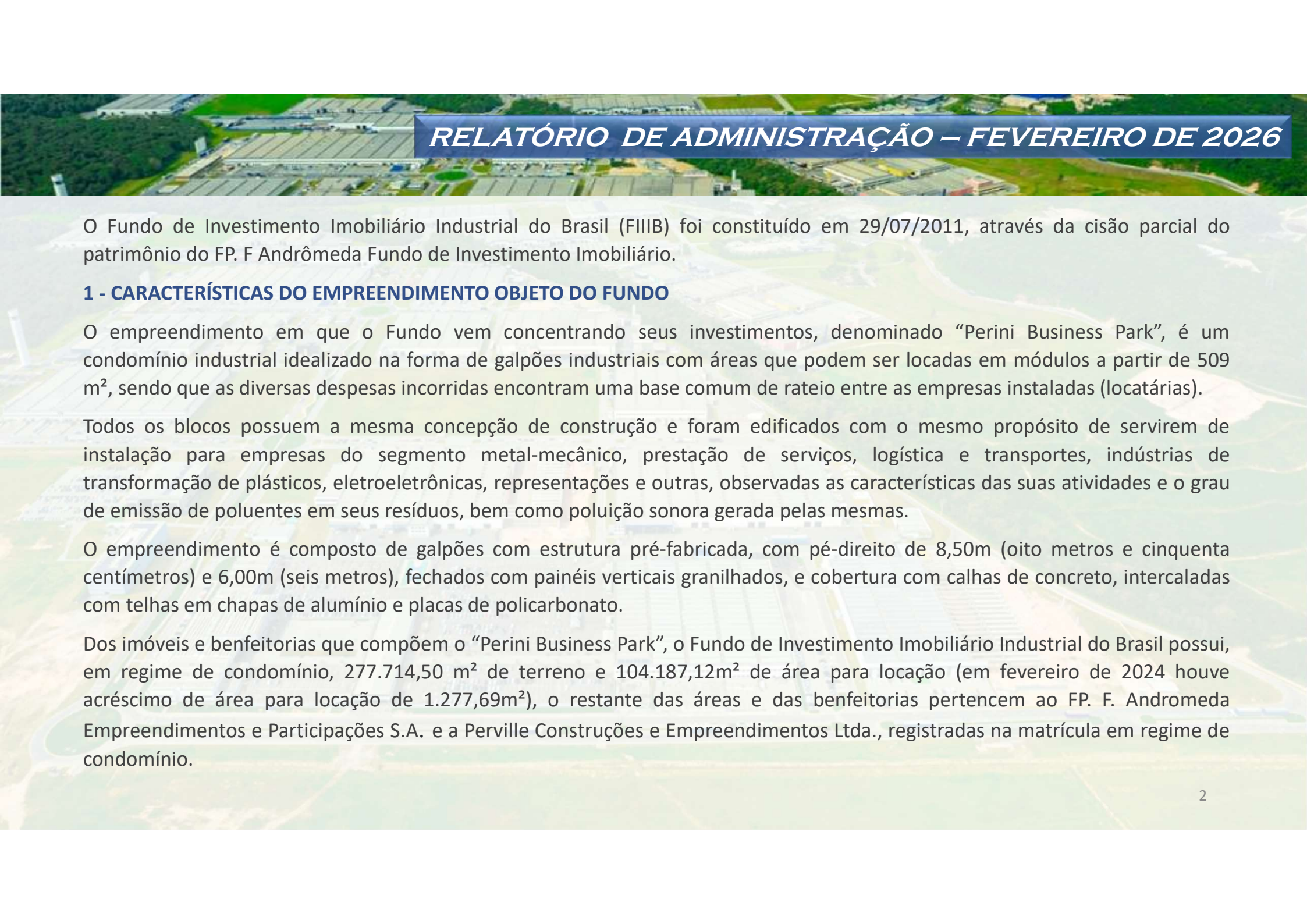




RELATÓRIO GERENCIAL – FEVEREIRO DE 2026



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL (FIIB11)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

O Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil (FIIIB) foi constituído em 29/07/2011, através da cisão parcial do patrimônio do FP. F Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário.

1 - CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO OBJETO DO FUNDO

O empreendimento em que o Fundo vem concentrando seus investimentos, denominado “Perini Business Park”, é um condomínio industrial idealizado na forma de galpões industriais com áreas que podem ser locadas em módulos a partir de 509 m², sendo que as diversas despesas incorridas encontram uma base comum de rateio entre as empresas instaladas (locatárias).

Todos os blocos possuem a mesma concepção de construção e foram edificadas com o mesmo propósito de servirem de instalação para empresas do segmento metal-mecânico, prestação de serviços, logística e transportes, indústrias de transformação de plásticos, eletroeletrônicas, representações e outras, observadas as características das suas atividades e o grau de emissão de poluentes em seus resíduos, bem como poluição sonora gerada pelas mesmas.

O empreendimento é composto de galpões com estrutura pré-fabricada, com pé-direito de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e 6,00m (seis metros), fechados com painéis verticais granilhados, e cobertura com calhas de concreto, intercaladas com telhas em chapas de alumínio e placas de policarbonato.

Dos imóveis e benfeitorias que compõem o “Perini Business Park”, o Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil possui, em regime de condomínio, 277.714,50 m² de terreno e 104.187,12m² de área para locação (em fevereiro de 2024 houve acréscimo de área para locação de 1.277,69m²), o restante das áreas e das benfeitorias pertencem ao FP. F. Andromeda Empreendimentos e Participações S.A. e a Perville Construções e Empreendimentos Ltda., registradas na matrícula em regime de condomínio.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

2 - Resumo das Informações Relevantes

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil				
Código de Negociação	Quantidade de Cotistas	Cotas emitidas	Valor de mercado por cota	Cota patrimonial
FIIB11	14.808	685.000	R\$ 475,07	R\$ 590,1142
Volume negociado R\$ mil	Quantidade de cotas negociadas	Rendimento por cota	Data de pagamento	Data Base (ex-rendimento)
R\$ 7.168.110	15.027	R\$ 3,00	10/03/2026	27/02/2026

3 – FATO RELEVANTE

Em 03 de março de 2026 o Fundo divulgou Fato Relevante para atualizar o mercado sobre as tratativas envolvendo a inadimplência parcial por parte de uma das empresas locatárias. Na ocasião, foi informado que as negociações haviam se esgotado, uma vez que, até aquela data, não foi possível formalizar a renovação dos contratos de locação e do instrumento de confissão dívida, com a respectiva anuência da fiadora, condição indispensável para viabilidade de um acordo. Em razão disso, comunicou-se que os contratos firmados entre as partes encontravam-se rescindidos para todos os fins de direito, restando descaracterizado qualquer título jurídico que legitime a permanência da Locatária no imóvel. Ademais, foi informado que a Locatária deveria desocupar o imóvel, e que para assegurar a retomada, o Fundo adotaria as medidas judiciais cabíveis, inclusive o ajuizamento da competente ação de despejo, além da competente ação de execução.

Ocorre que após esta última notificação, a empresa Locatária retomou o contato com o Fundo solicitando a retomada das negociações.

A Locatária reiterou seu compromisso de liquidar todas as pendências perante o Fundo. Informou, contudo, que, em decorrência da forte queda de faturamento verificada nos últimos meses, enfrenta atualmente desequilíbrio em seu fluxo de caixa, situação que, segundo a empresa, deve se estender até junho de 2026.

3 – FATO RELEVANTE

A Locatária informou ainda que possui contratos já formalizados, que deverão produzir efeitos no fluxo de caixa apenas a partir de julho de 2026. Com a recomposição esperada a partir desse período, a empresa indicou que pretende retomar o pagamento integral do aluguel e iniciar o pagamento dos valores postergados em 24 parcelas mensais, com vencimento da primeira parcela em 20/07/2026.

Assim, considerando:

O impacto no fluxo de caixa mensal do Fundo decorrente da eventual rescisão do contrato de locação, estimado em R\$ 1,15 por cota;

Que a efetiva desocupação do imóvel, possivelmente demandaria a adoção de medidas judiciais que, além dos custos e riscos inerentes, poderiam se estender por alguns meses; e

Que, uma vez retomado o imóvel, seriam necessários investimentos relevantes para reposição ao seu estado original, bem como eventuais adaptações para uma nova locação.

3 – FATO RELEVANTE

Diante destas circunstâncias a Administradora entendeu ser conveniente, neste momento, a formalização do acordo com a Locatária, após avaliar os potenciais impactos da rescisão contratual e as alternativas disponíveis para mitigação de riscos e preservação do fluxo de receitas do Fundo.

Nesse contexto, informamos que foi formalizado acordo de confissão de dívida, bem como a renovação dos contratos de locação, de acordo com as seguintes condições:

- Prorrogação da locação: formalização dos aditivos contratuais prorrogando o prazo de locação por mais 24 meses, contados a partir de 10 de março de 2026;

Acordo de Parcelamento:

- Postergação de 50% dos alugueres vencidos no período de setembro de 2025 a fevereiro de 2026 (impacto mensal de R\$ 0,48 por cota);
- Postergação de 45% dos alugueres vincendos no período de março a junho de 2026 (impacto mensal de R\$ 0,44 por cota);
- O total da parcela postergada, já acrescida de juros de 1,70% ao mês totalizando o montante de R\$ 3.663.259,52 para pagamento em 24 parcelas fixas, no valor de R\$ 187.161,14 (R\$ 0,27 por cota), com vencimento da primeira parcela em 20/07/2026).

Os valores objeto de postergação permanecem integralmente reconhecidos como obrigação da Locatária e da Fiadora perante o Fundo, nos termos do instrumento de confissão de dívida celebrado entre as partes.

3 – FATO RELEVANTE

Assim, considerando:

O impacto no fluxo de caixa mensal do Fundo decorrente da eventual rescisão do contrato de locação, estimado em R\$ 1,15 por cota;

Que a efetiva desocupação do imóvel, possivelmente demandaria a adoção de medidas judiciais que, além dos custos e riscos inerentes, poderiam se estender por alguns meses; e

Que, uma vez retomado o imóvel, seriam necessários investimentos relevantes para reposição ao seu estado original, bem como eventuais adaptações para uma nova locação.

Diante destas circunstâncias a Administradora entendeu ser conveniente, neste momento, a formalização do acordo com a Locatária, após avaliar os potenciais impactos da rescisão contratual e as alternativas disponíveis para mitigação de riscos e preservação do fluxo de receitas do Fundo.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

4 – Distribuição de Rendimentos – Últimos 12 meses



O rendimento do mês de fevereiro de 2026 foi impactado pela inadimplência parcial por parte de uma das empresas locatárias que, naquela oportunidade, de forma unilateral, efetuou o pagamento de apenas parte do aluguel. Conforme informado no Item 3 deste relatório, slides 3 a 5 acima, a parcela não paga fará parte do acordo de parcelamento. Conforme informado em relatórios anteriores, em relação aos rendimentos relativos ao período de set a dez/25, considerando as disponibilidades de caixa naquele período, a Administradora manteve o rendimento previsto, desconsiderando o impacto da inadimplência (R\$ 0,48/cota). Porém, a partir de janeiro de 2026 o valor do rendimento será calculado com base no resultado do caixa efetivamente recebido.

5 - PROCESSO DE LOCAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

Desocupação:

A locatária ocupante do Bloco J – Módulo 4, com área de 2.506,21m², decidiu rescindir antecipadamente o contrato de locação, cujo vencimento seria em 14 de junho de 2026, com a devolução do imóvel prevista para 31 de janeiro de 2026.

Porém, por motivos internos a devolução do imóvel será somente em 16 de março de 2026.

Considerando o período de ocupação e as condições do contrato, sobre esta rescisão não haverá cobrança de multa. O impacto no fluxo de caixa de a partir de março de 2026 será de R\$ 0,14 por cota.

A locatária ocupante do Bloco 4 – Módulo D, com área de 503,67m², decidiu rescindir antecipadamente o contrato de locação, cujo vencimento seria em 14 de novembro de 2027, com a devolução do imóvel prevista para 16 de março de 2026.

Considerando o período de ocupação e as condições do contrato, sobre esta rescisão não haverá cobrança de multa. O impacto no fluxo de caixa de a partir de maio de 2026 será de R\$ 0,03 por cota.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

Ocupação:

Concluimos as tratativas para locação do Bloco B – módulo 4, com área de 1.945,70m². O contrato de locação já foi formalizado, o prazo da locação são 60 meses, e terá início em 1º de abril de 2026. O impacto no fluxo de caixa a partir de junho de 2026, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,11 por cota.

Concluimos as tratativas para locação do Bloco 4 – módulo D, com área de 503,67m². O contrato de locação já foi formalizado, o prazo da locação são 60 meses, e terá início em 1º de abril de 2026, porém devido a reforma do galpão, o início deste contrato será somente em 01 de maio de 2026. O impacto no fluxo de caixa a partir de junho de 2026, considerando o valor da locação e respectivos encargos, será de R\$ 0,03 por cota.

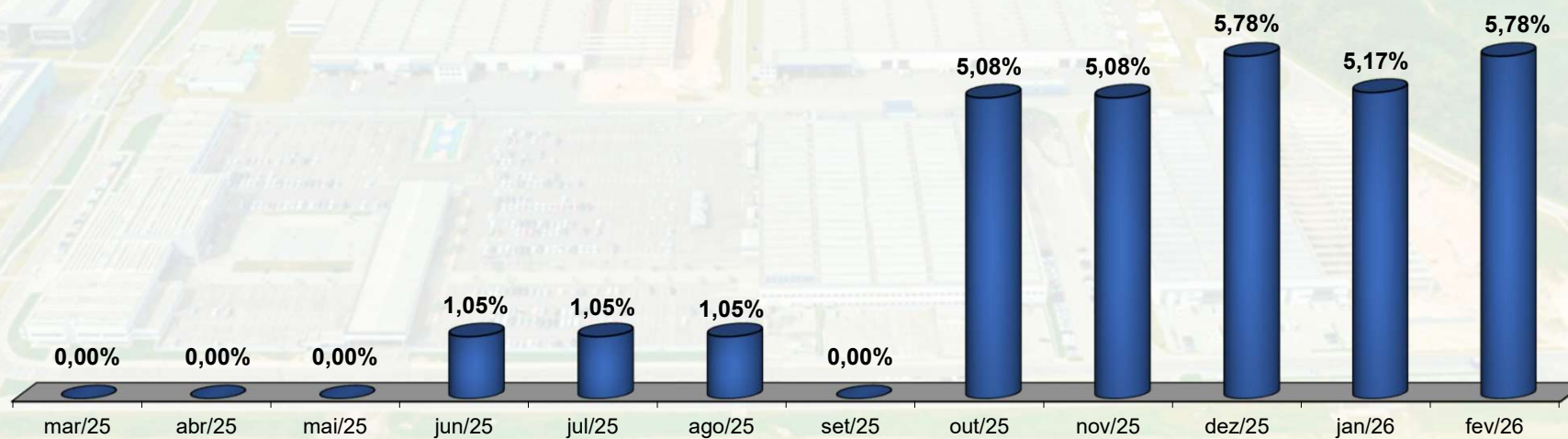
RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

Ocupação:

Bloco	Módulo	Área	28/02/2026			
			Disponibilidade atual (efetiva)	Disponibilidade futura	Data de Rescisão	Novos Contratos Vigência
4	E	725,65	725,65		Disponível	
J	4	2.506,21		2.506,21	16/03/2026	
4	D	503,67		503,67	16/03/2026	01/05/2026
2	B	635,70	635,70		Disponível	
B	3	2.711,54	2.711,54		Disponível	
B	4	1.945,70	1.945,70		Disponível	01/04/2026
Área disponível para locação		9.028,47	6.018,59	3.009,88		
		Área Total	104.187,12	104.187,12		
		Vacância	5,78%	2,89%		
		Ocupação	94,22%	97,11%		

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

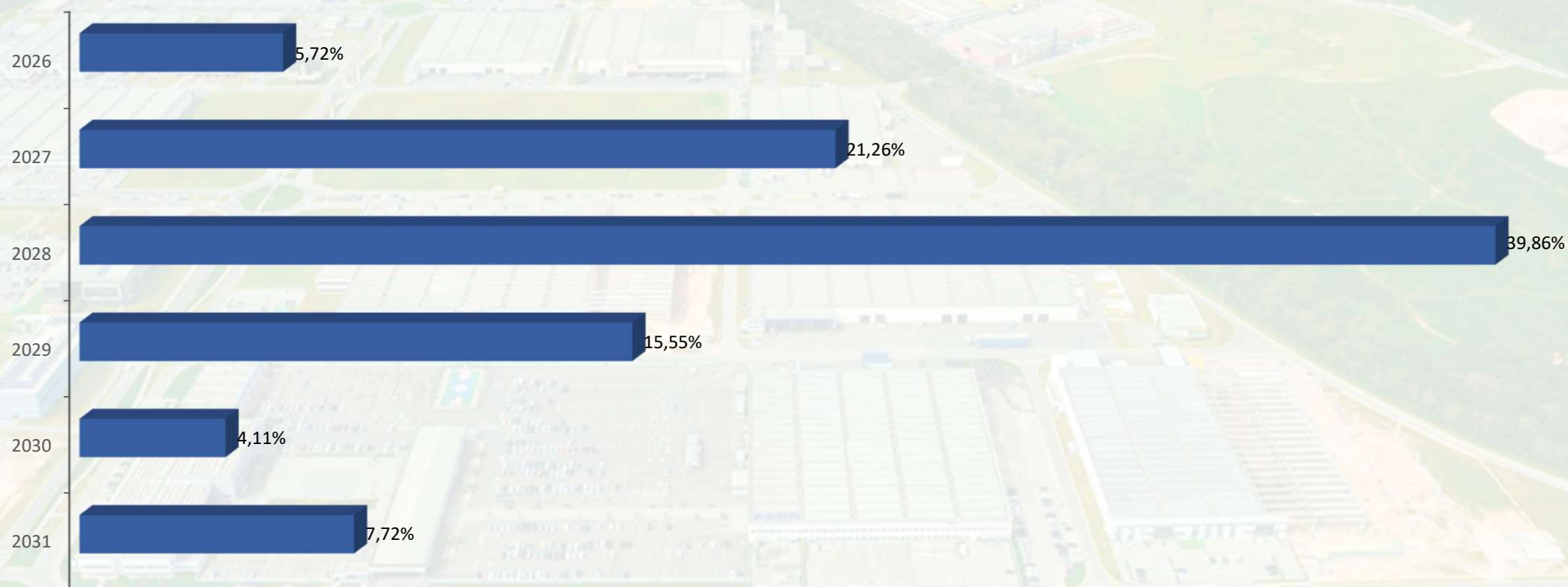
Taxa de Vacância M² - (últimos 12 meses)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

6 – CRONOGRAMA VENCIMENTOS DE CONTRATOS

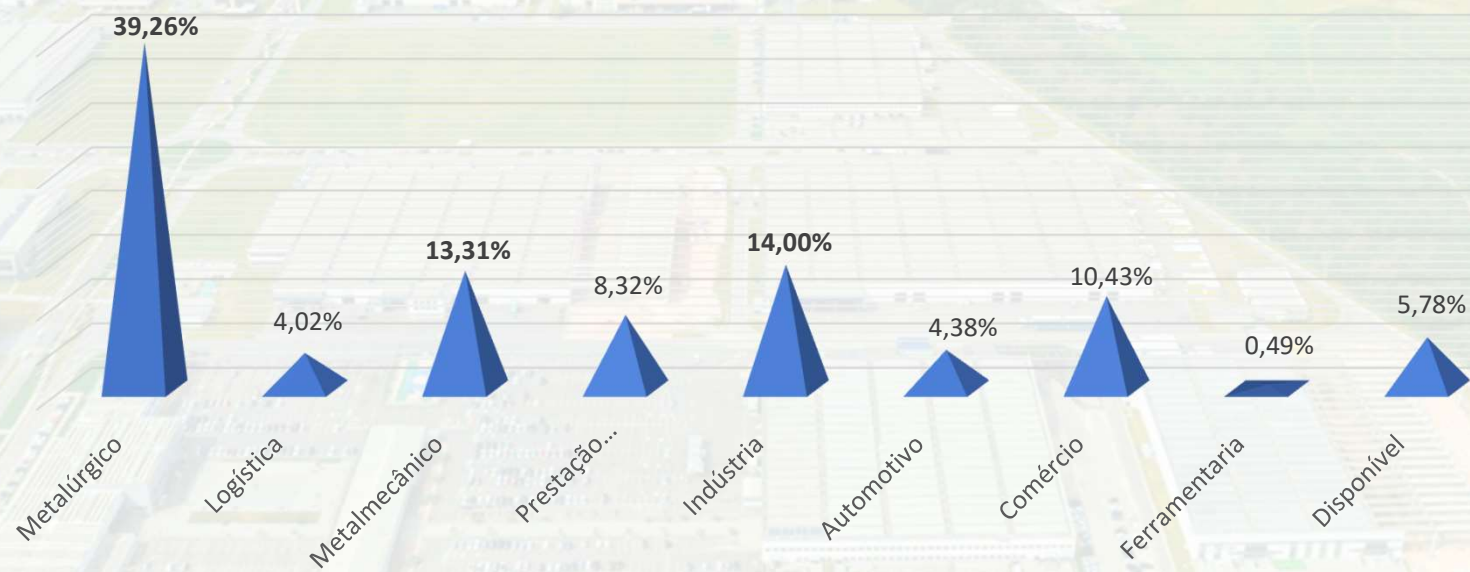
FEVEREIRO DE 2026



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

7 – OCUPAÇÃO POR SEGMENTO

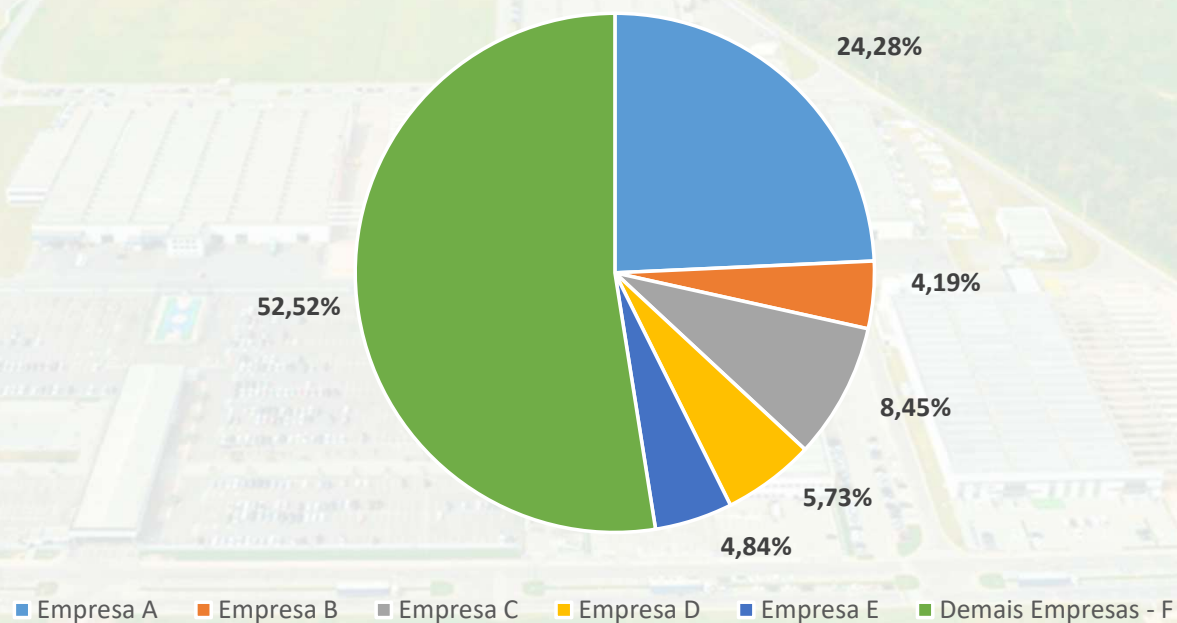
FEVEREIRO DE 2026



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

8 – PRINCIPAIS INQUILINOS (% em relação a receita de locação)

FEVEREIRO DE 2026



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

9 – INADIMPLÊNCIA

IPTU:

Encontra-se pendente de pagamento, o IPTU no montante de R\$ 59.969,23. Deste montante, R\$ 20.376,76 encontra-se em cobrança judicial.

CONDOMÍNIO:

Encontra-se pendente de pagamento o condomínio no montante de R\$ 71.714,58. Deste montante, R\$ 69.975,71 encontra-se em cobrança judicial.

ALUGUEL:

Em fevereiro: 24,43% de inadimplência.

Inadimplência temporária em cobrança extrajudicial:

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$ 1.667.758,90	R\$ 669.864,15		R\$ 172.843,06	R\$ 2.164.780,00

Do saldo de inadimplência temporária no montante de R\$ 2.164.780,00, R\$ 2.156.426,39, fará parte do acordo de parcelamento mencionado no Fato Relevante divulgado em 11/03/2026, reproduzido no item 3 deste relatórios, slides 3 a 5



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

Inadimplência em cobrança judicial:

Saldo Anterior	Inadimplência Mês	Reclassificação	Regularização	Saldo Atual
R\$ 914.631,83	R\$0,00	R\$ 0,00	R\$0,00	R\$ 914.631,83

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

10 – RENTABILIDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL DO BRASIL							
Rentabilidade das Cotas							
Mês / Ano	Valor da Cota de Fechamento	Variação %	Distribuição de Rendimento R\$/cota)	Dividend Yield (distrib/cota fechamento)	Valor da Cota Patrimonial	Variação %	Rentabilidade Dividend/Cota Patrimonial
mar-25	R\$ 510,50	1,10%	3,90	0,76%	R\$ 475,37	-0,02%	0,82%
abr-25	R\$ 509,51	-0,19%	3,90	0,77%	R\$ 475,45	0,02%	0,82%
mai-25	R\$ 507,24	-0,45%	3,90	0,77%	R\$ 475,34	-0,02%	0,82%
jun-25	R\$ 510,01	0,55%	4,00	0,78%	R\$ 475,22	-0,03%	0,84%
jul-25	R\$ 510,51	0,10%	3,58	0,70%	R\$ 475,49	0,06%	0,75%
ago-25	R\$ 511,18	0,13%	3,58	0,70%	R\$ 475,95	0,10%	0,75%
set-25	R\$ 500,00	-2,19%	3,58	0,72%	R\$ 476,96	0,21%	0,75%
out-25	R\$ 495,99	-0,80%	3,58	0,72%	R\$ 477,14	0,04%	0,75%
nov-25	R\$ 485,00	-2,22%	3,58	0,74%	R\$ 475,73	-0,30%	0,75%
dez-25	R\$ 479,00	-1,24%	3,58	0,75%	R\$ 590,95	24,22%	0,6%
jan-26	R\$ 479,00	-0,00	3,10	0,65%	R\$ 589,54	-0,24%	0,53%
fev-26	R\$ 475,07	-0,82	3,00	0,63%	R\$ 590,11	0,10%	0,51%
Total últimos 12 meses		-5,92%		9,04%		24,11%	10,78%
	DI			Selic			IFIX
Ano	14,90%		Ano	15,00%		12 meses	18,08%
Mensal	1,05%		Mensal	1,05%		No mês	1,32%

CONSIDERAÇÕES

- O Dividend Yield considera o valor de distribuição por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cotação de fechamento do último dia útil do mês. A rentabilidade da cota patrimonial considera o valor distribuído por cota apurado no último dia útil do mês em relação a cota de fechamento patrimonial do último dia do mês.

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

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

De acordo com a última avaliação técnica realizada pela empresa Cushman & Wakefield., o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo os ativos classificados como Propriedade para Venda e Propriedade para Investimento é de R\$ 400.504.790,00 (Quatrocentos milhões, quinhentos e quatro mil, setecentos e noventa reais) conforme detalhado abaixo:

Imóveis	Saldo em 31/12/2024	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Propriedade para investimento				
Terrenos	R\$51.188.993,31		R\$5.781.175,34	R\$ 56.970.168,65
Edificações	<u>R\$260.684.007,69</u>	R\$308.052,53	R\$72.303.561,11	<u>R\$ 333.295.621,33</u>
Total Propriedades para Investimentos	R\$311.873.001,00	R\$308.052,53	R\$78.084.736,45	R\$ 390.265.789,98
Imóveis	Saldo em 31/12/2024	Obras e Adequações	Ajuste a valor justo	Saldo em 31/12/2025
Propriedades para Venda	R\$9.131.000,00		R\$1.108.000,00	<u>R\$ 10.239.000,00</u>
Total de Ativos	R\$321.004.001,00	R\$308.052,53	R\$79.192.736,45	R\$ 400.504.790,00

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

12 – FLUXO DE CAIXA

A posição do caixa em 28 de fevereiro de 2026: R\$ 2.517.830,68

	Início do mês	Acumulado no ano
Saldo de caixa início dos períodos	2.219.071,44	3.980.185,86
Receita de aluguel	2.594.078,94	4.406.472,49
Outras Receitas	6.426,26	13.327,53
Receita de Aplicação Financeira	19.058,44	45.000,43
Receita Total	2.219.563,64	4.464.800,45
Conservação e manutenção de bens	(91.197,82)	(182.395,64)
Taxa de administração	(54.371,81)	(135.472,00)
Serviços técnicos especializados	(20.158,88)	(54.489,89)
Outras Despesas administrativas	(17.421,05)	(36.800,81)
Condomínio e IPTU de unidades não locadas	(25.370,36)	(252.939,06)
Taxas, impostos (estaduais, municipais e federais)	(47.731,85)	(53.538,71)
Despesa Total	(256.251,77)	(715.636,09)
Distribuição de rendimentos	(2.123.500,00)	(4.575.800,00)
Sub Total	2.458.883,31	3.153.550,22
(-) Investimentos em Obras	-	-
(-) Antecipação de IPTU/ Inadimplentes	58.947,38	(635.719,50)
Saldo de caixa final dos períodos	2.517.830,68	2.517.830,68

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

13 – OBRAS A REALIZAR

Imóvel	Observações	Situação do imóvel	Status	Valor total	28/02/2026
Obras contratadas em 2026					
Bloco - C - 5	Substituição de Forro em EPS por Forro Mineral	Cliente	Contratada	77.541,21	77.541,21
Obras contratadas em 2025					
Bloco - 2 A, B e C	Entrada de energia bloco 2C e Interligação do QGBT do bloco 2A com 2B	Cliente	Contratada	40.371,87	40.371,87
Bloco - B - 4	Adequação para entrada de cliente	Cliente	Contratada	751.720,92	751.720,92
Bloco - B - 6	Substituição de 01 portão basculante por 01 portão de enrolar	Cliente	Contratada	26.732,95	26.732,95
Saldo de Obras contratadas em 2025				896.366,95	896.366,95
Total de Obras Contratadas				896.366,95	896.366,95
					Saldo a pagar
Total Geral				896.366,95	896.366,95
				Total pago no período	-

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

14 – LISTA DE PRESTADORES DE SERVIÇOS:

Nome	CNPJ.	Serviço Prestado	Periodicidade
Banco Daycoval S.A	62.232.889/0001-90	Escrituração	Contrato
Furtado Neto Advogados	04.158.467/0001-15	Advocacia	Contrato
Perville Engenharia e Empreendimentos Ltda.	75.491.613/0005-00	Engenharia	Contrato
Confiance Auditores Independentes	05.452.311/0001-05	Auditoria	Contrato
Rentabilize Imoveis Ltda.	37.632.226/0001-15	Assessoria Imobiliária	Contrato
Tricon Assessoria Imobiliaria Ltda.	00.758.145/0001-56	Assessoria Imobiliária	Contrato

15 – PROCESSOS DE INTERESSE DO FUNDO

01

Nº do Processo: 0018196-07.2013.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo De Investimento Imobiliário Industrial Do Brasil e FPF Andromeda – Fundo Investimento Imobiliário) X Bulonfer Brasil Ferramentas e Aço Ltda. e Flávio Mandelli Araújo.

Localização: 3ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/06/2013

Resumo: Trata-se de ação de execução proposta em 05/06/2013, em face da Bulonfer e seu fiador Sr. Flávio Mandelli Araújo, visando o recebimento de débitos de correntes de confissão de dívida inadimplida, multa contratual, aluguel, condomínio, IPTU, lixo e energia elétrica.

Em 14/03/2017 foi homologado o acordo com o fiador. Empresa citada por edital, não fez o pagamento da dívida.

Em 31/05/2021 foi apresentada exceção de pré-executividade, impugnada pela Coinvalores em 07/07/2021 e rejeitada em 13/01/2022.

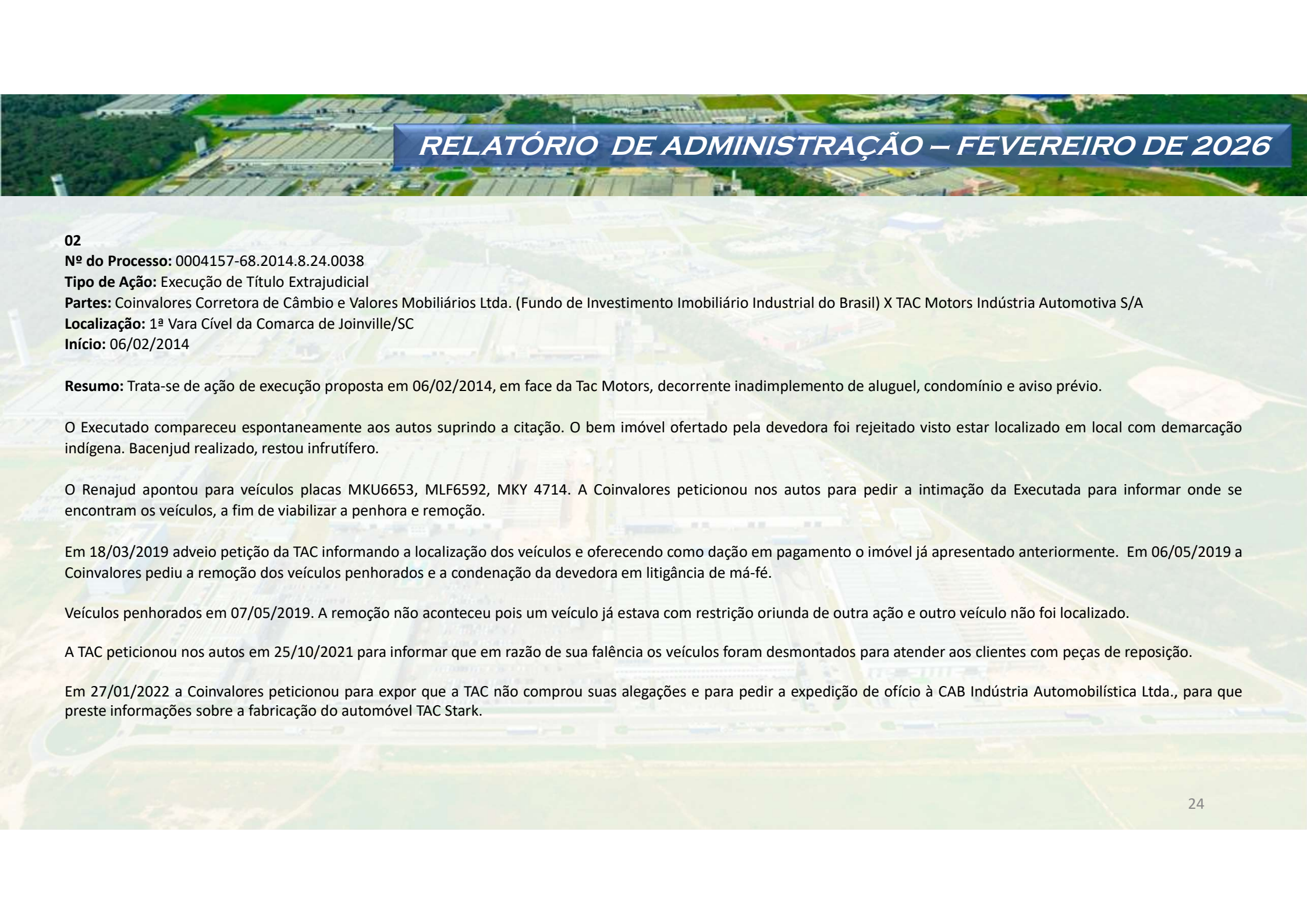
As busca de bens através do Sisbajud, Serasajud, Infojud, Renajud e CNIB restaram todas negativas.

Em 11/07/2023 foi requerida a penhora do valor depositado a título de caução, deferido em 19/12/2024. Ofício do BTG Pactual em 27/11/2025 informando que não há valores depositados a título de caução. Petição, em 27/01/2026 comprovando a existência de valores e pedindo nova expedição de ofício.

Bens penhorados/indicados: - Valor depositado a título de caução.

Valor da Causa: R\$ 357.965,83 (em 06/2013)

Perda: remota



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

02

Nº do Processo: 0004157-68.2014.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução de Título Extrajudicial

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. (Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil) X TAC Motors Indústria Automotiva S/A

Localização: 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 06/02/2014

Resumo: Trata-se de ação de execução proposta em 06/02/2014, em face da Tac Motors, decorrente inadimplemento de aluguel, condomínio e aviso prévio.

O Executado compareceu espontaneamente aos autos suprindo a citação. O bem imóvel ofertado pela devedora foi rejeitado visto estar localizado em local com demarcação indígena. Bacenjud realizado, restou infrutífero.

O Renajud apontou para veículos placas MKU6653, MLF6592, MKY 4714. A Coinvalores peticionou nos autos para pedir a intimação da Executada para informar onde se encontram os veículos, a fim de viabilizar a penhora e remoção.

Em 18/03/2019 adveio petição da TAC informando a localização dos veículos e oferecendo como dação em pagamento o imóvel já apresentado anteriormente. Em 06/05/2019 a Coinvalores pediu a remoção dos veículos penhorados e a condenação da devedora em litigância de má-fé.

Veículos penhorados em 07/05/2019. A remoção não aconteceu pois um veículo já estava com restrição oriunda de outra ação e outro veículo não foi localizado.

A TAC peticionou nos autos em 25/10/2021 para informar que em razão de sua falência os veículos foram desmontados para atender aos clientes com peças de reposição.

Em 27/01/2022 a Coinvalores peticionou para expor que a TAC não comprou suas alegações e para pedir a expedição de ofício à CAB Indústria Automobilística Ltda., para que preste informações sobre a fabricação do automóvel TAC Stark.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

Em 11/08/2022 o juízo despachou indicando para a inviabilidade de reconhecimento de grupo econômico com a CAB. Em 13/09/2022 a Coinvalores peticionou para pedir a penhora de registros junto ao INPI, o que foi deferido em 10/11/2022.

Em 01/03/2024 foi comprovado o registro da penhora dos registros. Em 17/05/2024 foi apresentado embargos de declaração pedindo penhora no rosto dos autos e o prosseguimento do feito com a realização de Sisbajud no CNPJ das filiais. Embargos rejeitados dia 28/05/2024. Apresentado agravo de instrumento nº 5038595-03.2024.8.24.0000, foi provido. Decisão, em 02/08/2024 determinando o cumprimento de decisão do TJSC.

Petição da Coinvalores em 11/02/2025 pedindo Sisbajud em nome das filiais e matriz, bem como a avaliação das marcas e patentes. Deferido o Sisbajud em 01/04/2025, retornou negativo. Nomeação de perito em 11/11/2025. Petição do perito, em 08/12/2025, requerendo apresentação de documentos para que possa avaliar e dar início à perícia. Aguarda apresentação de documentos da TAC. Em 03/03/2026 a TAC juntou documentos solicitados pelo perito.

Bens penhorados: veículos placas MKU 6653, MLF 6592 E MKY 4714, todos modelos TAC/STARK 4WD. Pedidos de penhora de registro de marcas nº 906170710, 906170699, 906170508, 900121602, 900121483, 902559796.

Valor da Causa: R\$ 71.772,18 (em 02/2014)

Perda: Remota

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

03

Nº do Processo: 0320126-79.2016.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução

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

Localização: 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Início: 05/10/2016

Trata-se de ação de execução movida em face de Gecel Serviço de Instalação Industrial Ltda. Me visando a cobrança de verbas decorrentes de rescisão de contrato de locação.

Em 18/01/2017 foi feita a citação dos Executados.

Em 19/08/2021 a Coinvalores informou o julgamento de improcedência dos embargos à execução e pediu o prosseguimento do feito. Protocolada exceção de pré-executividade em 18/10/2021, a Coinvalores apresentou resposta em 26/11/2021. Em 26/05/2022 os intervenientes Osnildo e Maria pugnaram pelo reconhecimento da impenhorabilidade do bem ofertado como caução, por ser bem de família, o que foi rejeitado pelo juízo em 31/03/2023. Em 02/10/2023 os garantidores apresentaram o agravo de instrumento nº 5059929-30.2023.8.24.0000 buscando o reconhecimento da impenhorabilidade do bem, julgado improvido com aplicação de multa aos garantidores.

Expedido termo de penhora do imóvel matriculado sob o nº 109.407 do 1º RI. Pedido de reconhecimento de impenhorabilidade de bem apresentado em 22/04/2024. Impugnação pela Coinvalores em 09/09/2024. Petição dos garantidores em 27/02/2025 reafirmando a impenhorabilidade do bem dado em garantia. Decisão, em 10/06/2025, rejeitando o pedido de impenhorabilidade, que gerou o agravo de instrumento nº 5051350-25.2025.8.24.0000, julgado improvido em 16/10/2025. Em face da decisão, a Coinvalores apresentou embargos de declaração que não foram acolhidos e, na sequência, agravo interno também improvido.

Aguarda avaliação do imóvel dado em garantia.

Bens penhorados/indicados: Imóvel matriculado sob o nº 109.407 do 1º RI de Joinville.

Valor da Causa: R\$ 236.688,59 (em 10/2016)

Perda: Remota

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

04

Nº do Processo: 5004919-18.2022.8.24.0038

Tipo de Ação: Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda. e Ceres Leni Diz Acosta

Localização: 2ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução em virtude de inadimplência da Executada em relação ao contrato de locação firmado entre as partes. Os Executados foram citados em 28/06/2022 mas não pagaram a dívida.

Em 05/07/2022 a Exequente comunicou a averbação da distribuição da execução junto aos veículos Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL. Em 10/08/2022 a Coinvalores peticionou para pedir a utilização de Sisbajud, Renajud e a penhora de imóvel matriculado sob o nº 48.110, do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul. Realizada busca de ativos pelo Sisbajud, houve o bloqueio de R\$ 2.752,16 e R\$ 1.202,19. Renajud realizado encontrou o veículo Tiguan.

Na sequência, em 13/02/2023, a Exequente peticionou nos autos apresentando a planilha de débitos E requerendo penhora de imóvel, Renajud, Sisbajud, CNIB e Infojud, para localização de bens penhoráveis. Localizados dois veículos em nome da Executada.

Foram localizados dois veículos em nome da devedora: um Tiguan (posteriormente liberado em virtude de ter sido objeto de busca de apreensão pela credora fiduciária) e um Transit, cujo termo de penhora foi expedido em 12/11/2024.

Expedido mandado de penhora do bem imóvel em 12/11/2024, devolvido sem cumprimento em 06/12/2024.

Expedido termo de penhora do imóvel em 22/04/2025. Expedido mandado de avaliação, foi devolvido em 30/06/2025 sem cumprimento, requerendo o oficial de justiça a designação de avaliador especializado.

Decisão, em 10/07/2025, indeferindo pedido de remoção e alienação do Ford Transit. Petição, em 04/08/2025, pedindo avaliação do imóvel penhorado. Juntada aos autos, em 30/09/2025, de decisão proferida nos autos dos embargos de terceiros nº 5034844-54.2025.8.24.0038, suspendendo o trâmite da ação executiva em relação ao imóvel.



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

Uma vez que a credora apresentou agravo de instrumento nos autos dos embargos de terceiros e conseguiu atribuir efeito suspensivo à decisão que havia sustado os atos de expropriação do imóvel, pediu-se o prosseguimento do feito executivo em 20/01/2026, com a designação de avaliador para apresentar o valor do imóvel da devedora

Bens indicados/penhorados: Imóvel matriculado sob o nº 48.110 (1º RI-SFS), Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL. Sisbajud de R\$ 2.752,16 e R\$ 1.202,19 em 18/11/2022

Valor da causa: R\$ 232.011,55 (em 02/2022).

RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

05

Nº do Processo: 5004889-80.2022.8.24.0038

Tipo de Ação: Cumprimento de Sentença

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda.

Localização: 6ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução em virtude de inadimplência da Executada no cumprimento de acordo homologado judicialmente sob o nº 5016138-62.2021.8.24.0038, requerendo o despejo da devedora e o recebimento dos valores devidos. Em 05/07/2022 a Exequente comunicou a averbação da distribuição da execução junto aos veículos Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL.

Realizada inclusão de restrição junto aos veículos Tiguan e Ford Transit em 05/10/2023 e expedidos os respectivos termos de penhora.

Em 30/04/2025 foi determinada a liberação do veículo Tiguan (por ter sido objeto de busca e apreensão por parte da instituição financiadora), a expedição de termo de penhora do imóvel e a intimação da devedora para falar sobre a avaliação do veículo Ford Transit. O Sicred informou que a soma dos valores da venda do veículo apreendido não será suficiente para quitar a dívida com a cooperativa. Em 02/06/2025 a devedora informou que o veículo Transit foi desmontado para alienação de suas peças.

Petição, em 09/07/25 requerendo expedição de termo de penhora do imóvel, declaração de fraude à execução em relação ao veículo Transit e manutenção da penhora sobre o veículo até comprovação de que foi desmanchado para venda de peças. Termo de penhora expedido em 22/07/25.

Petição da Coinvalores em 08/09/2025 pedindo cadastramento dos procuradores da interessada no Eproc e intimação da penhora através destes ou expedição de ofício.

Decisão, em 12/01/2025, condenando a devedora em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, intimando-a para se manifestar sobre a penhora do imóvel e determinando a baixa das restrições que recaem sobre o veículo Tiguan. Em 12/02/2026 a garantidora peticionou nos autos para defender a impenhorabilidade do imóvel.

Bens indicados/penhorados: Imóvel matriculado sob o nº 48.110 (1º RI-SFS), Ford Transit 350L e Tiguan Allspace RL.

Valor da causa: R\$ 354.450,86 (em 02/2022)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

06

Nº do Processo: 5032191-16.2024.8.24.0038

Tipo de Ação: Ação de Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. e Furtado Neto Advogados Associados x Joinvillense Indústria e Comércio de Peças Ltda.

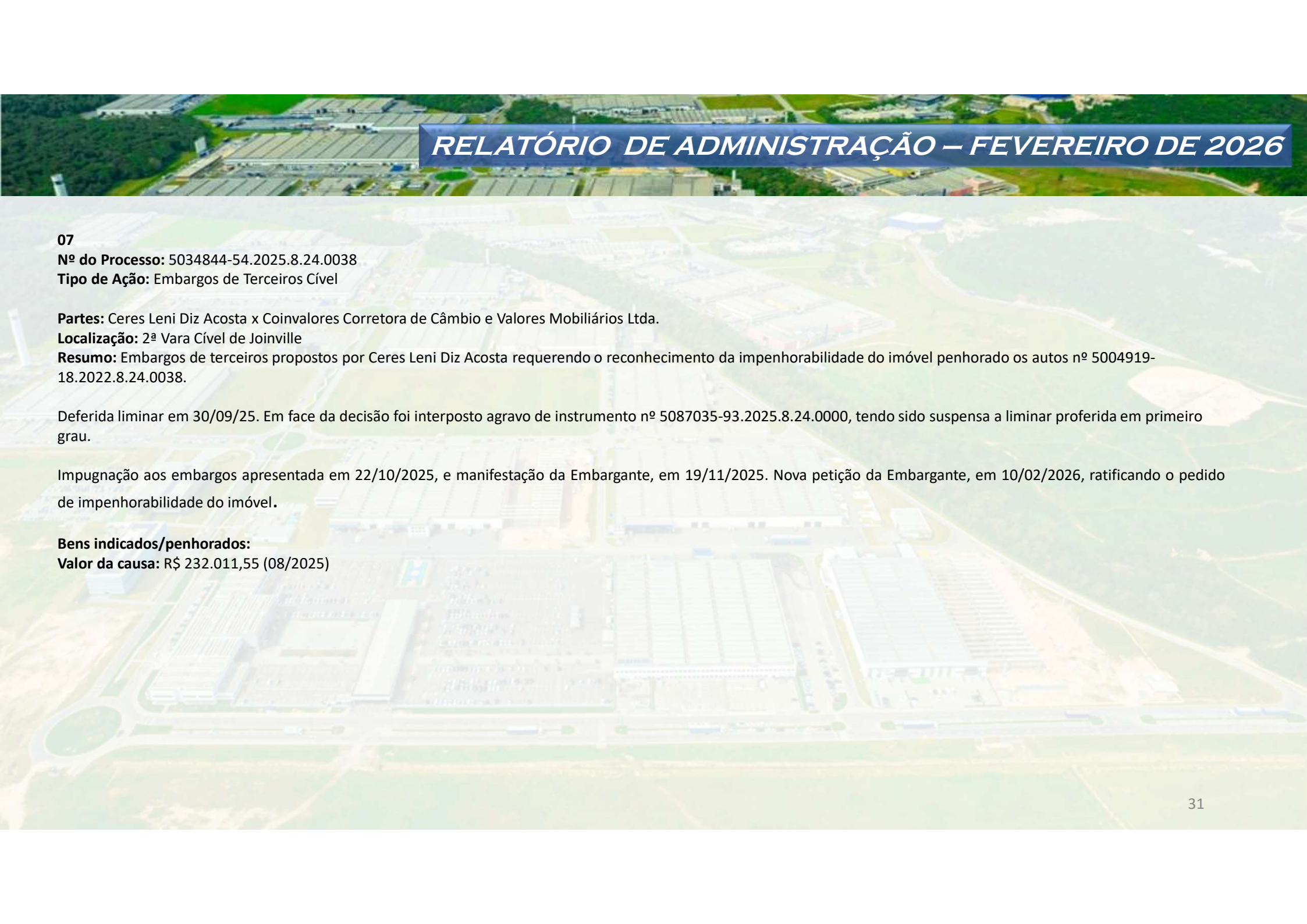
Localização: 5ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de cumprimento de sentença proposto em face de decisão na ação monitória nº 5023445-96.2023.8.24.0038, que visa o ressarcimento de valores de alugueis, obras de reforma, vistoria ambiental e honorários. Citação em 16/10/2024.

Pedido de prosseguimento da execução em 27/02/2025. Deferimento de medidas constritiva em 09/07/25. Em face do indeferimento do CNIB, foi apresentado agravo de instrumento nº 5060347-94.2025.8.24.0000, julgado improvido em 10/09/2025. Sisbajud realizado em 29/09/2025, encontrou a quantia de R\$ 127,34. Renajud em 12/11/2025 encontrou apenas veículos já com restrições.

Bens indicados/penhorados: R\$ 127,34 (Sisbajud em 29/09/2025).

Valor da causa: R\$ 1.088.033,90 (em 07/2024).



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

07

Nº do Processo: 5034844-54.2025.8.24.0038

Tipo de Ação: Embargos de Terceiros Cível

Partes: Ceres Leni Diz Acosta x Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda.

Localização: 2ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Embargos de terceiros propostos por Ceres Leni Diz Acosta requerendo o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel penhorado os autos nº 5004919-18.2022.8.24.0038.

Deferida liminar em 30/09/25. Em face da decisão foi interposto agravo de instrumento nº 5087035-93.2025.8.24.0000, tendo sido suspensa a liminar proferida em primeiro grau.

Impugnação aos embargos apresentada em 22/10/2025, e manifestação da Embargante, em 19/11/2025. Nova petição da Embargante, em 10/02/2026, ratificando o pedido de impenhorabilidade do imóvel.

Bens indicados/penhorados:

Valor da causa: R\$ 232.011,55 (08/2025)



RELATÓRIO DE ADMINISTRAÇÃO – FEVEREIRO DE 2026

08

Nº do Processo: 5025183-85.2024.8.24.0038

Tipo de Ação: Ação de Execução

Partes: Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda. x Eurosonics Equipamentos e Sistemas Industriais Ltda., Maurício Leonardo de Arruda e Unelpar Consultoria e Gestão Ltda.

Localização: 2ª Vara Cível de Joinville

Resumo: Trata-se de ação de execução promovida em face de valores decorrentes de contrato de locação impagos.

Pedido de prosseguimento do feito em face da Eurosonics protocolado em 26/09/2024 e reiterado em 03/10/2025. Exceção de pré-executividade apresentada por todos os devedores em 03/10/2025 e impugnação em 30/01/2026.

Bens indicados/penhorados: -

Valor da causa: R\$ 303.408,47 (em 06/2024)