RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

FIIB11

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil Responsabilidade Ltda.

• Outubro de 2026

Administrador / Gestor: Coinvalores CCVM Ltda.



104.187 m²	13.483	R$ 3,50	10/11/2026	R$ 422,75	R$ 594,66
ABL sob gestão	cotistas	rendimento/cota	pagamento	cota de mercado	**cota patrimonial**

COINVALORES

Características e informações gerais

Mercado secundário, rentabilidade e valor patrimonial

28,9% DESCONTO PATRIMONIAL

Cota a R$ 422,75 versus valor patrimonial de R$ 594,66

-2,14%
Variação outubro

0,83%
Dividend Yield mensal

8,30%
Dividend Yield 12m

INDICADORES FINANCEIROS

Indicador	Valor	Indicador	Valor
Cota de fechamento	**R$ 422,75**	Cota patrimonial	**R$ 594,66**
Variação em setembro	**-2,14%**	Rendimento por cota	**R$ 3,50**
Dividend Yield mensal	**0,83%**	Dividend Yield em 12 meses	**8,30%**
Avaliação total	**R$ 400.504.790,00**	Volume negociado	**R$ 7.363.902**
Cotas movimentadas	**16.636**	Base de investidores	**13.316 cotistas**

Referência: fechamento de outubro de 2026.

Perini Business Park e estrutura do FIIB11

Ativos industriais, características construtivas e avaliação independente

ESTRUTURA DO EMPREENDIMENTO

277.714,50 m²
Terreno total
Área em regime de condomínio

104.187,12 m²
Área locável do fundo

509 m²
Módulos a partir de
Galpões em condomínio

6 / 8,5 m
Pé-direito técnico
Estrutura pré-moldada

VOCAÇÃO OPERACIONAL E FUNDO

- Setores: metalmecânico, logística e plásticos.
- Constituição: 29/07/2011 (cisão FP. F Andrômeda).
- Código B3: FIIB11; 685.000 cotas emitidas.
- 13.316 cotistas.
- Administração e Gestão: Coinvalores CCVM Ltda.
- Escrituração: Banco Daycoval S.A.

AVALIAÇÃO DOS ATIVOS — CUSHMAN & WAKEFIELD

Componente	Avaliação
Propriedade para investimento	**R$ 390.265.789,98**
Propriedade para venda	**R$ 10.239.000,00**
Total dos ativos	**R$ 400.504.790,00**
Ajuste de valor justo no exercício	**+R$ 79.192.736,45**

Avaliador independente: Cushman & Wakefield

Ocupação física e projeção de vacância

Comparativo entre outubro e disponibilidade projetada para novembro

31/10/2026 — OCUPAÇÃO ATUAL

92,72%

ocupação física



7,28% de vacância • 7.587,71 m² disponíveis

31/11/2026 — PROJEÇÃO

93,38%

ocupação projetada



6,62% de vacância • 6.901,84 m² disponíveis

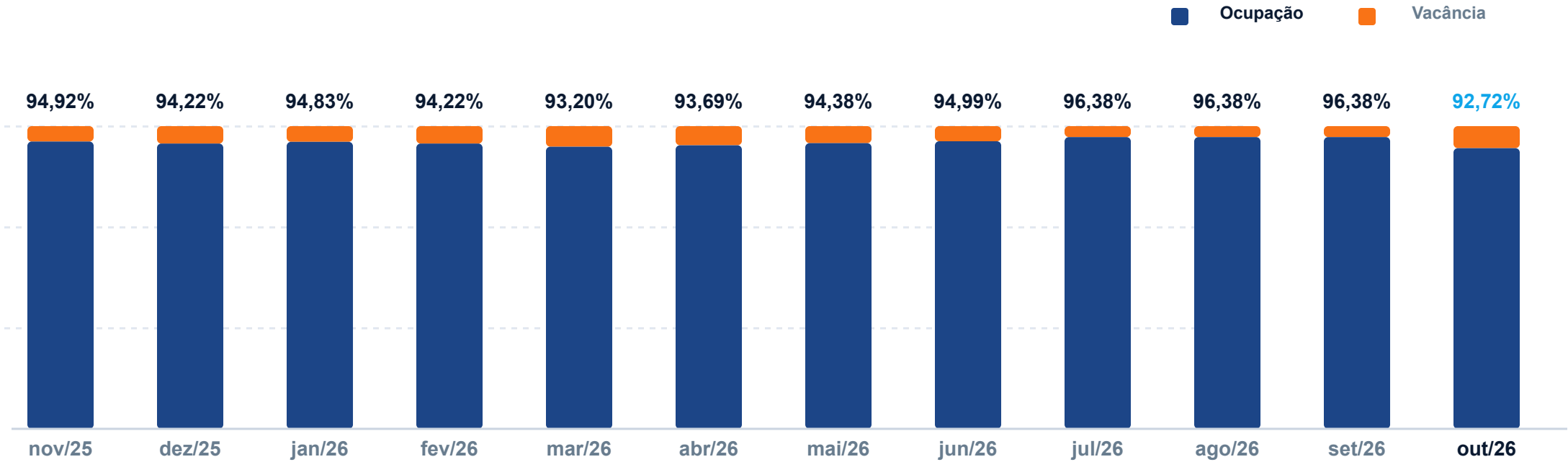
Prioridade: prospecção ativa para absorção dos 6.901,84 m² de vacância projetada.

Histórico da Taxa de Ocupação e Vacância

OCUPAÇÃO ATUAL (OUT/26)
92,72%

VACÂNCIA ATUAL (OUT/26)
7,28%

MÉDIA DE OCUPAÇÃO (12M)
94,69%



Locações e disponibilidade efetiva

Eventos previstos para 01/12/2026 e seus efeitos no rendimento

Bloco B • Módulo 3	Bloco C • Módulo 1	Bloco J • Módulo 4	Bloco J • Módulo 4	Bloco D • Módulo 2
Área Total 2.711,54 m²	Área Total 1.684,09 m²	Área Total 1.448,00 m²	Área Total 1.058,21 m²	Área Total 685,97 m²
Disp. Efetiva (30/09) 2.711,54 m²	Disp. Efetiva (30/09) 1.684,09 m²	Disp. Efetiva (30/09) 1.448,00 m²	Disp. Efetiva (30/09) 1.058,21 m²	Disp. Efetiva (30/09) 685,97 m²
Disponibilidade Futura 2.711,54 m²	Disponibilidade Futura 1.684,09 m²	Disponibilidade Futura 1.448,00 m²	Disponibilidade Futura 1.058,21 m²	Disponibilidade Futura -
Disponível	Disponível	Disponível	Disponível	Locação: 01/12/2026

Área Disponível p/ Locação
7.587,81 m²
Futura: 6.901,84 m²

Área Total do Imóvel
104.187,12 m²
Capacidade Total Mantida

Taxa de Vacância
7,28%
Projeção Futura: 6,62%

Taxa de Ocupação
92,72%
Projeção Futura: 93,38%

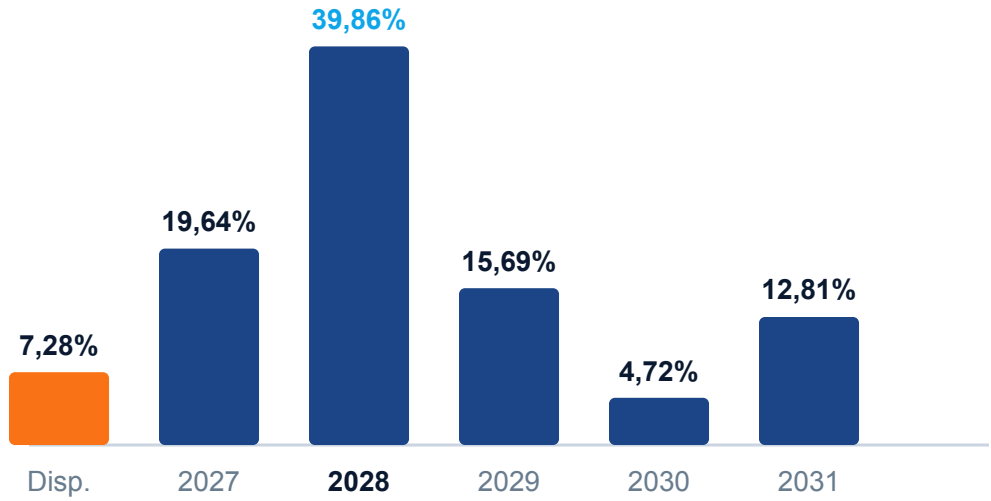
R$0,03
Impacto estimado por cota a partir de janeiro/2027

Vencimento dos Contratos

Cronograma de vencimento de contratos por ano e percentual de representação

Ano de Vencimento	Perc. %
Disponível (Vacância)	**7,28%**
2027	**19,64%**
2028	**39,86%**
2029	**15,69%**
2030	**4,72%**
2031	**12,81%**
Total	**100,00%**

DISTRIBUIÇÃO DOS VENCIMENTOS POR ANO



Fato relevante divulgado em 30/06/2026

Conclusão das tratativas e nova proposta de postergação

COMUNICADO DE ATUALIZAÇÃO

Desde a divulgação do Fato Relevante, em 30 de junho, temos mantido os investidores informados sobre as tratativas relacionadas à inadimplência de uma das empresas locatárias. Conforme comunicado no relatório anterior, havíamos informado que as negociações estavam concluídas, restando pendente a formalização do instrumento de confissão de dívida, mediante assinatura dos representantes legais da locadora e dos respectivos fiadores, agora, informamos que a formalização foi concluída.

TRATATIVAS CONCLUÍDAS

Condições comerciais aceitas pelas partes; formalização concluída.

PRINCÍPIOS DA PROPOSTA

- 100% dos aluguéis de junho e julho de 2026, vencimento julho e agosto de 2026 serão postergados.
- 50% dos aluguéis de agosto a dezembro de 2026, vencimento setembro de 2026 a janeiro de 2027 serão postergados.

FORMALIZAÇÃO PENDENTE

COINVALORES

Nova proposta de postergação

Quadro de valores por competência, conforme as condições negociadas

Valor total postergado

R$ 3.006.572,96

Competência	Vencimento	Aluguel total devido	Pagamento	Postergado
jun/26	25/07/2026	R$ 668.127,33	—	**R$ 668.127,33**
jul/26	25/08/2026	R$ 668.127,33	—	**R$ 668.127,33**
ago/26	25/09/2026	R$ 668.127,33	R$ 334.063,67	**R$ 334.063,66**
set/26	25/10/2026	R$ 668.127,33	R$ 334.063,67	**R$ 334.063,66**
out/26	25/11/2026	R$ 668.127,33	R$ 334.063,67	**R$ 334.063,66**
nov/26	25/12/2026	R$ 668.127,33	R$ 334.063,67	**R$ 334.063,66**
dez/26	25/01/2027	R$ 668.127,33	R$ 334.063,67	**R$ 334.063,66**
Total	**—**	**R$ 4.676.891,31**	**R$ 1.670.318,35**	**R$ 3.006.572,96**

A postergação considera 100% de junho e julho e 50% das competências agosto–dezembro de 2026.

Consolidação e condições do novo acordo

1. Condições de consolidação e correção

O saldo devedor, atualizado pela incidência de juros à taxa de **1,6394% ao mês**, será consolidado em **25 de fevereiro de 2027**, totalizando **R$ 3.233.979,71**.

O pagamento será realizado em **24 parcelas mensais de R$ 164.081,02 cada**, cujos valores já contemplam a aplicação da taxa de juros pactuada. O vencimento da primeira parcela será em 24 de fevereiro de 2027.

Parâmetros econômicos negociados, sujeitos à formalização jurídica

R$ 3.233.979,71

Dívida consolidada

Data prevista: 25/02/2027

24 × R$ 164.081,02

Parcelamento mensal

Parcelas contemplam juros

1,6394% a.m.

Taxa de juros

Aplicada à consolidação e ao parcelamento

Fato Relevante - Acordo Anterior

Acordo anterior adimplente e saldos de cobrança até outubro

R$ 187.161,14

Parcela do acordo original

24 parcelas mensais

5ª quitada

Em 23/11/2026

R$ 0,27 por cota; locatária adimplente no acordo

R$ 3.017.236,31

Saldo Remanescente da dívida

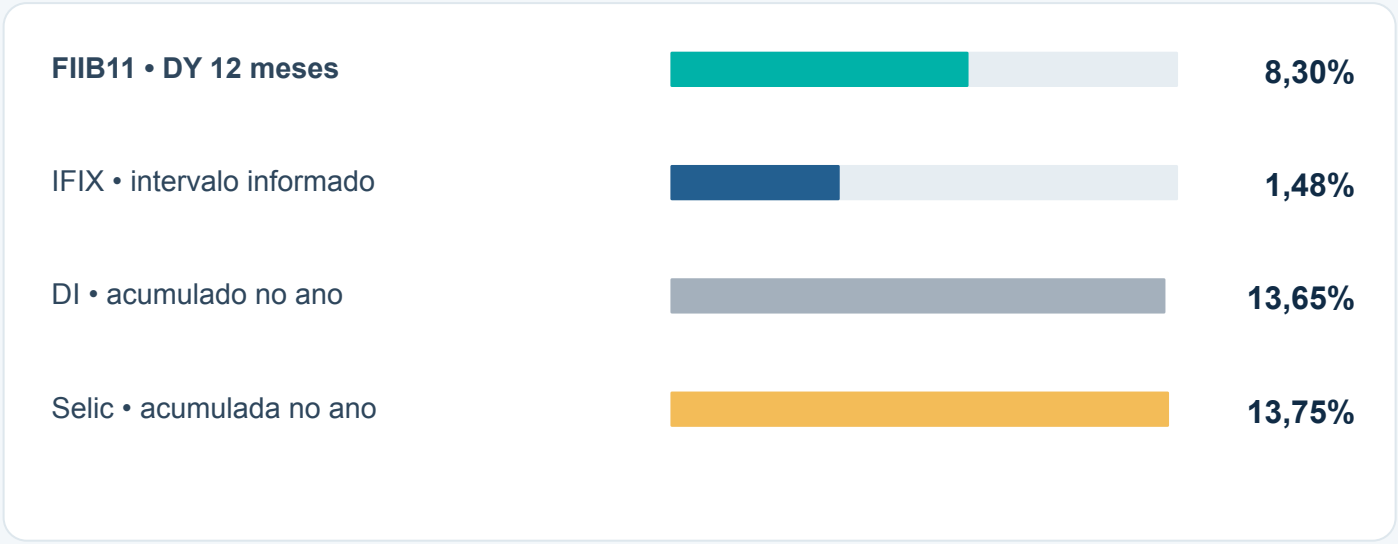
CRONOGRAMA DE OBRAS CONTRATADAS

Local	Escopo contratado	Valor
Bloco 4, Módulo D	Ampliação da entrada de energia (100A → 125A)	**R$ 63.989,17**
Bloco B, Módulo 4	Adequação civil e elétrica para entrada de cliente	**R$ 751.720,92**
Total	**Provisionado e liquidado no exercício**	**R$ 815.710,09**

Benchmarks e Distribuição de Rendimentos

Rendimento de R$ 3,50 por cota e agenda de melhorias do ativo

RENTABILIDADE E MERCADO



rendimento por cota

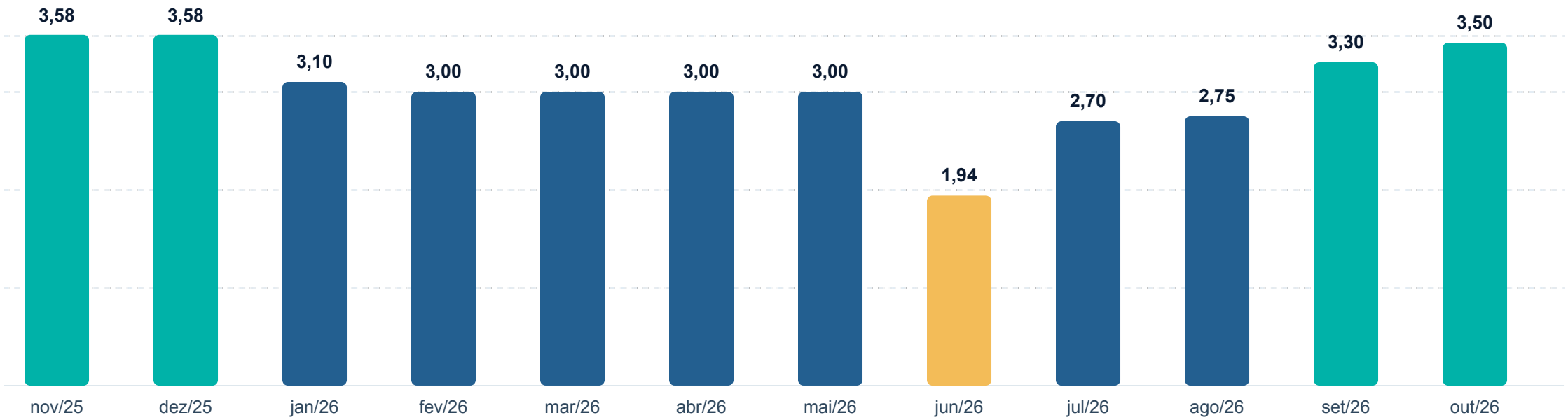
R$ 3,50

Dividend Yield mensal: 0,83%

IFIX em outubro: −2,89%

Histórico de Distribuição de Rendimentos

Evolução do rendimento mensal por cota (R$) — Nov/25 a Out/26



R$ 3,05

Média aritmética nos 12 meses apresentados

R$ 3,58

Maior rendimento

Registrado em nov/25 e dez/25

R$ 1,94

Menor rendimento

Registrado em jun/26

Fluxo de caixa — Outubro de 2026

Demonstrativo financeiro mensal e acumulado do exercício (R$)

Rubrica financeira	Outubro/26	Acumulado no ano
Receita de aplicação financeira e remunerações	51.749,86	383.825,47
Receita de aluguel	2.690.374,24	24.134.076,05
Taxa de administração / gestão / escrituração	(106.912,56)	(888.332,24)
Despesas de taxas	(825,00)	(62.883,18)
Despesas de IPTU e condomínio	(20.131,46)	(463.479,21)
Despesas tributárias	(4.636,30)	(56.114,92)
Despesas com serviços técnicos especializados, cartórios e outras	(29.025,35)	(351.067,33)
Despesas com manutenções	(145.863,84)	(1.199.777,08)
Caixa líquido das atividades operacionais	**2.434.729,59**	**21.496.247,56**
Pagamentos com obras	—	(815.710,09)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**—**	**(815.710,09)**
Distribuições de rendimentos	(2.260.500,00)	(20.118.450,00)
IRRF sobre distribuição	(4.016,80)	—
Outras despesas não operacionais	54.206,26	(176.667,20)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	**(2.206.293,74)**	**(20.299.134,00)**
Variação líquida do caixa	228.435,85	381.403,47
Caixa início do período	4.133.153,48	3.980.185,86
Caixa final do período	**4.361.589,33**	**4.361.589,33**

Processos judiciais de interesse | 1 de 2

Execuções e situação processual — Bulonfer, TAC Motors e Gecel

01 Bulonfer Brasil

Execução de Título Extrajudicial — 3ª Vara Cível de Joinville.

Valor da causa: R$ 357.965,83.
Expectativa de êxito: possível.

Cobrança de confissão de dívida, aluguel e encargos. Exceção de pré-executividade rejeitada. Penhora de caução deferida em 19/12/2024; aguarda levantamento dos valores.

02 TAC Motors Indústria

Execução de Título Extrajudicial — 1ª Vara Cível de Joinville.

Valor da causa: R$ 71.772,18.
Expectativa de êxito: possível.

Penhora de marcas e patentes deferida junto ao INPI. Agravo de instrumento provido pelo TJSC, determinando prosseguimento e avaliação pericial dos ativos intangíveis.

03 Gecel Serviços Instalação

Execução de Título — 2ª Vara Cível de Joinville.

Valor da causa: R$ 236.688,59.
Expectativa de êxito: provável.

Execução de verbas rescisórias. Rejeitada tese de bem de família dos garantidores com multa por agravo protelatório. Penhora lavrada do imóvel nº 109.407 (1º RI).

Processos judiciais de interesse | 2 de 2

Execuções e situação processual — Joinvillense e Eurosonics

04 Joinvilense Indústria

Execução e Cumprimento de Sentença — 2ª, 5ª e 6ª Varas.

Valor da causa: R$ 1.674.496,31 (três ações).
Expectativa de êxito: provável.

Execução e monitoria por aluguéis e reformas. Penhora deferida do imóvel matrícula 48.110 (1º RI-SFS). Embargos de terceiro de ex-sócia julgados improcedentes.

05 Eurosonics Equipamentos

Ação de Execução — 2ª Vara Cível de Joinville.

Valor da causa: R$ 303.408,47.
Expectativa de êxito: provável.

Cobrança de aluguéis em atraso. Exceção de pré-executividade rejeitada em 13/05/2026. Agravo não provido pelo TJSC. Requerida penhora via Sisbajud, Renajud e Infojud.

Plano de ação: comercial e gestão de crédito

Prioridade à recomposição da ocupação e à previsibilidade do caixa

GESTÃO COMERCIAL E VACÂNCIA

- Intensificar a comercialização dos 7.587,81 m² projetados como vagos.
- Priorizar o Bloco B, Módulo 3 (2.711 m²), maior vão contínuo disponível no condomínio.

GESTÃO DE CRÉDITO E FLUXO

- Acompanhar a liquidação das 21 parcelas remanescentes do acordo anterior, de aproximadamente R$ 187 mil (R$ 0,27/cota).

Prioridades de execução e comunicação

Jurídico, manutenção e relacionamento com cotistas

JURÍDICO, MANUTENÇÃO E TRANSPARÊNCIA

- Levantar a caução no caso Bulonfer e avançar com a avaliação pericial do imóvel no caso Joinvilense.
- Monitorar a perícia de avaliação das marcas ligadas à TAC Stark no INPI, visando eventual leilão judicial.

AGENDA DE GESTÃO

01 Absorção da vacância

02 Preservação da liquidez

FIIB11

Contatos de Relações com Investidores

Coinvalores — Administradora do Fundo

Canais Digitais & Atendimento

WEBSITE
www.coinvalores.com.br

E-MAIL
admfundoimobiliario@coinvalores.com.br

TELEFONE DE CONTATO
(11) 3035-4143

Endereço da Sede

LOGRADOURO
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1800

COMPLEMENTO
2º andar · Edifício Liège

CEP E LOCALIDADE
CEP 01451-001
São Paulo / SP

ADMINISTRADOR

Coinvalores CCVM Ltda.

Razão Social do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil Responsabilidade Ltda