

LMAI11 - Informações

Relatório Mensal | Setembro 2026

Objetivo

Investimentos imobiliários diversos, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, bem como valores mobiliários de geração de renda, podendo investir, também, em direitos reais sobre imóveis, ações, cotas de sociedade, cotas de FII, Letras Hipotecárias, CRI, LCI e LIG.

Parer do Gestor

Setembro foi positivo para o mercado brasileiro de ações, com o Ibovespa encerrando o período com crescimento superior a 5%. O IFIX, por outro lado, teve queda de 0,2%, causada principalmente pelo desempenho negativo do setor de varejo (-2,8%). Os segmentos de fundos híbridos e de escritórios registraram avanço de 1,5% e 1,2%, respectivamente.

No cenário econômico, o Banco Central reduziu a taxa Selic de 14,00% para 13,75% ao ano. Apesar do corte, os juros permanecem elevados, as incertezas fiscais e a proximidade das eleições seguem como fatores de atenção para os investidores. Para os FIIs, a redução dos juros tende a favorecer a atratividade dos rendimentos em comparação com a renda fixa e pode contribuir para a valorização das cotas. Esse efeito, contudo, também depende das expectativas de inflação e da evolução das taxas de juros de longo prazo, que influenciam o retorno exigido pelos investidores.

No Domo Corporate, foi concluída a locação de dois conjuntos ao Grupo FORVIA (conjuntos 103 e 104), fornecedor global de tecnologia e componentes automotivos, formado em 2022 a partir da união entre a francesa Faurecia e a alemã HELLA. O contrato de locação tem início previsto para outubro e contempla quatro meses de carência de aluguel. Com isso, a taxa de ocupação do empreendimento deverá alcançar aproximadamente 90%. A Regus (conjuntos 251 e 252) permanece em período de carência até dezembro de 2026. No âmbito comercial, a equipe mantém conversas iniciais com outros interessados em conjuntos disponíveis. Por fim, a locatária NotreDame Intermédica, integrante do grupo Hapvida, regularizou a maior parte dos valores em aberto, restando pendente a discussão sobre os juros.

No FII Alegria, a recente mudança na administração e na gestão tem contribuído para a organização dos processos operacionais, com avanços nas rotinas de pagamento, cobrança por boletos e elaboração e aprovação de contratos e distratos. No âmbito comercial, permanece a estratégia apresentada nos relatórios anteriores, com o apoio de empresa especializada na administração do shopping.

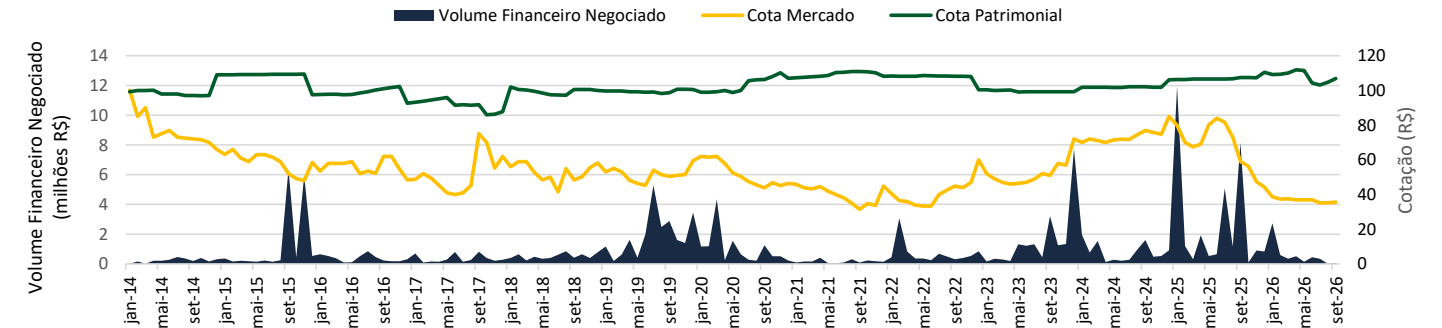
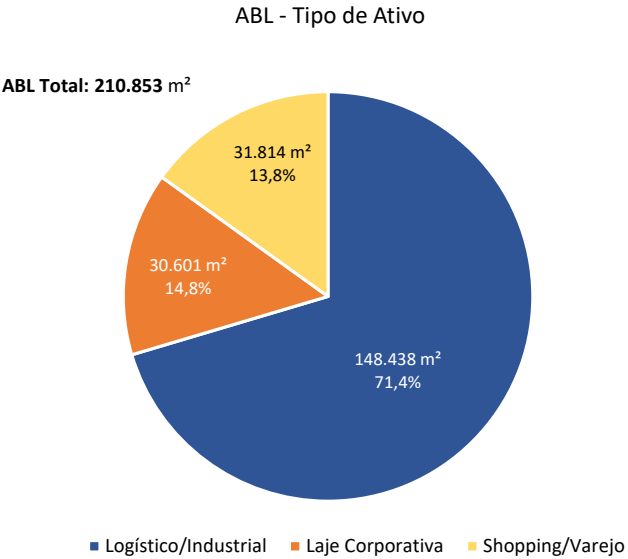
No galpão de Jarinu, o contrato de locação com a Unistamp permanece em período de carência, com término previsto para outubro deste ano.

Quanto ao Atlântica Mall, a gestão tem tomado as últimas medidas necessárias, como instituição do condomínio, para finalizar o processo de rescisão do contrato de direito de superfície.

Em relação aos demais ativos, a gestão tem atuado de forma intensa para reduzir os atuais níveis de vacância da carteira, especialmente no galpão localizado em Campinas/SP, em razão de sua relevância no portfólio do fundo e de seu potencial de contribuição para o aumento da geração de rendimentos aos cotistas.

Neste mês, o LMAI distribuiu R\$ 0,23 por cota, o que representa um dividend yield de 0,64% a.m. (equivalente a 8% a.a.), considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 35,70.

Informações do Fundo	
Denominação	Labina Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	LMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	5.280.066
Valor de Mercado	R\$ 188.498.365
Valor Patrimonial	R\$ 564.363.860
Classe de Cotas	O Fundo tem uma única classe de cotas. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros idênticos
Taxa de Administração	Taxa de Administração Global: 1,08% ao ano
Taxa de Performance	20% do que exceder IPCA + 4% ao ano
Resgate de Cotas	Não há. O Fundo é um condomínio fechado e suas cotas são negociadas na B3 no mercado secundário
Administrador	Planner Corretora de Valores SA
Gestor	Arandu Gestão de Fundos Imobiliários LTDA
Escriturador / Instituição Depositária	Planner Corretora de Valores SA
Auditor Independente	RSM Brasil



Localizado no município de São Bernardo do Campo, na Região Metropolitana de São Paulo, o ativo está inserido no ABC Paulista, região que se destaca como polo atrativo para empresas em razão de sua infraestrutura consolidada, favorecendo a instalação de operações corporativas e comerciais.

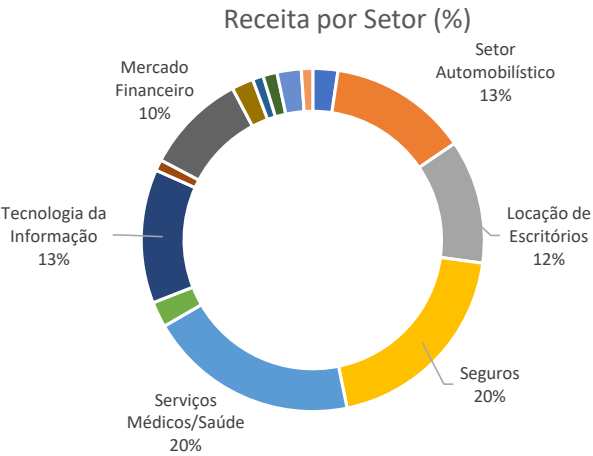
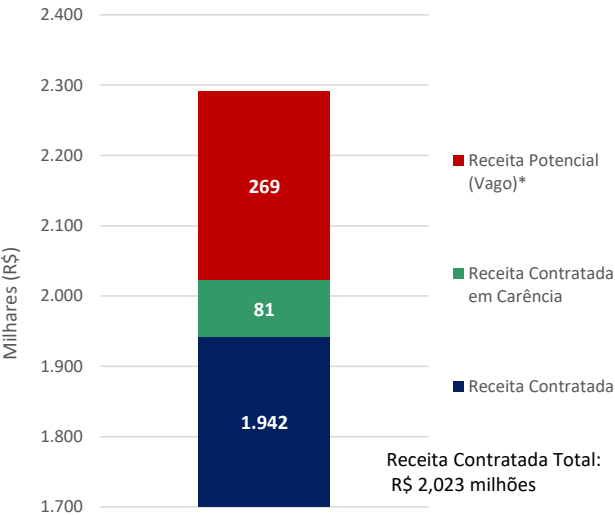
O empreendimento possui localização privilegiada, em frente ao Shopping Metrôpole, com fácil acesso ao transporte público e proximidade à Rodovia Anchieta, um dos principais eixos viários da região.

O edifício Domo Corporate (à esquerda na imagem), integrante do Complexo Domo Business, é composto por 27 pavimentos e 94 unidades autônomas (conjuntos comerciais), totalizando 30.600 m² de área privativa.

Atualmente, o empreendimento apresenta taxa de ocupação de aproximadamente 90%.



Edifício Domo Corporate (torre à esquerda), integrante do Complexo Domo Business, localizado em São Bernardo do Campo (SP).



* Calculado considerando um valor de R\$/m² privativo equivalente a 95% do valor médio de m² locado

Atlântica Mall

Relatório Mensal | Setembro 2026

O empreendimento Atlântica Mall, localizado na Avenida Atlântica, nº 5.111, no bairro Chácara Meyer, município de São Paulo (SP), corresponde a um ativo no qual o fundo detém direito de exploração de superfície.

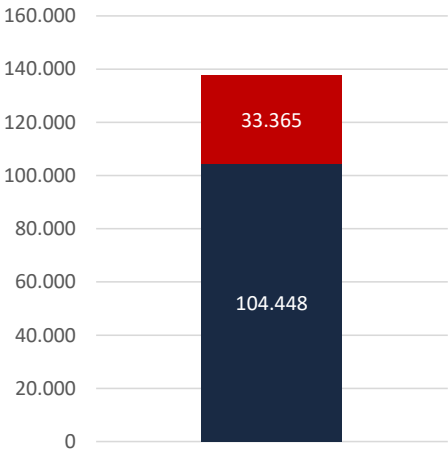
Situado em avenida de elevado fluxo, com duas pistas e três faixas de rolamento por sentido, o imóvel está inserido em região com perfil socioeconômico de médio a alto poder aquisitivo, o que favorece a atratividade comercial do empreendimento.

Classificado como Strip Mall, o ativo possui 4.477 m² de Área Bruta Locável (ABL), distribuídos em 11 lojas. Tem como principais locatárias a Cobasi e o Burger King, além de contar com estacionamento de 117 vagas, sendo 35 cobertas.

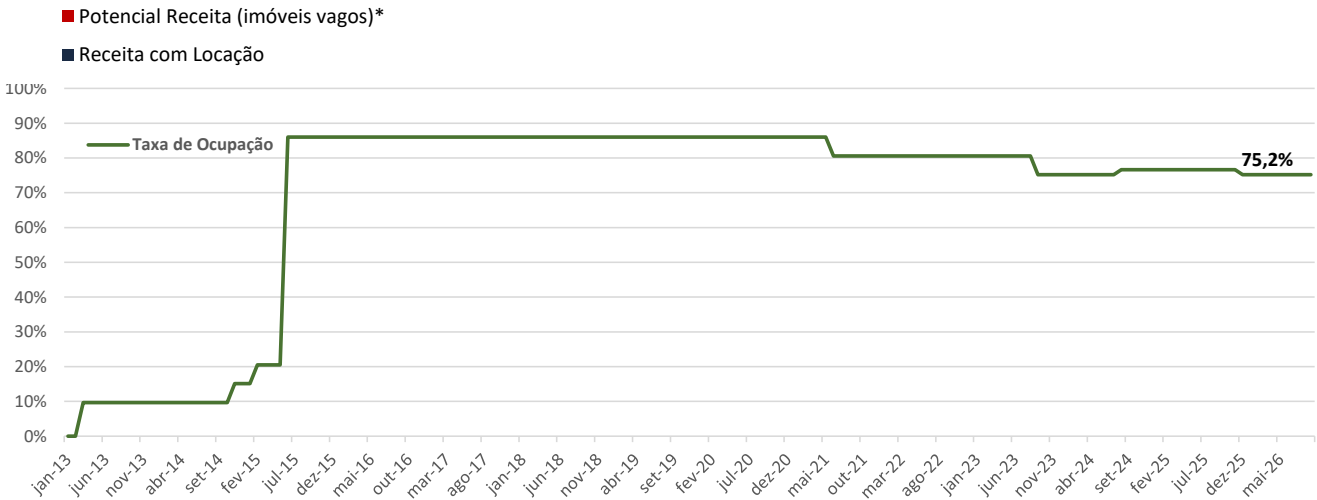
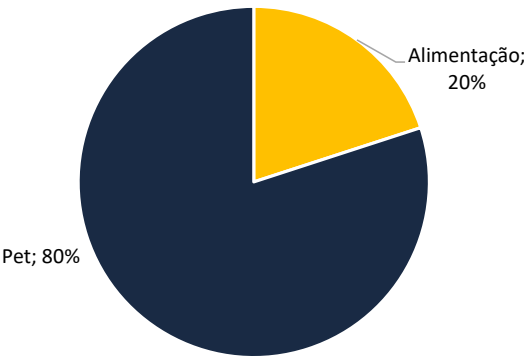
Atualmente, o empreendimento apresenta taxa de ocupação de 75,2%.



Vista da loja Burger King, âncora localizada na extremidade do empreendimento Atlântica Mall



Distribuição da Área Locada (%)



* Calculado considerando valores projetados de R\$/m² para unidades vagas

Várzea Paulista Shopping

Relatório Mensal | Setembro 2026

Antigo Shopping Alegria, localizado no município de Várzea Paulista/SP, na Região Metropolitana de Jundiaí, mas próximo tanto a São Paulo quanto a Campinas.

O empreendimento é composto por 98 lojas, incluindo cinco lojas âncoras e duas megalojas, totalizando 9.164 m² de Área Bruta Locável (ABL).

Atualmente, o imóvel encontra-se em processo de reforma, com foco em sua modernização e reposicionamento, visando adequá-lo às tendências atuais do mercado de shopping centers, o que deve contribuir para a atração de novos locatários, qualificação do mix e incremento da receita futura.

No momento, o empreendimento apresenta taxa de ocupação de 50%, que é o breakeven da operação.



Imagem de projeto do Shopping, localizado em Várzea Paulista (SP), atualmente em processo de reforma e reposicionamento.

Galpão Logístico/Industrial (Campinas/SP)

Localizado no distrito industrial de Campinas/SP, o imóvel encontra-se em posição estratégica, nas proximidades do Aeroporto Internacional de Viracopos, o maior terminal de cargas da América Latina.

O ativo possui área total de terreno de 130.462 m², com Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 52.908 m², distribuída entre galpões industriais, área de recepção e áreas administrativas/escritórios.

Atualmente, o imóvel encontra-se vago, sem contratos de locação vigentes.



Localização do ativo (em amarelo) nas proximidades do Aeroporto de Viracopos e vista aérea do imóvel.

Localizado em distrito industrial consolidado no município de Queimados (RJ), conta com acesso direto à Rodovia Presidente Dutra, um dos principais corredores logísticos do país, que conecta os mercados do Rio de Janeiro e São Paulo. O ativo integra uma operação de retrofit de empreendimento onde anteriormente funcionava a antiga fábrica da Heineken.

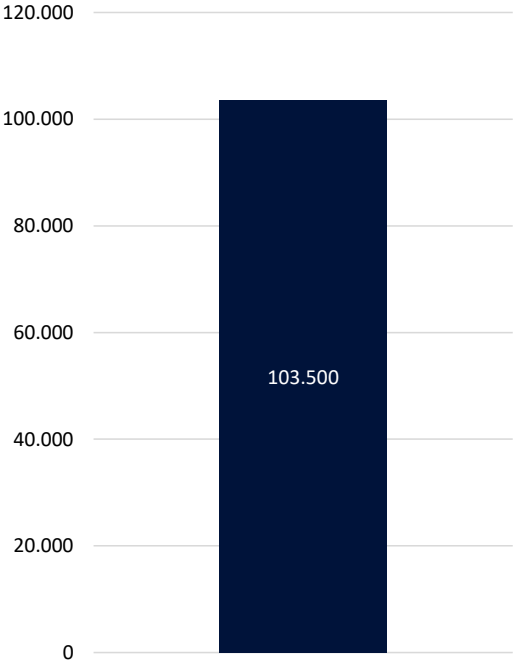
O imóvel possui composição mista, permitindo a instalação de empresas logísticas ou industriais. O galpão é composto por três módulos (A, B e C), totalizando 8.398 m² de Área Bruta Locável (ABL).

Atualmente, o ativo encontra-se integralmente locado à empresa Globalpack.

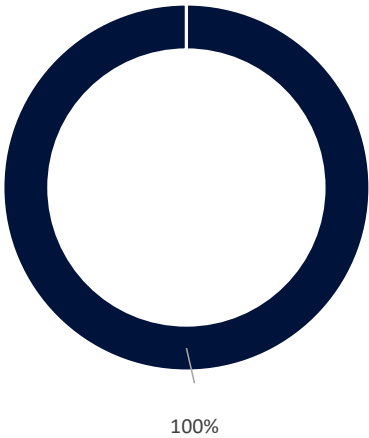


Vista interna do galpão industrial, com ocupação integral pela empresa Globalpack.

Receita Contratada - Módulos A, B e C



Taxa de Ocupação



Galpão Logístico/Industrial (Jarinu/SP)

Relatório Mensal | Setembro 2026

Imóvel logístico-industrial localizado em Jarinu, na Região Metropolitana de Jundiaí, às margens da Rodovia Edgard Máximo Zambotto, com fácil acesso à Rodovia Anhanguera, um dos principais eixos logísticos do país.

O ativo possui 41.926 m² de área de terreno e 8.202 m² de Área Bruta Locável (ABL). Suas principais instalações compreendem dois galpões, portaria, prédio administrativo, refeitório e vestiários.

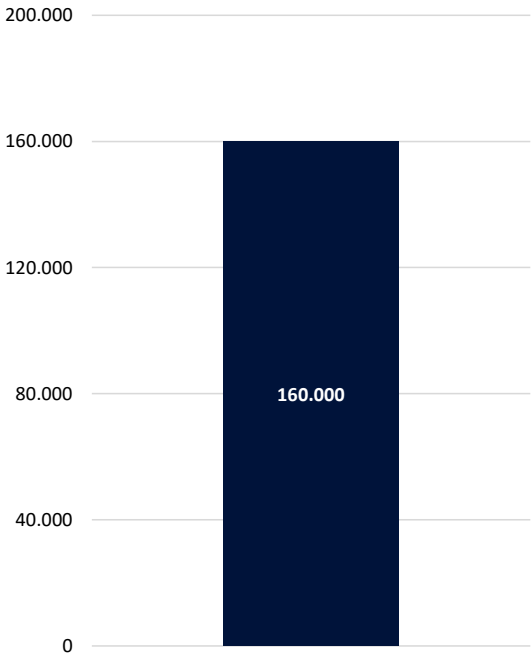
Atualmente, encontra-se integralmente locado para a empresa Unistamp até 31 de março de 2030.

A carência se encerra em setembro de 2026.

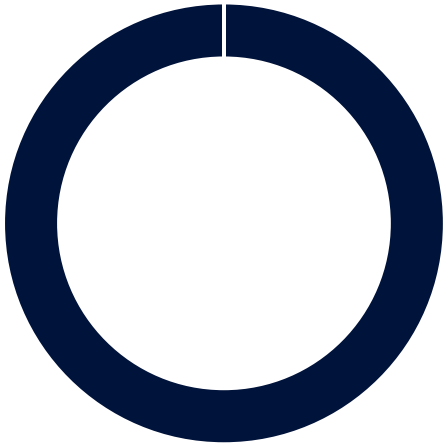


Vista aérea do imóvel localizado em Jarinu/SP, às margens da Rodovia Edgard Máximo Zambotto.

Receita Contratada



Taxa de Ocupação



Ativos Securitizados

Relatório Mensal | Setembro 2026

Ativos cujas receitas locatícias são integralmente destinadas ao pagamento de seus respectivos CRIs.

BTS Assaí (Juiz de Fora/MG)

Loja Assaí localizada em Juiz de Fora/MG.

A transação foi realizada a um cap rate de 8,4% ao ano, tendo uma operação de securitização (CRI) vinculada a ele.

O imóvel possui Área Bruta Locável (ABL) de 18.173 m² e está locado à varejista desde agosto de 2024, na modalidade *Built to Suit (BTS)*, sob contrato atípico até agosto de 2044 (20 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo previsibilidade e estabilidade ao fluxo de receitas do fundo.



Vista da unidade Assaí Atacadista localizada em Juiz de Fora, Minas Gerais.

Sale & Leaseback ArcelorMittal (Rio das Pedras/SP)

Imóvel locado à ArcelorMittal, localizado em Rio das Pedras/SP.

A transação foi realizada a um cap rate de 11,3% ao ano, tendo um CRI vinculado a ele.

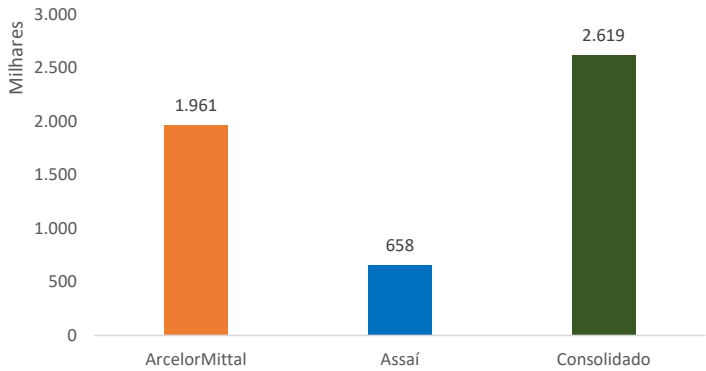
O imóvel possui Área Bruta Locável (ABL) de 80.848 m² e está locado à metalúrgica desde julho de 2024, na modalidade *Sale and Leaseback (SL&B)*, sob contrato atípico até junho de 2034 (10 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo estabilidade e previsibilidade ao fluxo de receitas do fundo.



Vista aérea dos galpões locados à ArcelorMittal, localizados no município de Rio das Pedras (SP).

À direita, gráfico contendo os valores de aluguel mensal dos imóveis locados à ArcelorMittal e ao Assaí, respectivamente, além do somatório de ambos.

Cabe destacar que as operações de securitização associadas a esses ativos (CRIs) apresentam fluxo de pagamentos casado com o fluxo de recebimento das locações, de modo que o Fundo não incorre em custos financeiros adicionais relacionados a tais instrumentos. Além disso, o casamento implica também que não há efeito caixa relacionado a esses aluguéis.



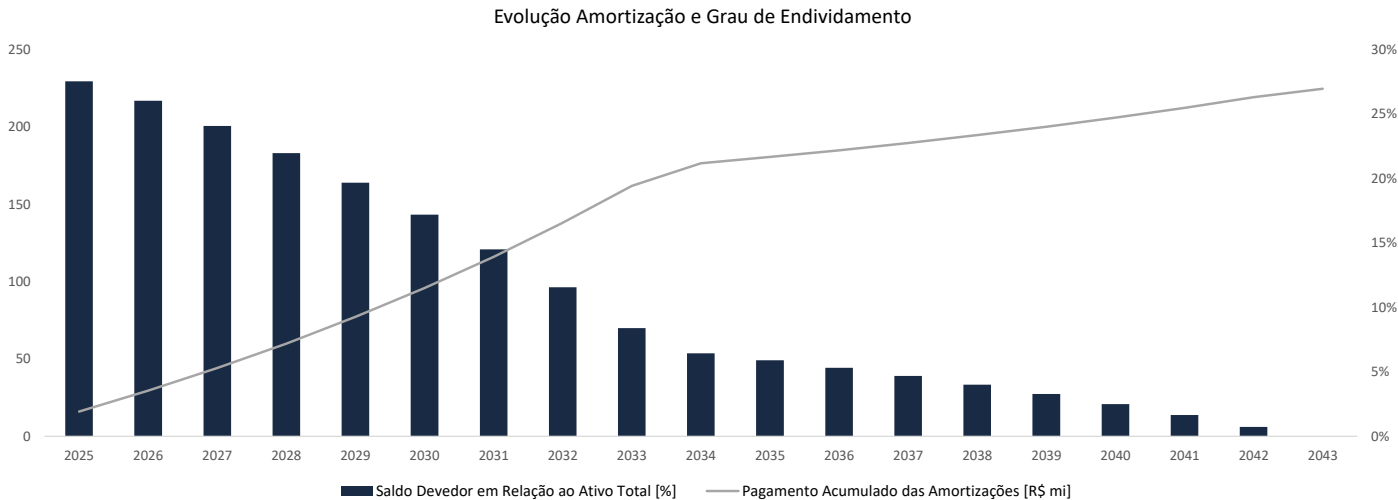
O LMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente securitizados: o imóvel locado ao Assaí, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

Para informações adicionais acerca das operações de CRI, apresentam-se abaixo as respectivas securitizadoras e os códigos de identificação (IF) de cada emissão:
ArcelorMittal: Virgo 1ª Série 184ª Emissão (24G1557250)
Assaí: Opea CRI.113.TRU.1 (23I0015801)

LMAI11 Estrutura Financeira Consolidada	Valores
Total em Ativos	R\$ 751.222.754
Saldo Devedor CRIs	R\$ 199.605.544
Relação CRI/Ativos Imobiliários	26,6%
Custo Médio CRIs ¹	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) ¹	11,1

¹ Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



LMAI11 - Rentabilidade

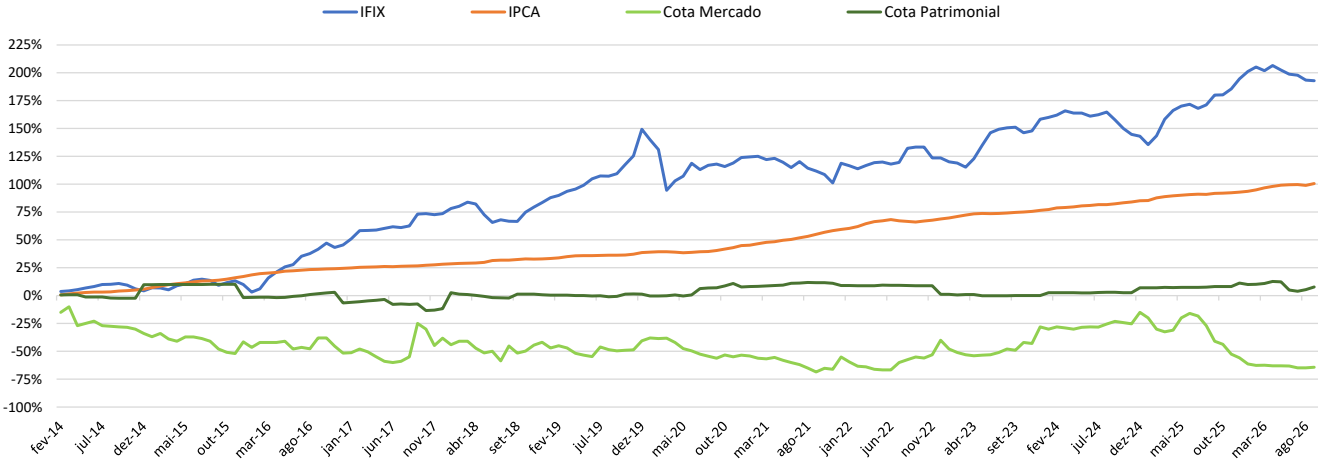
Relatório Mensal | Setembro 2026

O objetivo do Fundo Labina Multi Ativos Imobiliários é proporcionar aos seus cotistas uma rentabilidade através da valorização de suas cotas em investimentos imobiliários diversificados, preponderantemente entre os segmentos: Comercial/Lajes Corporativas, Logística, Plantas Industriais, Varejo e Recebíveis Imobiliários.

O Fundo busca, através da diversificação da carteira, atingir uma rentabilidade consistente que seja a mais uniforme possível. O período de setembro registrou uma variação da cota a mercado de 1,3%.

Mês	Cota Mercado	Variação (%)	Cota Patrimonial	Variação (%)	Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
out/25	R\$ 56,25	-4,81%	R\$ 107,40	0,03%	R\$ 176.700.789,44	R\$ 337.383.856,63
nov/25	R\$ 47,50	-15,56%	R\$ 107,25	-0,14%	R\$ 149.213.999,98	R\$ 336.921.137,44
dez/25	R\$ 44,26	-6,82%	R\$ 110,49	3,02%	R\$ 233.695.721,16	R\$ 578.423.360,60
jan/26	R\$ 38,60	-12,79%	R\$ 109,18	-1,18%	R\$ 203.810.547,60	R\$ 576.476.138,36
fev/26	R\$ 37,40	-3,11%	R\$ 109,34	0,14%	R\$ 117.486.391,56	R\$ 577.302.004,48
mar/26	R\$ 37,50	0,27%	R\$ 110,09	0,69%	R\$ 198.002.475,00	R\$ 581.272.358,96
abr/26	R\$ 37,00	-1,33%	R\$ 111,87	1,62%	R\$ 195.362.442,00	R\$ 590.699.542,00
mai/26	R\$ 36,98	-0,05%	R\$ 111,43	-0,39%	R\$ 195.256.840,68	R\$ 588.376.786,38
jun/26	R\$ 36,90	-0,22%	R\$ 104,27	-6,43%	R\$ 194.834.435,40	R\$ 550.560.743,88
jul/26	R\$ 35,22	-4,55%	R\$ 103,11	-1,12%	R\$ 185.963.924,52	R\$ 544.408.209,32
ago/26	R\$ 35,25	0,09%	R\$ 104,68	1,52%	R\$ 186.122.326,50	R\$ 552.708.607,77
set/26	R\$ 35,70	1,28%	R\$ 106,89	2,11%	R\$ 188.498.356,20	R\$ 564.363.859,59

Rentabilidade Acumulada

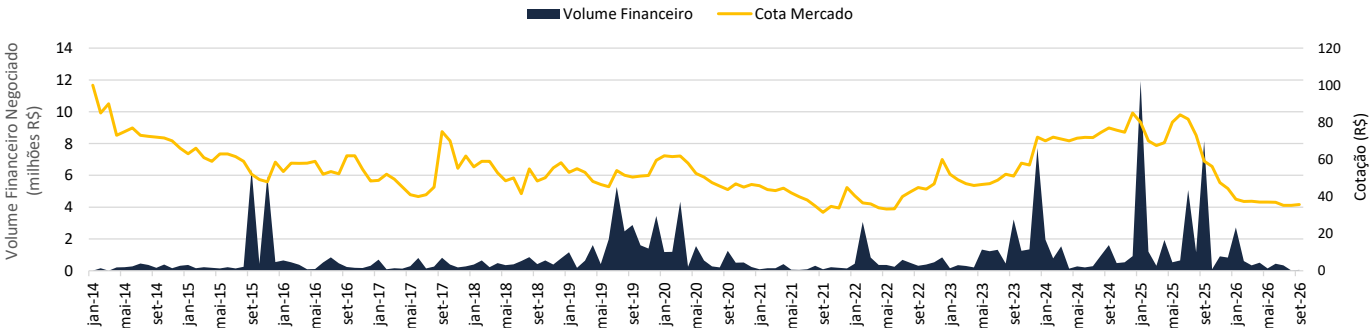


LMAI11 - Liquidez

O LMAI11 apresentou no mercado secundário, em setembro, uma média diária de negociação de R\$ 2,7 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 57,1 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 1,9 mil, o que representa um giro na casa de 0,04%.

Mês	Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas	Giro (% nº Cotas)
out/25	3.141.347	1.060	R\$ 90.827,96	R\$ 3.949,04	1.578	0,05%
nov/25	3.141.347	1.072	R\$ 917.500,95	R\$ 48.289,52	17.873	0,57%
dez/25	5.280.066	1.097	R\$ 835.152,95	R\$ 41.757,65	19.231	0,36%
jan/26	5.280.066	1.092	R\$ 2.728.125,95	R\$ 129.910,76	70.530	1,34%
fev/26	5.280.066	1.095	R\$ 607.005,00	R\$ 33.722,50	16.422	0,31%
mar/26	5.280.066	1.094	R\$ 346.516,65	R\$ 15.750,76	9.364	0,18%
abr/26	5.280.066	1.083	R\$ 514.293,61	R\$ 25.714,68	13.844	0,26%
mai/26	5.280.066	1.092	R\$ 149.680,04	R\$ 7.484,00	4.046	0,08%
jun/26	5.280.066	1.085	R\$ 446.478,84	R\$ 21.260,90	11.995	0,23%
jul/26	5.280.066	1.081	R\$ 341.779,29	R\$ 14.859,97	9.443	0,18%
ago/26	5.280.066	1.083	R\$ 12.863,47	R\$ 612,55	382	0,01%
set/26	5.280.066	1.098	R\$ 57.058,72	R\$ 2.717,08	1.859	0,04%



LMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Setembro 2026

Distribuição de Resultados

Em relação ao Domo Corporate, há, no momento, um contrato em período de carência, correspondentes a dois conjuntos, a saber: Regus (conjuntos 251 e 252). A partir do próximo mês, haverá mais dois conjuntos (103 e 104) em carência, locados à Forvia.

Em relação ao Jarinu, o contrato de locação está em período de carência até outubro de 2026.

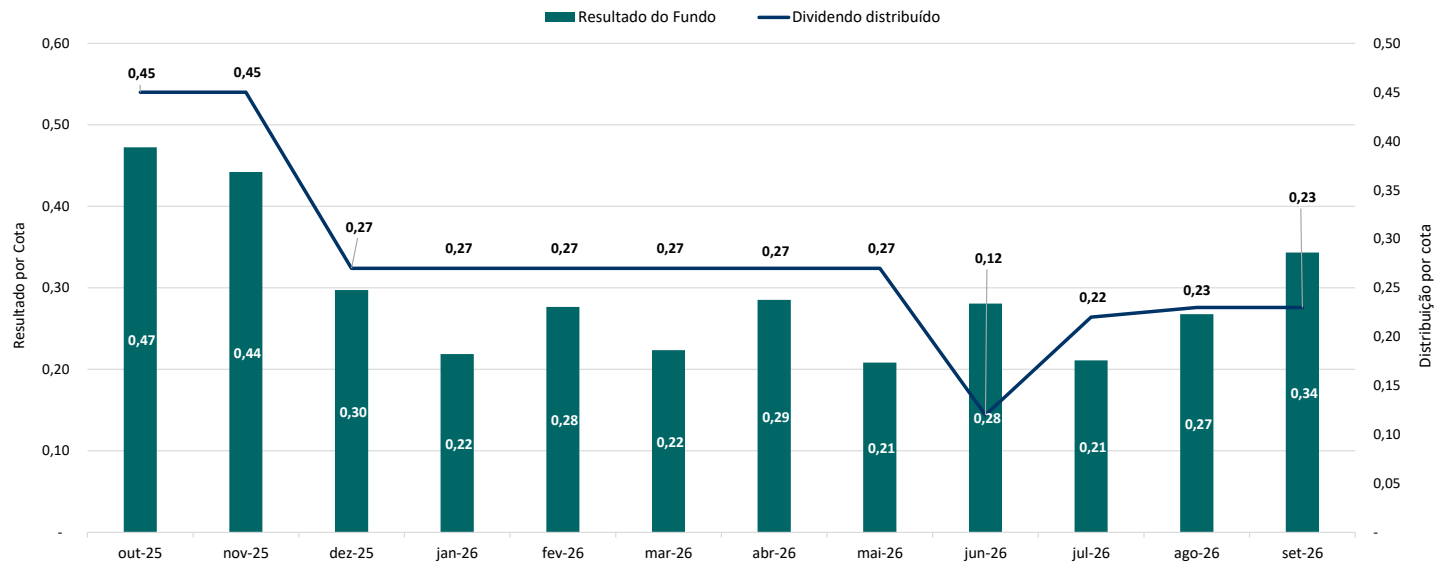
O Fundo distribuiu, no mês de setembro, o montante de R\$ 0,23 por cota, o que corresponde a um dividend yield (DY) de 0,64% ao mês (8% a.a.), considerando a cota de fechamento de setembro de 2026 de R\$ 35,70.

	jul/26	ago/26	set/26	Acum. 2026
Receita Imobiliária	4.313.622	4.715.296	5.132.607	40.249.136
Receita Financeira	82.048	75.533	88.040	1.668.020
(+) Receita Total	4.395.670	4.790.829	5.220.646	41.917.156
Despesas Financeiras*	(2.581.850)	(2.536.531)	(2.638.528)	(23.087.832)
Manutenção Predial/Condominial	(127.627)	(96.666)	(97.729)	(1.113.432)
Despesas Administrativas	(71.625)	(92.436)	(128.303)	(787.686)
Taxa de Administração Global	(474.487)	(542.045)	(494.458)	(4.361.260)
Outras Taxas e Despesas	(25.947)	(109.282)	(49.397)	(343.534)
(-) Total Despesas	(3.281.536)	(3.376.960)	(3.408.416)	(29.693.744)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.114.134	1.413.869	1.812.230	12.223.412
Distribuição	1.161.615	1.214.415	1.214.415	11.352.142

* Correspondem aos pagamentos mensais dos CRIs vinculados aos ativos locados ao Assai Atacadista e à ArcelorMittal.

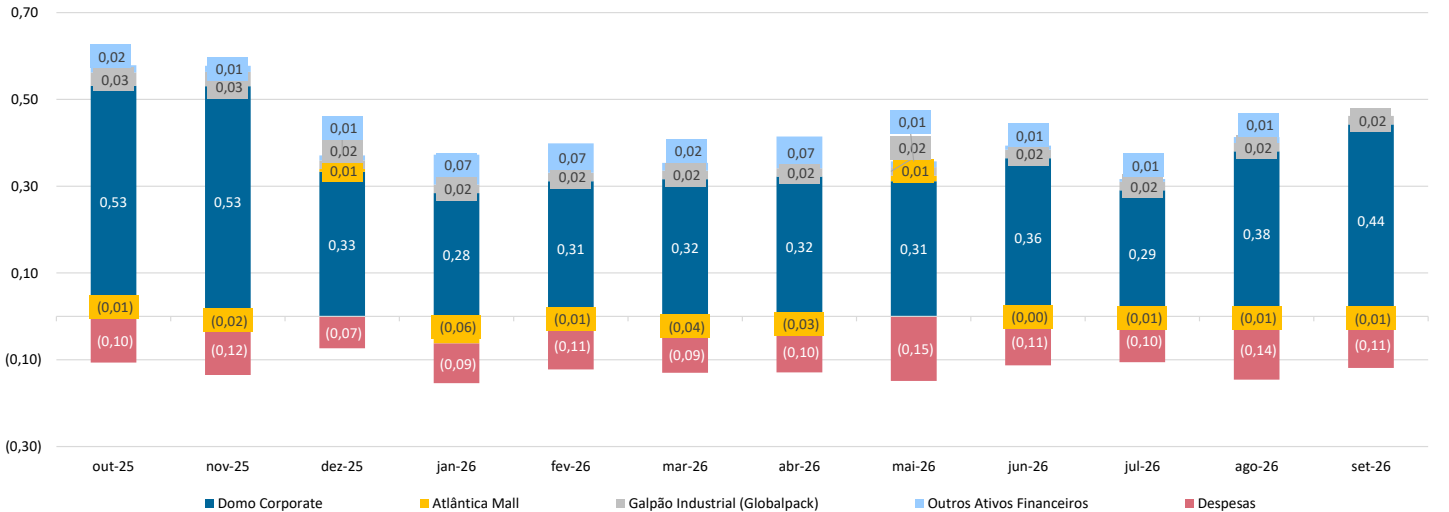
Composição do Resultado

Representação, por cota, da composição do resultado obtido pelo fundo, nos últimos 12 meses.



Resultado do Fundo por Cota

Resultado obtido e distribuição por cota, mês a mês, nos últimos 12 meses.



Domo Corporate

Classificação do Imóvel
Laje Corporativa

Localização
São Bernardo do Campo, SP

ABL (Área Bruta Locável)
30.601 m²

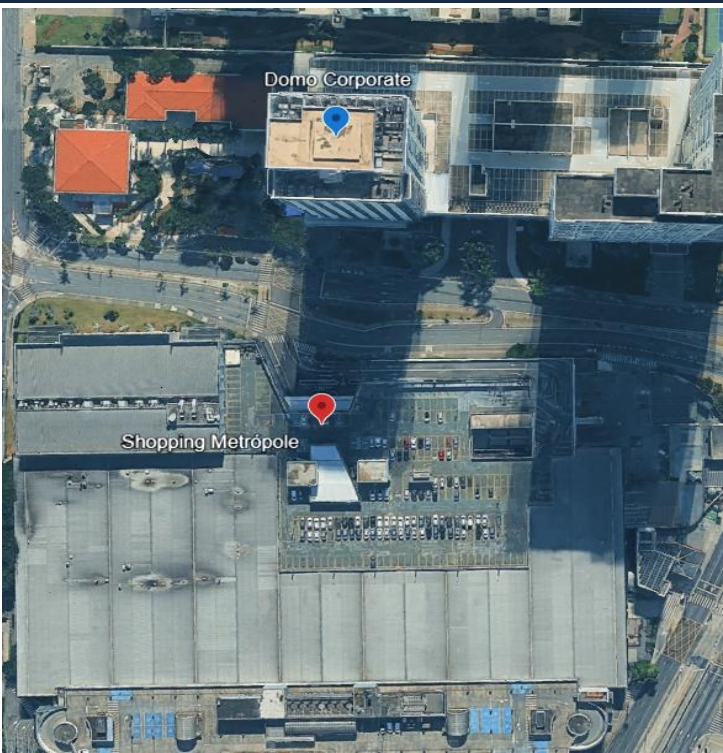
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação do LMAI no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.600.000

Percentual de Ocupação Física
87,3%

Principais Locatários
Rede D'Or
AWP (Grupo Allianz)
Regus
DXC (HP)
Pirelli
Hapvida/Notre Dame Intermédica



Galpão Logístico/Industrial (Globalpack)

Classificação do Imóvel
Logístico/Industrial

Localização
Queimados, RJ

ABL (Área Bruta Locável)
8.398 m² (3 módulos)

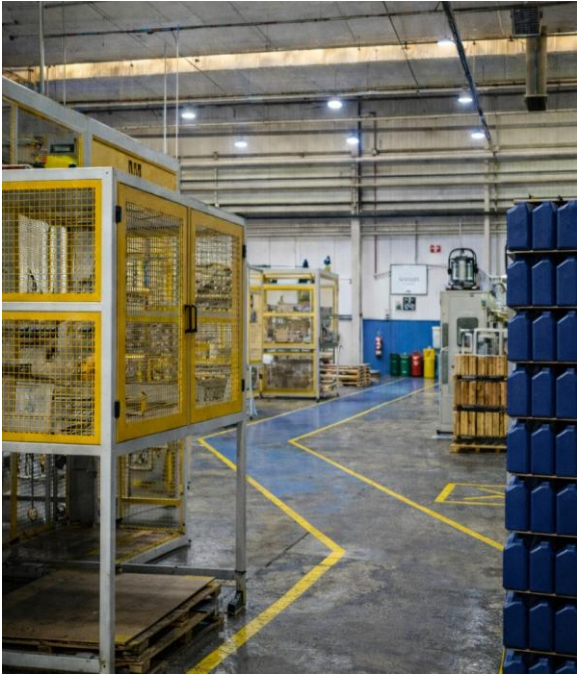
Data de Aquisição
dez/20

Participação do LMAI no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 12.750.000

Percentual de Ocupação Física
100%

Empresa Locatária
Globalpack



Loja Big Box (Assai Atacadista)

Classificação do Imóvel
Varejo

Localização
Juiz de Fora, MG

ABL (Área Bruta Locável)
18.173 m²

Data de Aquisição
set/25

Duração do Contrato
08/2024 - 08/2044 (20 anos)

Valor de Aquisição
R\$ 90.000.000

Cap Rate Aquisição
8,4%

Modalidade de Contrato
BTS Atípico

Participação no imóvel
100%



Galpão Logístico/Industrial (Arcelor Mittal)

Classificação do Imóvel
Logístico/Industrial

Localização
Rio das Pedras, SP

ABL (Área Bruta Locável)
80.848 m²

Data de Aquisição
set/25

Duração do Contrato
07/2024 - 06/2034 (10 anos)

Valor de Aquisição
R\$ 200.000.000

Cap Rate Aquisição
11,3%

Modalidade de Contrato
S&LB Atípico

Participação no imóvel
100%



Galpão Logístico/Industrial (Unistamp)

Classificação do Imóvel	Logístico-Industrial
Localização	Jarinu, SP
ABL (Área Bruta Locável)	8.202 m²
Data de Aquisição	dez/25
Participação do LMAI no Imóvel	100%
Valor de Aquisição	R\$ 23.623.000
Percentual de Ocupação Física	100,0%
Locatários	Unistamp



Galpão Logístico/Industrial

Classificação do Imóvel	Logístico-Industrial
Localização	Campinas, SP
ABL (Área Bruta Locável)	52.908 m²
Data de Aquisição	dez/25
Participação do LMAI no Imóvel	100%
Valor de Aquisição	R\$ 180.000.000
Percentual de Ocupação Física	0%
Locatários	N/A



Atlântica Mall

Classificação do Imóvel
Shopping/Varejo

Localização
São Paulo, SP

ABL (Área Bruta Locável)
4.477 m²

Data de Aquisição
dez/20

Participação do LMAI no Imóvel
100%

Valor de Avaliação (Direito de Superfície)
R\$ 450.000

Percentual de Ocupação Física
75,2%

Principais Locatários
Cobasi, Burger King



Várzea Paulista Shopping

Classificação do Imóvel
Shopping/Varejo

Localização
Várzea Paulista, SP

ABL (Área Bruta Locável)
9.164 m²

Data de Aquisição
dez/25

Participação do LMAI no Imóvel
76%

Valor de Aquisição
R\$ 14.124.335

Percentual de Ocupação Física
50%

Principais Locatários
Americanas, Bombocine, WA Academia, Poupatempo

