

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

FIIB11

Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil Responsabilidade Ltda.

• Setembro de 2026

Administrador / Gestor: Coinvalores CCVM Ltda.

104.187 m²

ABL sob gestão

13.483

cotistas

R\$ 3,30

rendimento/cota

09/10/2026

pagamento

R\$ 432,01

cota de mercado

R\$ 594,44

cota patrimonial



Características e informações gerais

Mercado secundário, rentabilidade e valor patrimonial

27,3%

DESCONTO PATRIMONIAL

Cota a R\$ 432,01 versus valor patrimonial de R\$ 594,44

+2,86%

Variação setembro

0,76%

Dividend Yield mensal

8,19%

Dividend Yield 12m

INDICADORES FINANCEIROS

Indicador	Valor	Indicador	Valor
Cota de fechamento	R\$ 432,01	Cota patrimonial	R\$ 594,44
Variação em setembro	+2,86%	Rendimento por cota	R\$ 3,30
Dividend Yield mensal	0,76%	Dividend Yield em 12 meses	8,19%
Avaliação total	R\$ 400.504.790,00	Volume negociado	R\$ 4.080.454
Cotas movimentadas	9.646	Base de investidores	13.483 cotistas

Referência: fechamento de setembro 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.
- 13.483 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 setembro e disponibilidade projetada para outubro

30/09/2026 — OCUPAÇÃO ATUAL

31/10/2026 — PROJEÇÃO

96,38%

ocupação física



3,62% de vacância • 3.769,75 m² disponíveis

92,72%

ocupação projetada



7,28% de vacância • 7.587,81 m² disponíveis

+3.818,06 m²

de novas áreas disponíveis em outubro

**Prioridade: prospecção ativa para absorção dos
7.587,81 m² de vacância projetada.**

Rescisões e disponibilidade efetiva

Eventos previstos para 31/10/2026 e seus efeitos no rendimento

Bloco 2 • Módulo D

Área devolvida: 685,97 m²
Contrato até: 28/02/2030
Rescisão: 31/10/2026
Multa: isenta pelo tempo de ocupação decorrido
Impacto: -R\$ 0,03/cota desde dez/2026

Bloco C • Módulo 1

Área devolvida: 1.684,09 m²
Contrato até: 28/02/2027
Rescisão: 31/10/2026
Multa: sem aplicação de multa contratual
Impacto: -R\$ 0,07/cota desde dez/2026

Bloco J • Módulo 4

Área contratada: 1.448,00 m² (parcial)
Vigência: 18/08 a 31/10/2026
Desocupação: 31/10/2026
Efeito: ocupação adicional pontual no 3º trimestre
(contrato temporário de agosto a outubro)

QUADRO DE DISPONIBILIDADE

Localização	Área disponível
Bloco B • Módulo 3	2.711,54 m²
Bloco J • Módulo 4	1.058,21 m²
Novas entradas em 31/10/2026	+3.818,06 m²
Total projetado	7.587,81 m²

-R\$ 0,10

Impacto combinado estimado por cota a partir de dezembro/2026

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, a locatária apresentou uma nova proposta, e as negociações encontravam-se em estágio avançado.

Neste momento, informamos que **as negociações foram concluídas**, entretanto, a plena validade jurídica e eficácia do acordo permanecem condicionadas à **formalização do instrumento de confissão de dívida**, mediante assinatura dos representantes legais da locadora e dos respectivos fiadores.

TRATATIVAS CONCLUÍDAS

Condições comerciais aceitas pelas partes; formalização em andamento.

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

Nova proposta de postergação

Quadro de valores por competência, conforme as condições negociadas

R\$ 3.006.572,96

valor total postergado

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 setembro

R\$ 187.161,14

Parcela do acordo original

24 parcelas mensais

3ª quitada

Em 25/09/2026

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

R\$ 3.150.833,28

Saldo Remanescente da dívida

Fluxo de caixa — Setembro de 2026

Demonstrativo financeiro mensal e acumulado do exercício (R\$)

Rubrica financeira	Setembro/26	Acumulado 2026
Saldo inicial de caixa	3.011.427,88	3.980.185,86
Receita de aluguel	3.046.827,11	21.443.701,83
Outras receitas	19.188,17	107.190,34
Receita de aplicação financeira	31.818,00	228.684,60
Receita total	3.097.833,28	21.779.576,77
Conservação e manutenção de bens	(134.145,83)	(1.053.913,24)
Taxa de administração	(69.513,53)	(633.006,44)
Serviços técnicos especializados	(20.067,63)	(209.324,00)
Outras despesas administrativas	(18.122,45)	(261.131,24)
Condomínio e IPTU	102.128,69	(447.147,09)
Taxas e impostos (estaduais, municipais e federais)	(6.843,16)	(139.707,00)
Despesa total	(146.563,91)	(2.744.229,01)
Distribuição de rendimentos	(1.883.750,00)	(17.857.950,00)
Subtotal	4.078.947,25	5.157.583,62
Saldo Banco Daycoval	—	1.575,02
(-) Investimentos em obras	—	(815.710,07)
(-) Antecipação de IPTU e condomínio	54.206,23	(210.295,04)
Saldo final de caixa	4.133.153,48	4.133.153,48

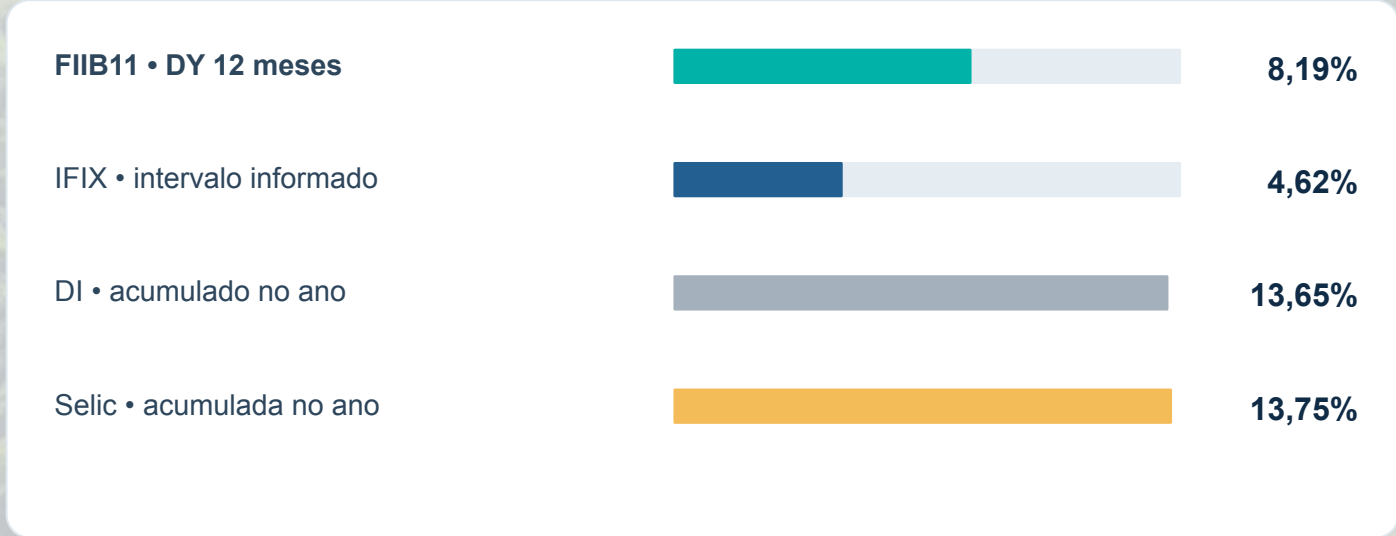
CRONOGRAMA DE OBRAS CONTRATADAS

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

Caixa informado em 30/09: R\$ 4.133.153,48 | Referência mensal DI/Selic: aproximadamente 1,08%.

Benchmarks e Distribuição de Rendimentos

Rendimento de R\$ 3,30 por cota e agenda de melhorias do ativo
RENTABILIDADE E MERCADO



rendimento por cota

R\$ 3,30

Dividend Yield mensal: 0,76%

IFIX em setembro: -0,20%

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.
- Vistoriar e disponibilizar imediatamente os módulos C-1 e 2-D após devolução em 31/10.
- Sondar a extensão do cliente temporário no Bloco J-4 para ocupação definitiva.

GESTÃO DE CRÉDITO E FLUXO

- Concluir a formalização da nova proposta apresentada pela locatária.
- Acompanhar a liquidação das 21 parcelas remanescentes do acordo anterior, de aproximadamente R\$ 187 mil (R\$ 0,27/cota).
- Garantir pontualidade de IPTU e taxas condominiais.
- Preservar caixa superior a R\$ 4 milhões para estabilidade nas distribuições.

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 Formalização dos acordos

02 Absorção da vacância

03 Preservação da liquidez

FIIB11