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.

Parecer do Gestor

Outubro foi marcado por fortes oscilações no mercado brasileiro, influenciadas pelos resultados das eleições e pelas expectativas para a condução da política econômica. Após o desempenho de Flávio Bolsonaro no primeiro turno e a divulgação de pesquisas favoráveis ao candidato, o Ibovespa alcançou um recorde de fechamento de 209.066,9 pontos. Com a confirmação da reeleição do presidente Lula, houve uma revisão dessas expectativas, acompanhada de queda de 18,1% na última semana do mês. No acumulado de outubro, o índice recuou 9,9%, retornando ao patamar de agosto. O IFIX também foi afetado pelo aumento da incerteza, embora com oscilações menos intensas, encerrando o período com queda de 2,9%.

No cenário macroeconômico, a situação das contas públicas permaneceu entre as principais preocupações dos investidores. A dívida bruta do governo ficou em 82,9% do Produto Interno Bruto (PIB) em setembro, conforme os dados divulgados em outubro, mantendo-se em patamar elevado. O potencial impacto do chamado 'pacote de bondades' sobre as contas públicas, combinado à Selic de 13,75% ao ano, torna mais desafiadora a estabilização do endividamento público. Após o segundo turno, a alta do dólar e das taxas de juros negociadas para os próximos anos reforçou as preocupações com a inflação e com o espaço para novos cortes da Selic. Na avaliação da gestão, medidas que contribuam para equilibrar as receitas e despesas do governo serão importantes para reduzir essas incertezas. Para os FIIs, os juros elevados reforçam a concorrência com a renda fixa e podem pressionar o preço das cotas, à medida que os investidores exigem retornos maiores para investir no setor.

No Domo Corporate, a antecipação de aluguéis por alguns locatários em setembro reduziu os recebimentos de outubro, impactando o resultado do fundo no mês. Trata-se de um efeito pontual, com expectativa de normalização do fluxo de recebimentos nos próximos meses. No âmbito comercial, a equipe mantém negociações avançadas para a locação de mais um conjunto. Caso seja concluída, a operação elevará a taxa de ocupação do empreendimento para aproximadamente 92%, o **maior nível de sua história**. A Regus e a FORVIA, com dois conjuntos cada, permanecem em período de carência. Adicionalmente, a gestão renovou o contrato de locação com a AutoForm, referente a um conjunto, por mais 60 meses.

O turnaround do Várzea Paulista Shopping segue em andamento, com quase 20 novas locações desde que a nova equipe de administração do shopping iniciou a atuação. Além dos avanços comerciais, foram implementadas melhorias na equipe operacional, a reavaliação dos prestadores de serviços e o aprimoramento da governança, contribuindo para a recuperação recente do ativo.

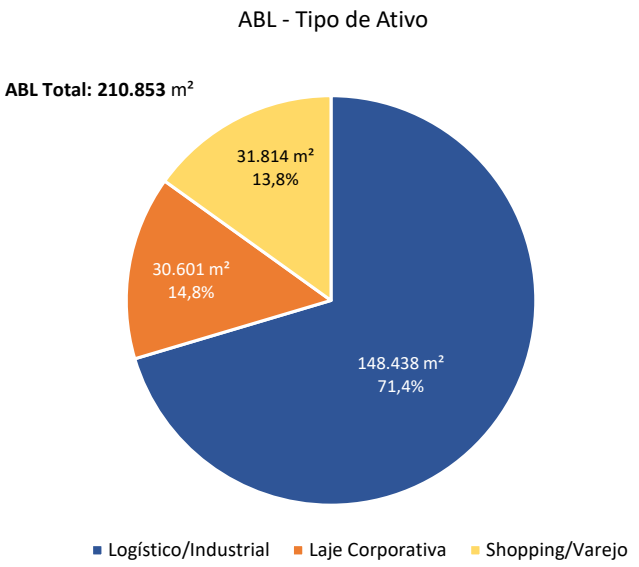
Sobre o galpão de Jarinu, diante da inadimplência e da situação da empresa Unistamp, o fundo proprietário ingressou com ação de despejo do atual locatário, visando disponibilizar o ativo para novas locações. Paralelamente, a equipe de gestão já contratou a Binswanger Brazil para auxiliar na regularização documental do imóvel.

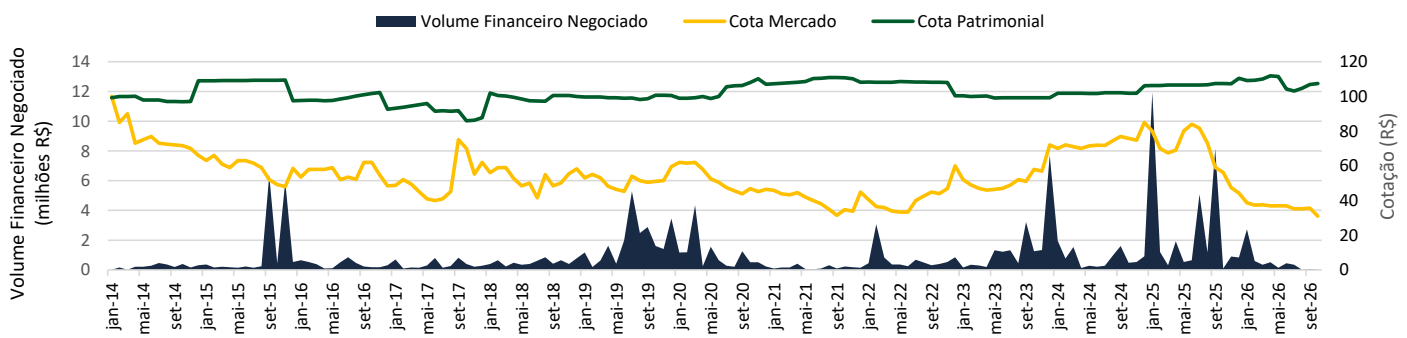
Em relação ao galpão de Campinas, a gestão contratou a Binswanger Brazil para elaborar um estudo de viabilidade voltado à análise das alternativas de aproveitamento e exploração comercial do imóvel.

Neste mês, o LMAI distribuiu R$ 0,23 por cota, o que representa um dividend yield de 0,74% a.m. (equivalente a 9,3% a.a.), considerando a cota de fechamento do mês de R$ 31,00.

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$ 163.682.053
Valor Patrimonial	R$ 567.088.126
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.

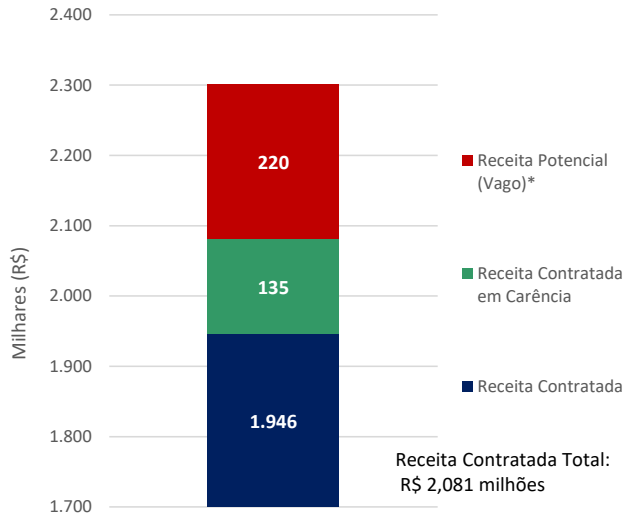
O empreendimento possui localização privilegiada, em frente ao Shopping Metrópole, com fácil acesso ao transporte público e proximidade à Rodovia Anchieta, um dos principais eixos viários da região.

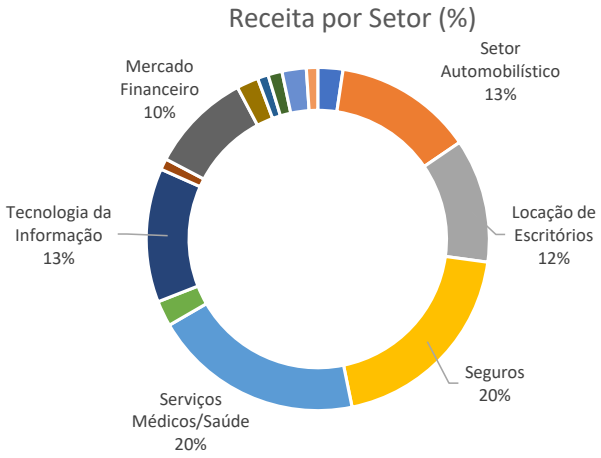
O edifício Domo Corporate (à esquerda na imagem), integrante do Complexo Domo Business, é composto por 27 pavimentos e 94 unidades autônomas (conjuntos comerciais), totalizando 30.600 m² de área privativa.

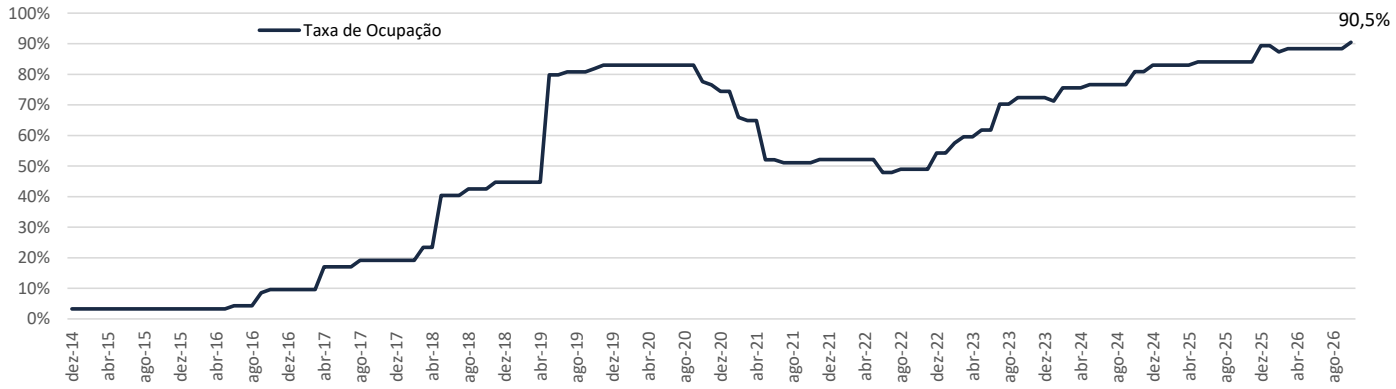
Atualmente, o empreendimento apresenta taxa de ocupação de aproximadamente 90%.



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

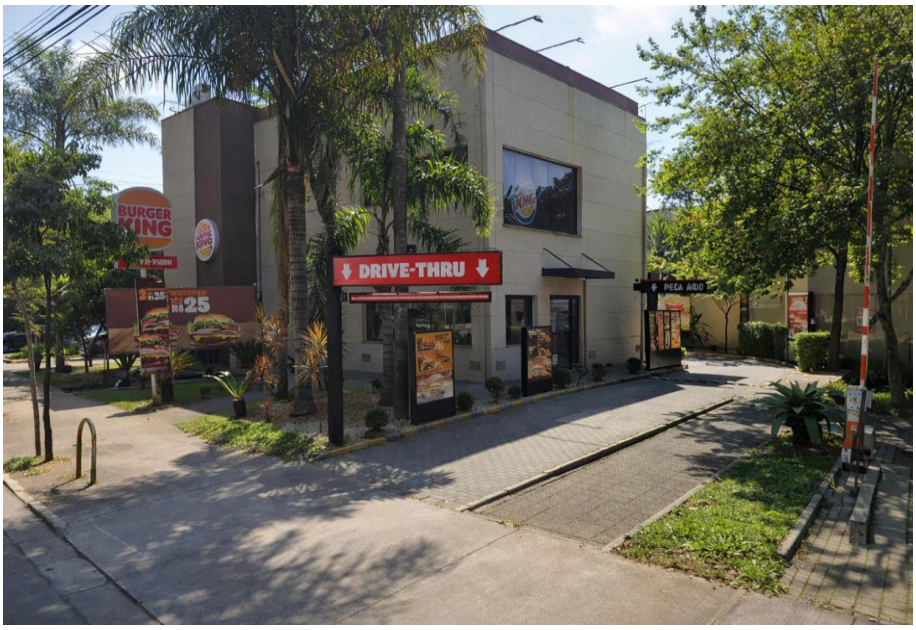
O empreendimento Atlântica Mall, localizado na Avenida Atlântica, nº 5.111, no bairro Chácara Meyer, município de São Paulo (SP), corresponde a um ativo no qual o fundo detém direito de exploração de superfície.

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.

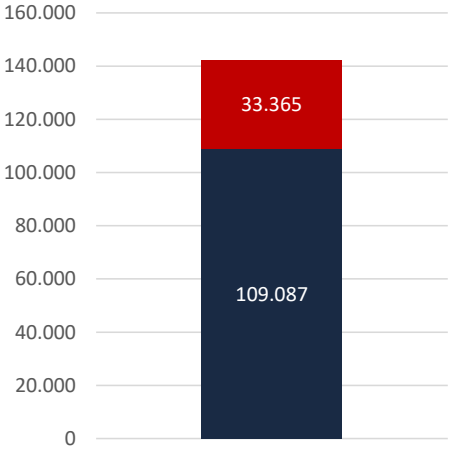
Classificado como Strip Mall, o ativo possui 4.477 m² de Área Bruta Locável (ABL), distribuídos em 11 lojas. Tem como principais locatárias a Cobasi e o Burger King, além de contar com estacionamento de 117 vagas, sendo 35 cobertas.

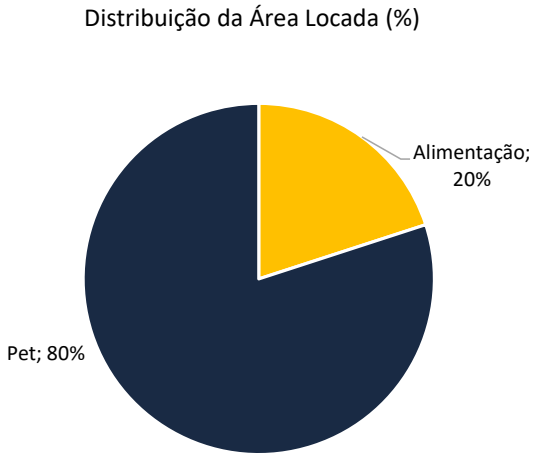
Atualmente, o empreendimento apresenta taxa de ocupação de 75,2%.

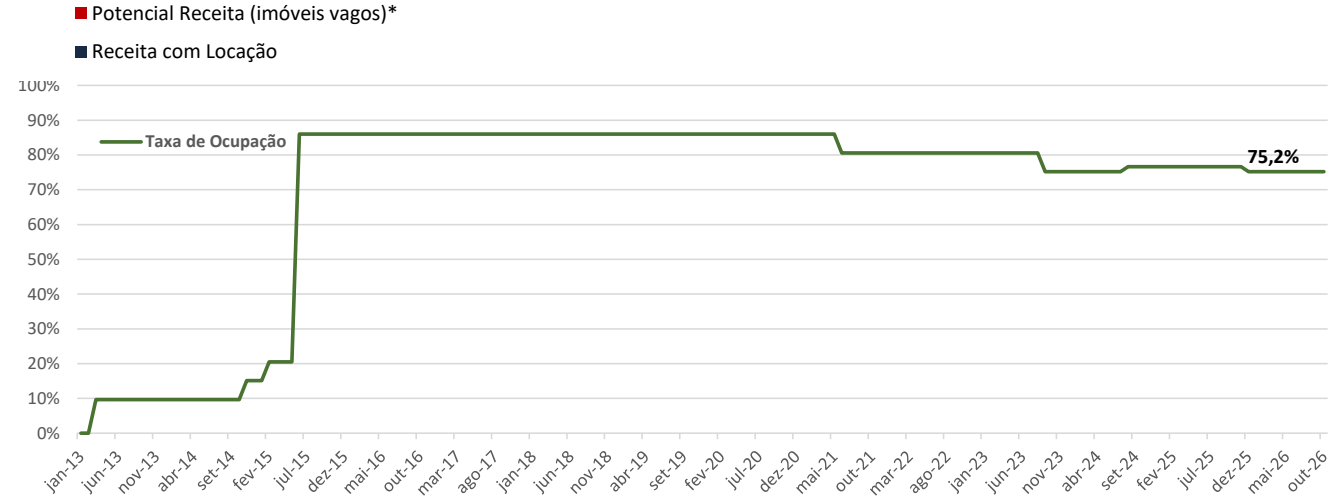
A gestão está reavaliando a exposição a este ativo, uma vez que não gera renda marginal e não está aderente à atual estratégia de alocação.



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







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

Várzea Paulista Shopping

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.



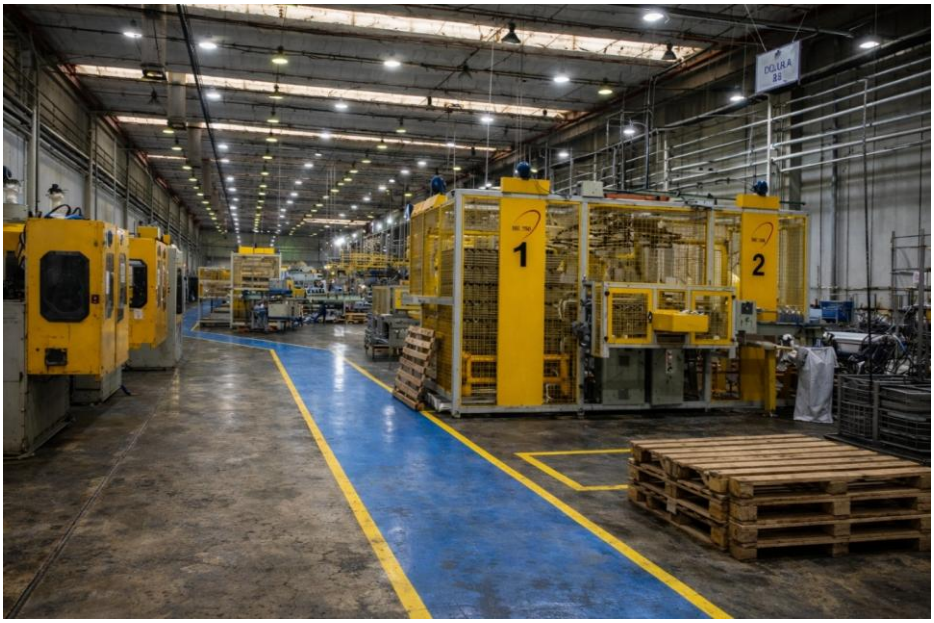
Localização do ativo (em amarelo) nas proximidades do Aeroporto de Viracopos e vista aérea do imóvel.

LMAI11 - Galpão Logístico/Industrial (Queimados/RJ) Relatório Mensal | Outubro 2026

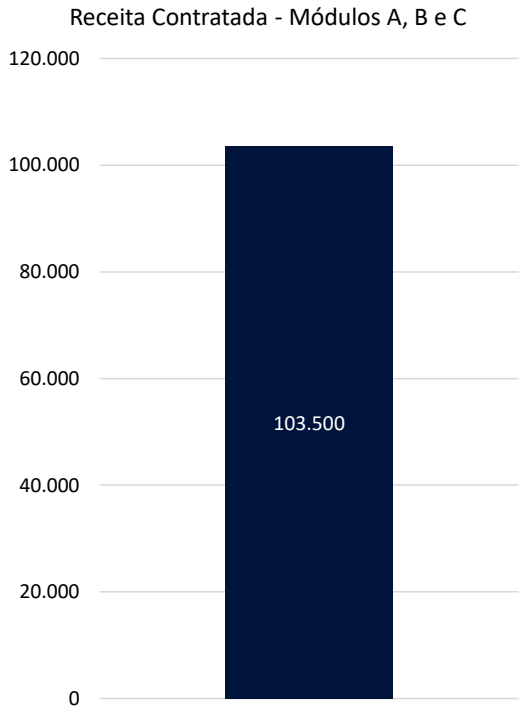
Localizado em distrito industrial consolidado no município de Queimados (RJ), conta com acesso direto à Rodovia Presidente Dutra, um dos principais corredores logísticos do país, que conecta os mercados do Rio de Janeiro e São Paulo. O ativo integra uma operação de retrofit de empreendimento onde anteriormente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

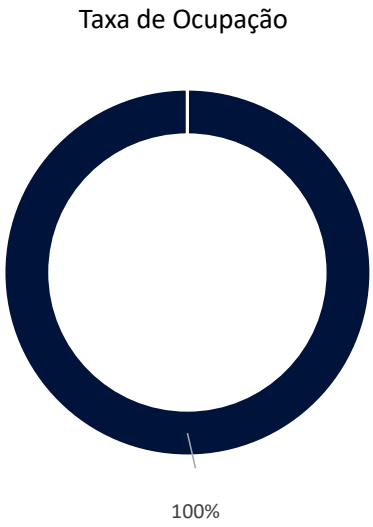
O imóvel possui composição mista, permitindo a instalação de empresas logísticas ou industriais. O galpão é composto por três módulos (A, B e C), totalizando 8.398 m² de Área Bruta Locável (ABL).

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



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





Galpão Logístico/Industrial (Jarinu/SP)

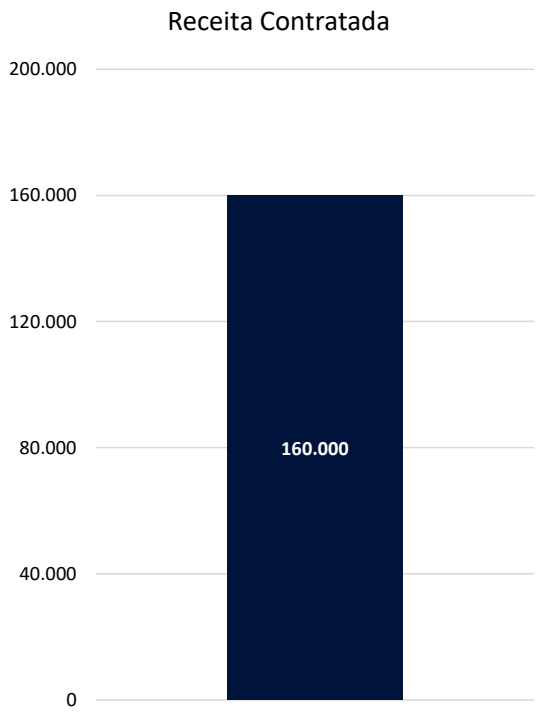
Imóvel logístico-industrial localizado em Jarinu, na Região Metropolitana de Jundiaí, às margens da Rodovia Edgard Máximo Zambotto, com fácil acesso à Rodovia Anhanguera, um dos principais eixos logísticos do país.

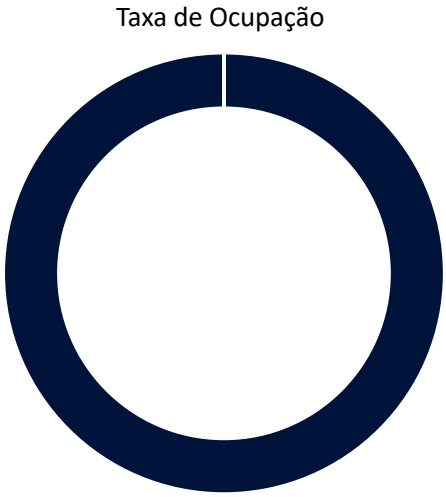
O ativo possui 41.926 m² de área de terreno e 8.202 m² de Área Bruta Locável (ABL). Suas principais instalações compreendem dois galpões, portaria, prédio administrativo, refeitório e vestiários.

Atualmente, a locatária, Unistamp, está sendo despejada por inadimplemento de suas obrigações.



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





Ativos Securitizados

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

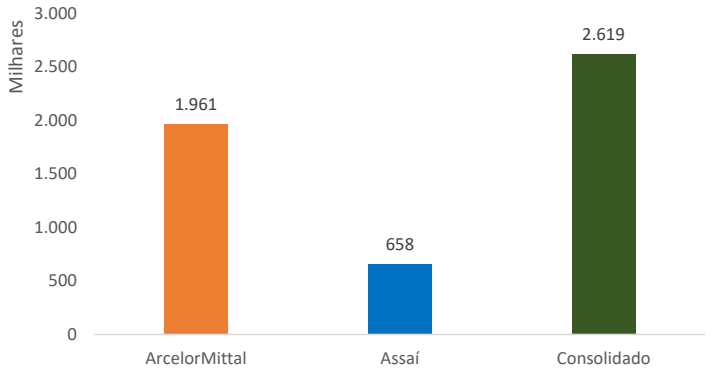
O imóvel possui Área Bruta Locável (ABL) de 80.848 m² e está locado à metalúrgica desde julho de 2024, na modalidade *Sale and Leaseback (SL&B),* sob contrato atípico até junho de 2034 (10 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo estabilidade e previsibilidade ao fluxo de receitas do fundo.



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.



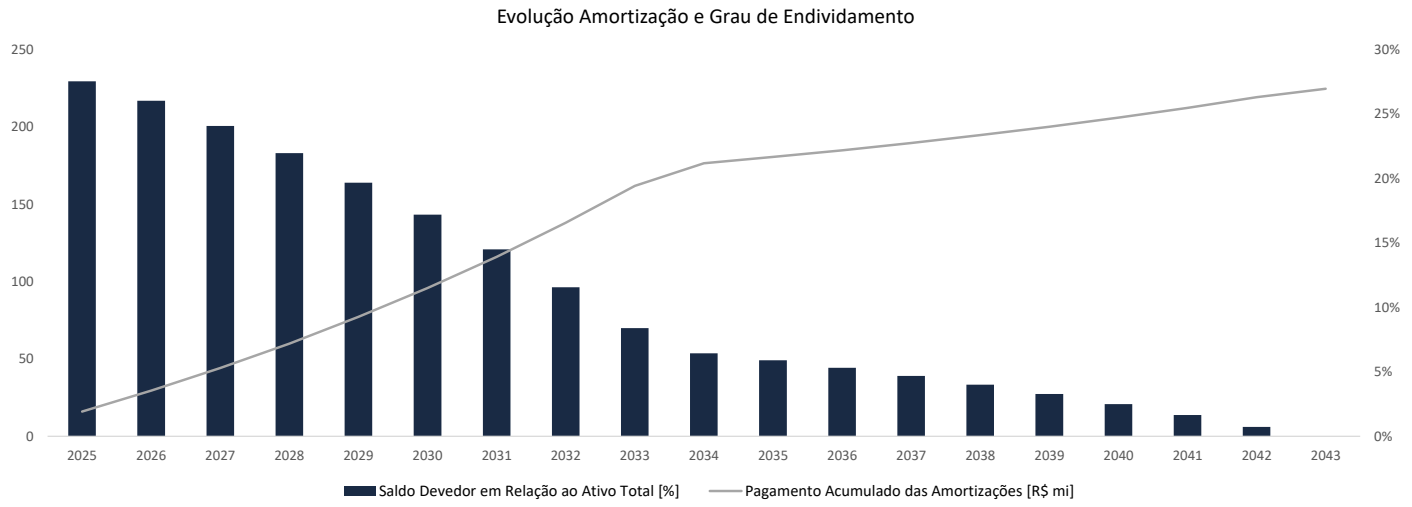
O LMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente securitizados: o imóvel locado ao Assaí, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

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$ 198.123.342
Relação CRI/Ativos Imobiliários	26,4%
Custo Médio CRIs [1]	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) [1]	11,0

[1] Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



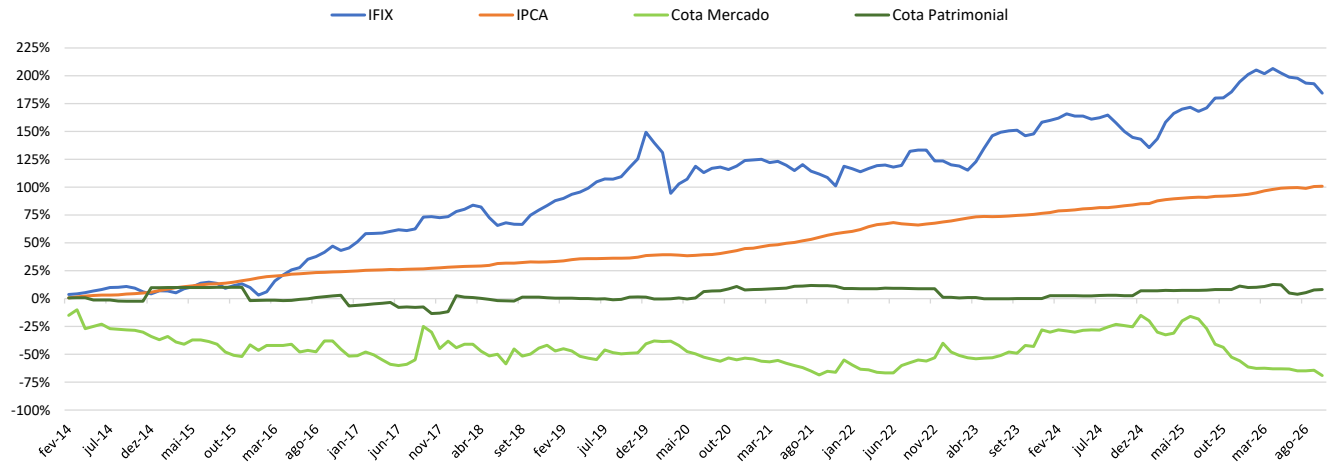
LMAI11 - Rentabilidade

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, Logistica, 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 outubro registrou uma variação da cota a mercado de -13,17%.

Mês	Cota Mercado	Variação (%)	Cota Patrimonial	Variação (%)	Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
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
out/26	R$ 31,00	-13,17%	R$ 107,40	0,48%	R$ 163.682.046,00	R$ 567.088.125,52

Rentabilidade Acumulada

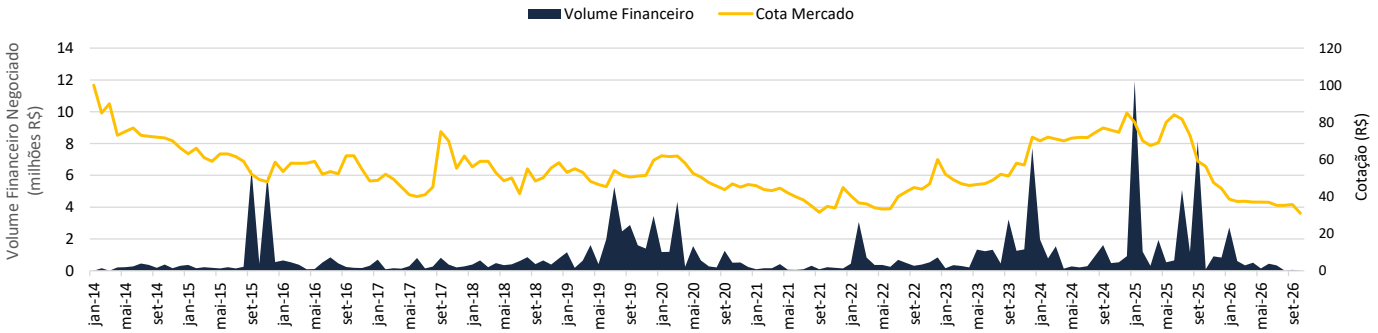


LMAI11 - Liquidez

O LMAI11 apresentou no mercado secundário, em outubro, uma média diária de negociação de R$ 939,03, gerando um volume financeiro total de R$ 19,7 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de 586, o que representa um giro na casa de 0,01%.

Mês	Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas	Giro (% nº Cotas)
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%
out/26	5.280.066	1.089	R$ 19.719,67	R$ 939,03	586	0,01%



LMAI11 - Resultados

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.

Houve aumento das despesas administrativas em decorrência necessidade de contratação de escritórios de advocacia para alguns processos e diligências envolvendo o LMAI. A redução das receitas imobiliárias é consequência do recebimento antecipado de alguns aluguéis do Domo que venciam somente neste mês, inflando a receita de setembro e penalizando a de outubro.

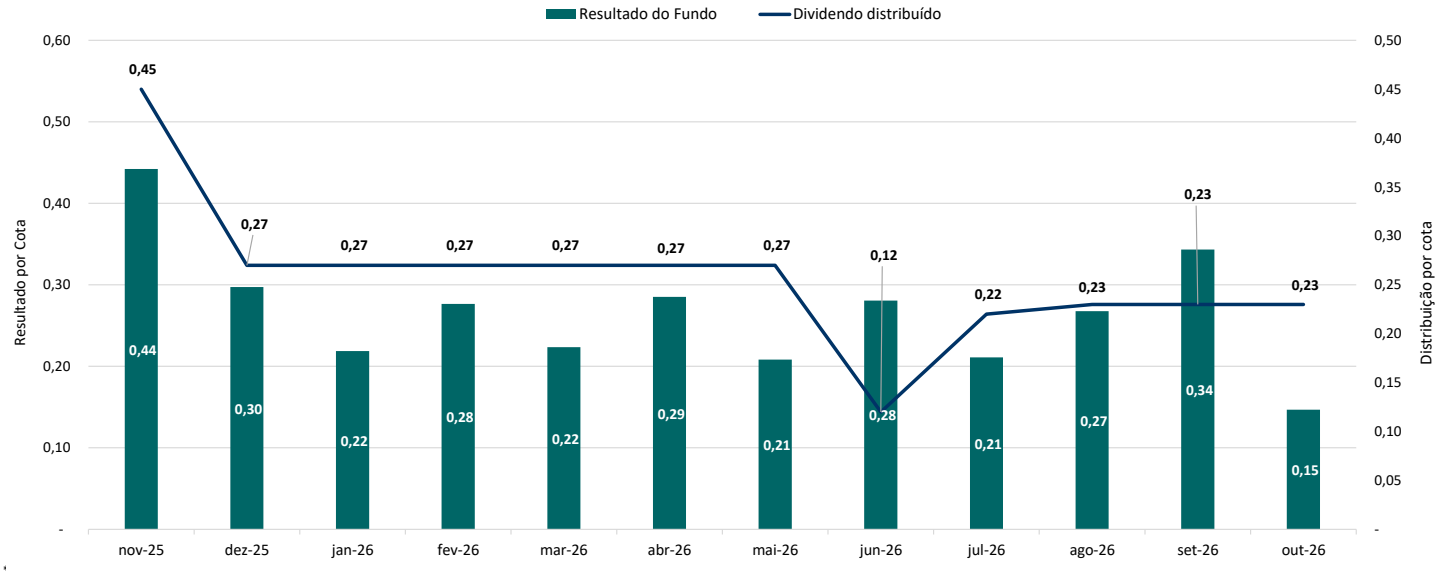
O Fundo distribuiu, no mês de outubro, o montante de R$ 0,23 por cota, o que corresponde a um dividend yield (DY) de 0,74% ao mês (9,3% a.a.), considerando a cota de fechamento de outubro de 2026 de R$ 31,00 .

	ago/26	set/26	out/26	Acum. 2026
Receita Imobiliária	4.715.296	5.132.607	4.336.367	44.585.503
Receita Financeira	75.533	88.040	76.740	1.744.759
(+) Receita Total	**4.790.829**	**5.220.646**	**4.413.107**	**46.330.262**
*Despesas Financeiras**	(2.536.531)	(2.638.528)	(2.551.236)	(25.639.068)
Manutenção Predial/Condominial	(96.666)	(97.729)	(108.516)	(1.221.948)
Despesas Administrativas	(92.436)	(128.303)	(458.414)	(1.246.100)
Taxa de Administração Global	(542.045)	(494.458)	(501.600)	(4.862.860)
Outras Taxas e Despesas	(109.282)	(49.397)	(18.905)	(362.439)
(-) Total Despesas	**(3.376.960)**	**(3.408.416)**	**(3.638.671)**	**(33.332.415)**
(=) Resultado Operacional RMAI11	**1.413.869**	**1.812.230**	**774.436**	**12.997.847**
Distribuição	**1.214.415**	**1.214.415**	**1.214.415**	**12.566.558**

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

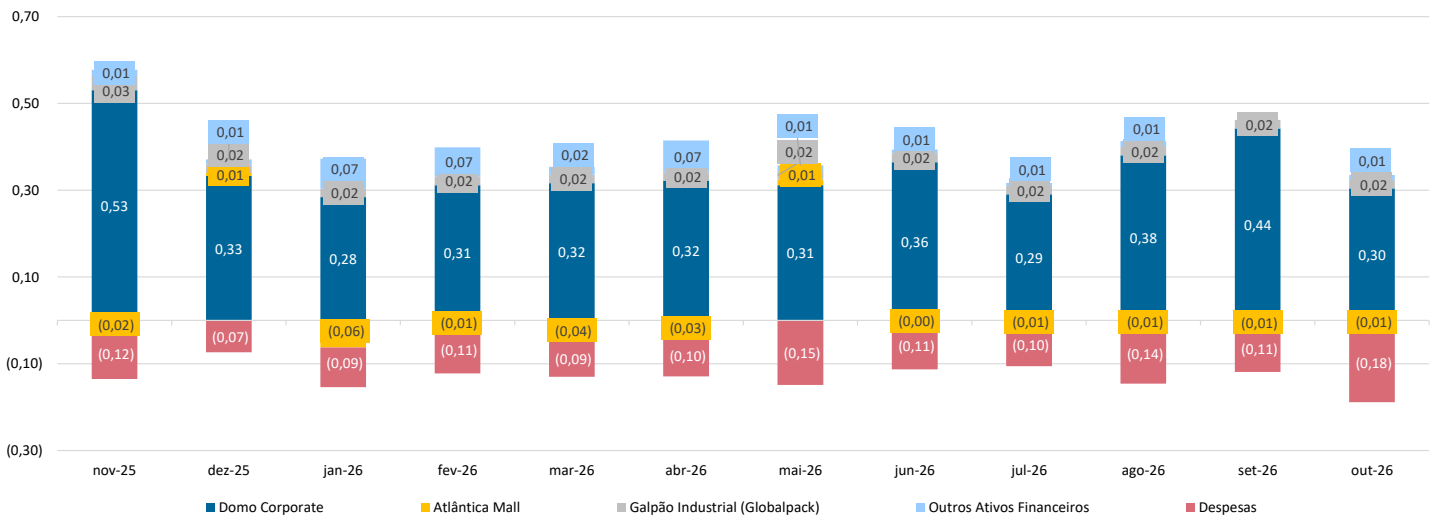
Composição do Resultado

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

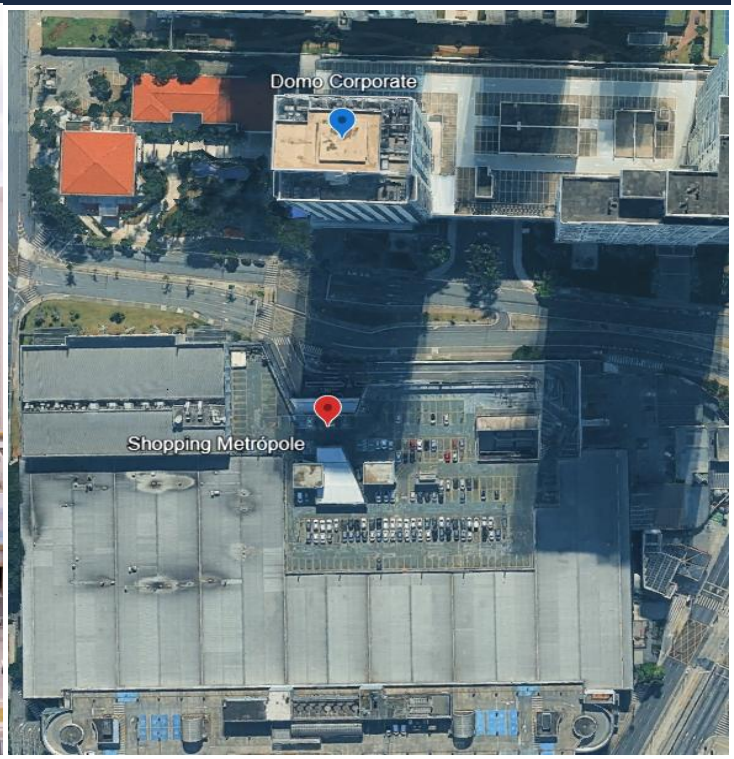
Participação do LMAI no Imóvel
100%

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)

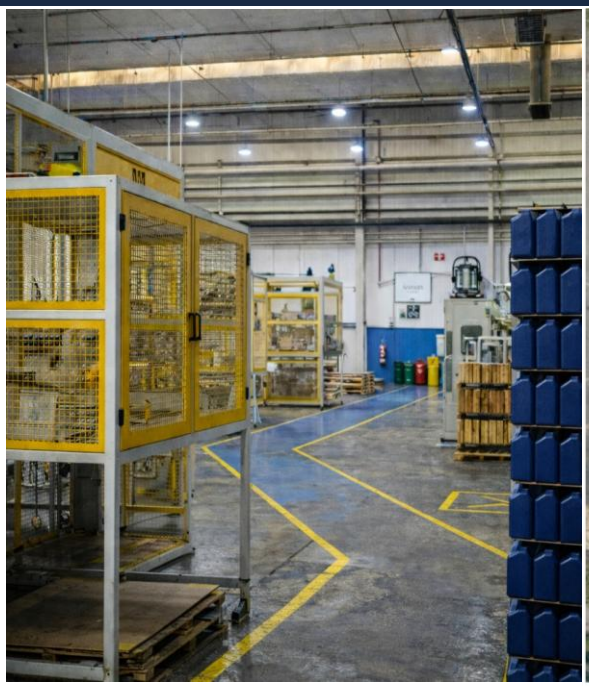
Data de Aquisição
dez/20

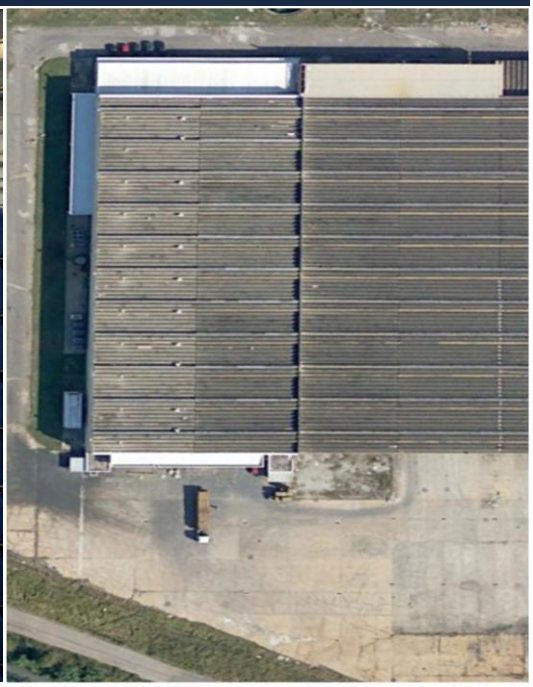
Participação do LMAI no Imóvel
100%

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

