

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

O mês de janeiro iniciou 2026 com desempenho positivo para a renda variável no Brasil. O principal índice da B3, o Ibovespa, apresentou nova valorização no período (+12,6%). No mercado de Fundos Imobiliários, o IFIX, principal índice do setor, também encerrou o mês em alta, com crescimento de 2,3% em janeiro, tendo como destaque positivo o segmento de fundos híbridos, que apresentou valorização de 5,6% no período.

No campo macroeconômico, apesar de o COPOM ter optado, na reunião de janeiro, pela manutenção da taxa SELIC em 15% a.a., houve sinalização de tendência de redução na reunião subsequente, prevista para meados de março, indicando o início do ciclo de cortes. A perspectiva de juros mais baixos tende a favorecer os ativos de renda variável e, em especial, os Fundos Imobiliários, por meio da maior atratividade relativa dos rendimentos e da valorização dos ativos imobiliários, à medida que o custo de oportunidade do capital diminui. Por outro lado, o ambiente fiscal segue como ponto de atenção em um ano eleitoral, com potenciais pressões sobre gastos públicos podendo gerar maior volatilidade.

O Domo Corporate encerrou janeiro com sua taxa de ocupação estável em 89,4%. Conforme informado no relatório de dezembro de 2025, a gestão concluiu a locação de cinco novos conjuntos no empreendimento. O contrato firmado com a empresa L.spot estipula quatro meses de carência nos valores de locação; o com a Idiada, dois; e o com a Regus, doze, as duas últimas, grandes multinacionais. No caso desta, a concessão de um período maior de carência se deve à necessidade de realização de obras e adequações nos conjuntos locados, cujos custos ficarão a cargo da própria locatária.

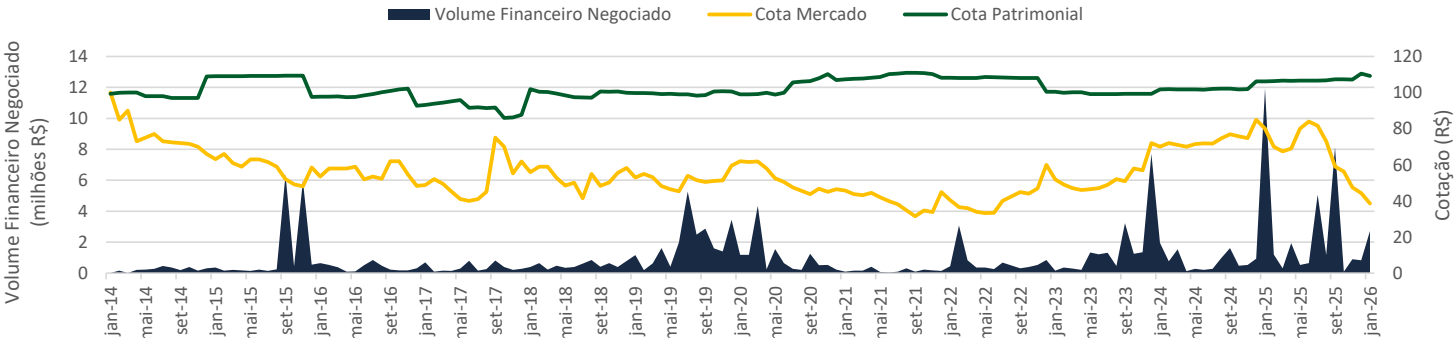
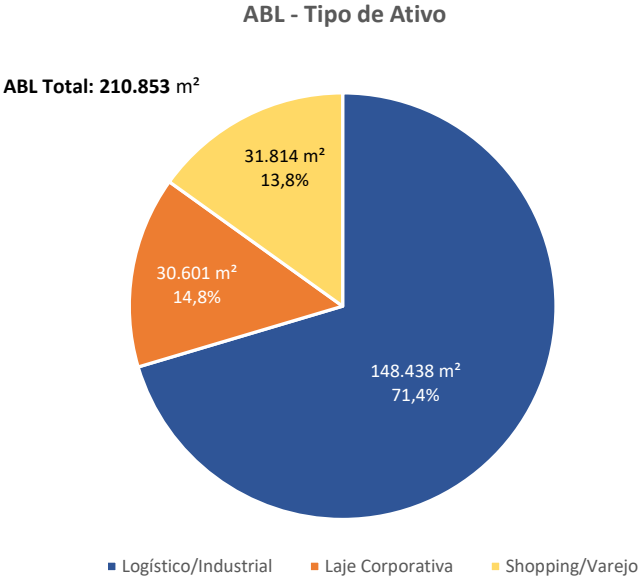
O impacto financeiro dessas locações ocorrerá após o encerramento dos respectivos períodos de carência. Nesse primeiro momento, o efeito positivo para o LMAI é a eliminação dos custos de condomínio e IPTU dos conjuntos já locados.

A empresa FKS possui data prevista de entrega dos conjuntos 103 e 104 em 26/02/2026. Os valores referentes à multa rescisória serão apurados e cobrados da locatária, e a evolução desse caso será informada nos próximos relatórios. Com a devolução dos conjuntos, o Domo Corporate passará a apresentar taxa de ocupação de 87,31%. Do ponto de vista comercial, o empreendimento segue com boa procura, registrando visitas e sondagens recorrentes, e os conjuntos 103 e 104 já foram incluídos nas tratativas comerciais em andamento.

A gestão tem atuado de forma contínua para reduzir, no menor prazo possível, os níveis de vacância dos ativos da carteira do LMAI, entendendo que esse é um fator prioritário para a manutenção e expansão da geração de rendimentos aos cotistas.

Por fim, no mês de dezembro, houve distribuição de R\$ 0,27 por cota, o que representa um dividend yield de 0,7% a.m. (equivalente a 8,7% a.a.), considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 38,60.

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\$ 203.810.557
Valor Patrimonial	R\$ 576.476.138
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	Banco Daycoval S/A
Auditor Independente	PwC 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.

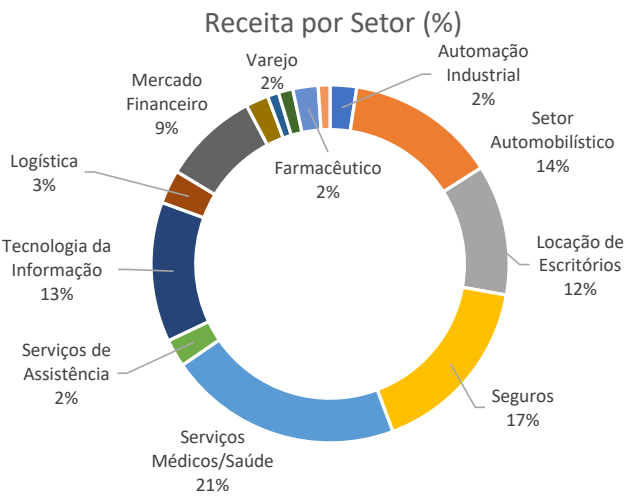
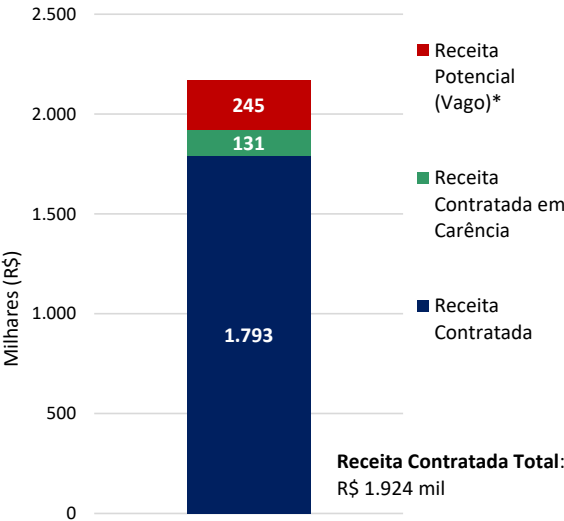
O empreendimento possui localização privilegiada, em frente ao Shopping Metrôpole, com fácil acesso ao transporte público e proximidade à Rodovia Anchieta, um dos principais eixos viários da região.

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 | Janeiro 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.

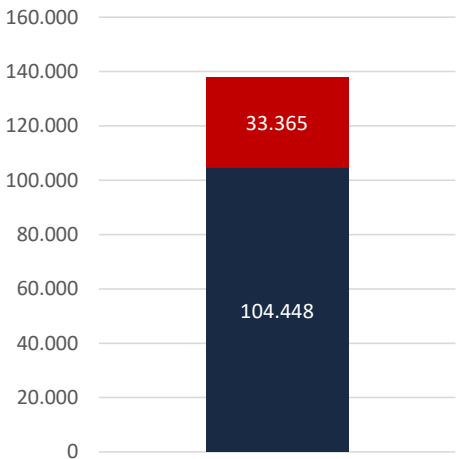
Situado em avenida de elevado fluxo, com duas pistas e três faixas de rolamento por sentido, o imóvel está inserido em região com perfil socioeconômico de médio a alto poder aquisitivo, o que favorece a atratividade comercial do empreendimento.

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

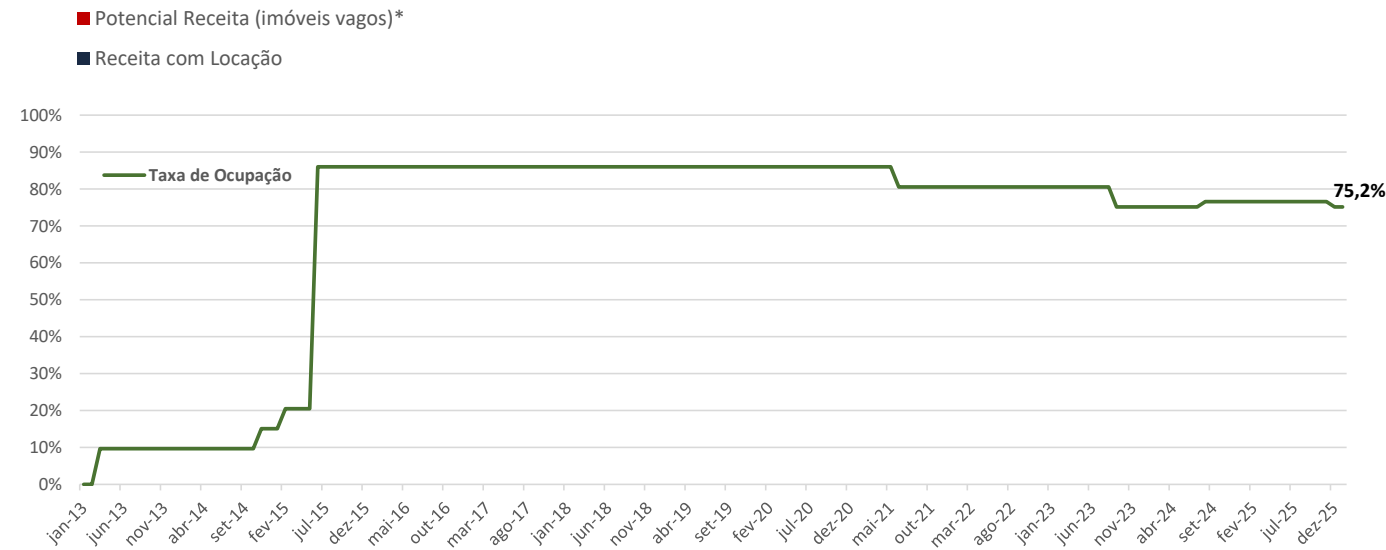
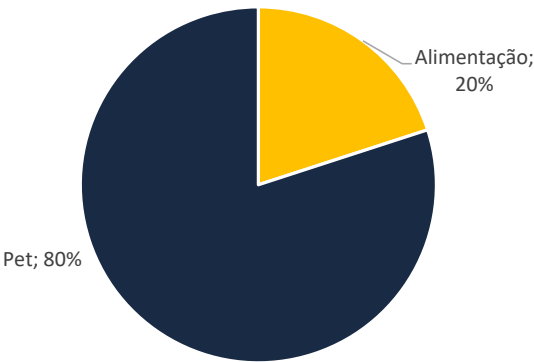
Atualmente, o empreendimento apresenta taxa de ocupação de 75,2%.



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 | Janeiro 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 45%.



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

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.

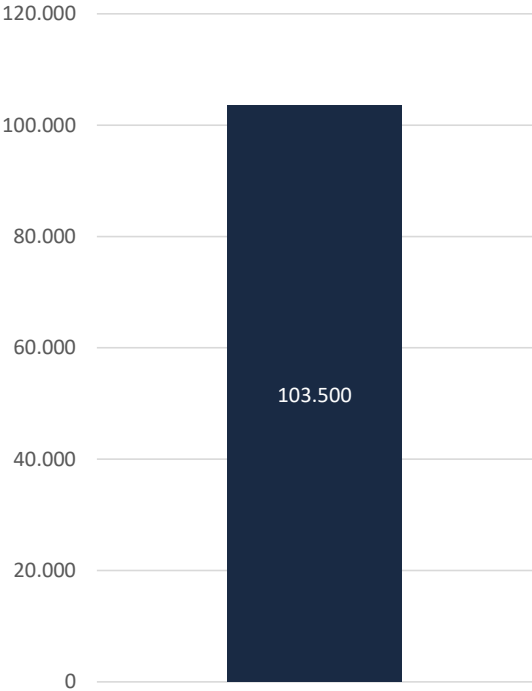
O imóvel possui composição mista, permitindo a instalação de empresas logísticas ou industriais. O galpão é composto por três módulos (A, B e C), totalizando 8.398 m² de Área Bruta Locável (ABL).

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

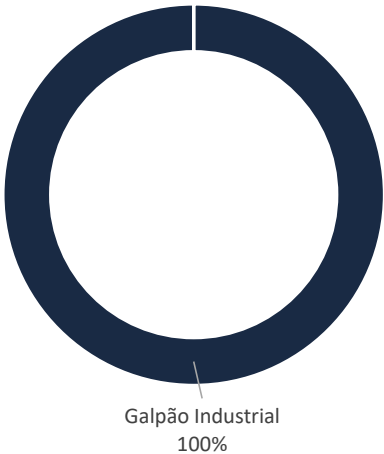


Vista interna do galpão industrial, com ocupação integral pela empresa Globalpack.

Receita Contratada - Módulos A, B e C



Receita por Setor



Galpão Logístico/Industrial (Jarinu/SP)

Relatório Mensal | Janeiro 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, aproximadamente 50% da ABL encontra-se locada para a empresa Unistamp.



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

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.

Ativos Securitizados

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.

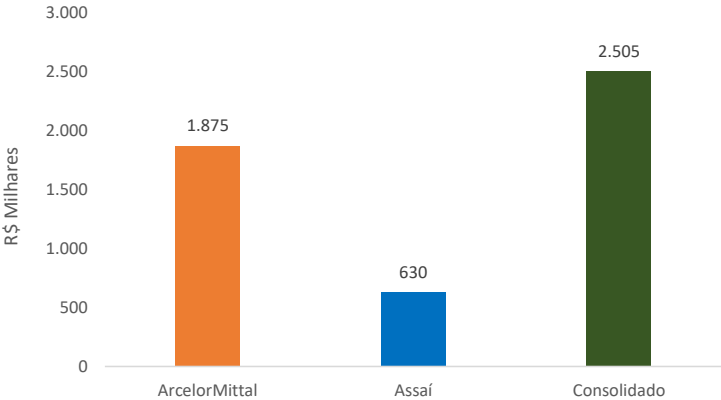
O imóvel possui Área Bruta Locável (ABL) de 80.848 m² e está locado à metalúrgica desde julho de 2024, na modalidade *Sale and Leaseback (SL&B)*, sob contrato atípico até junho de 2034 (10 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo estabilidade e previsibilidade ao fluxo de receitas do fundo.



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.



LMAI11 - Estrutura Financeira

Relatório Mensal | Janeiro 2026

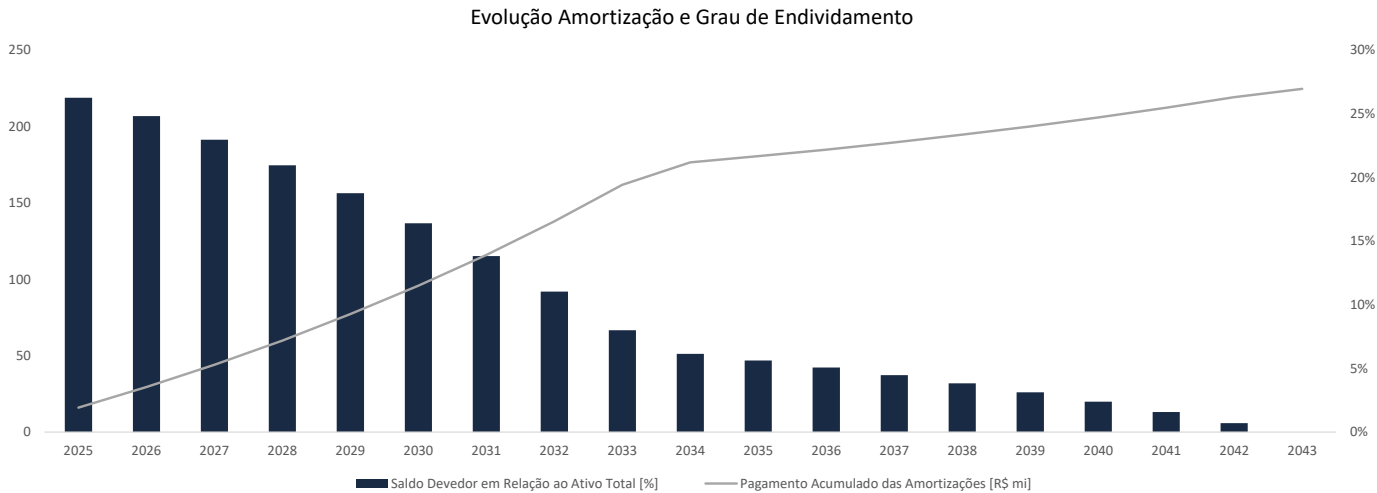
O LMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente securitizados: o imóvel locado ao Assaí, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

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\$ 787.622.754
Saldo Devedor CRIs	R\$ 205.740.505
Relação CRI/Ativos Imobiliários	26,1%
Custo Médio CRIs ¹	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) ¹	11,6

¹ Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



LMAI11 - Rentabilidade

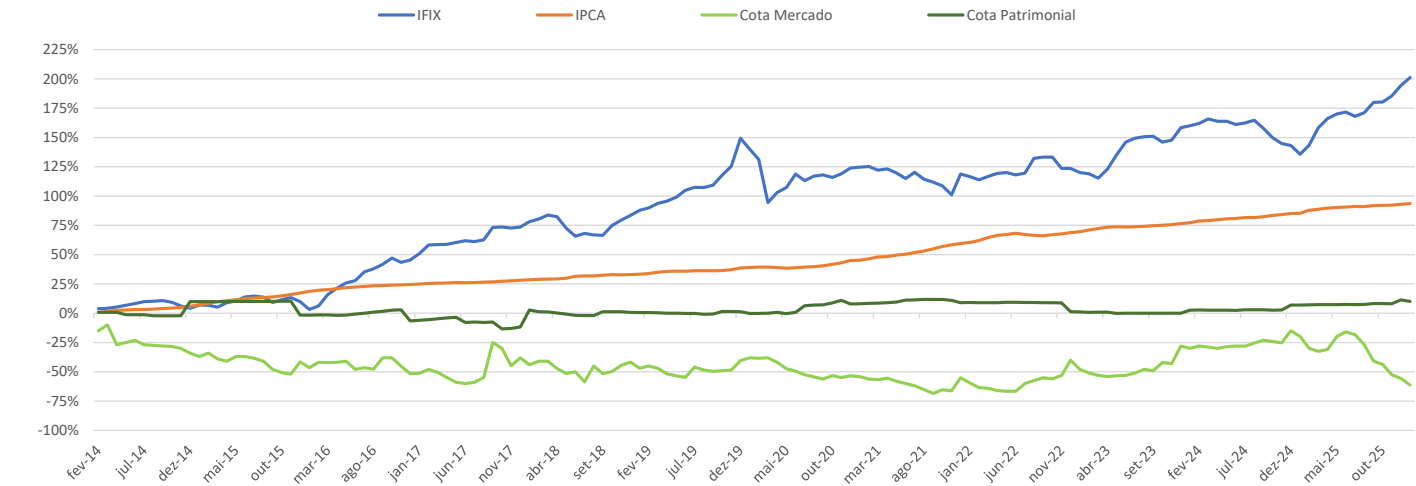
Relatório Mensal | Janeiro 2026

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 mês de janeiro registrou uma variação da cota a mercado de -12,79%.

Mês	Cota Mercado	Variação (%)	Cota Patrimonial	Variação (%)	Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
fev/25	R\$ 70,00	-12,50%	R\$ 106,29	0,07%	R\$ 171.066.000,00	R\$ 259.743.039,05
mar/25	R\$ 67,50	-3,57%	R\$ 106,57	0,26%	R\$ 164.956.500,00	R\$ 260.425.321,50
abr/25	R\$ 69,08	2,34%	R\$ 106,51	-0,06%	R\$ 168.817.704,00	R\$ 260.277.129,17
mai/25	R\$ 80,09	15,94%	R\$ 106,56	0,05%	R\$ 195.723.942,00	R\$ 260.412.223,58
jun/25	R\$ 84,00	4,88%	R\$ 106,63	0,07%	R\$ 205.279.200,00	R\$ 260.588.003,61
jul/25	R\$ 81,70	-2,74%	R\$ 106,58	-0,05%	R\$ 199.658.460,00	R\$ 260.450.069,24
ago/25	R\$ 73,00	-10,65%	R\$ 106,73	0,15%	R\$ 178.397.400,00	R\$ 260.834.940,60
set/25	R\$ 59,09	-19,05%	R\$ 107,37	0,59%	R\$ 185.622.215,97	R\$ 337.271.274,98
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\$ 233.695.731,70*	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

Rentabilidade Acumulada

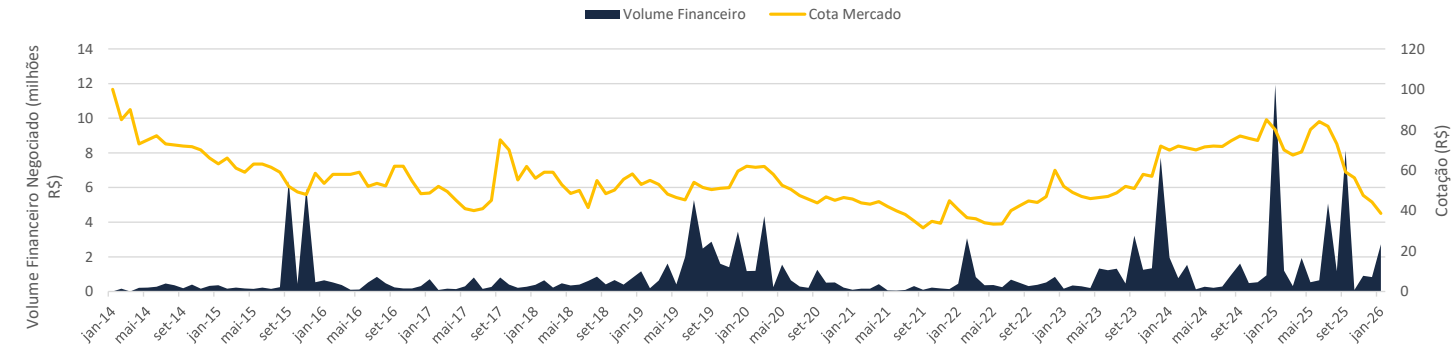


LMAI11 - Liquidez

O LMAI11 apresentou no mercado secundário, em janeiro, uma média diária de negociação de R\$ 129,9 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 2,73 milhões.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 70,53 mil, o que representa um giro na casa de 1,34%.

Mês	Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas	Giro (% nº Cotas)
fev/25	2.443.800	1.076	R\$ 1.207.121,27	R\$ 60.356,06	17.266	0,71%
mar/25	2.443.800	1.078	R\$ 316.766,63	R\$ 16.671,93	4.661	0,19%
abr/25	2.443.800	1.070	R\$ 1.931.882,69	R\$ 96.594,13	28.437	1,16%
mai/25	2.443.800	1.061	R\$ 531.843,28	R\$ 25.325,87	7.422	0,30%
jun/25	2.443.800	1.063	R\$ 648.088,13	R\$ 32.404,41	8.083	0,33%
jul/25	2.443.800	1.056	R\$ 5.074.103,09	R\$ 220.613,18	66.399	2,72%
ago/25	2.443.800	1.062	R\$ 1.165.863,86	R\$ 55.517,33	16.392	0,67%
set/25	3.141.347	1.064	R\$ 8.138.817,17	R\$ 369.946,24	124.841	3,97%
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	0,38%
jan/26	5.280.066	1.092	R\$ 2.728.125,95	R\$ 129.910,76	70.530	1,34%



Distribuição de Resultados

A receita do imóvel Domo Corporate apresentou leve redução no mês de janeiro, em razão do pagamento antecipado, pela locatária Pirelli, do aluguel referente à competência de janeiro, realizado ainda em dezembro. Esse fato explica, em grande medida, a variação observada na Receita Imobiliária em relação ao mês anterior.

Adicionalmente, verificou-se aumento na receita financeira, decorrente da posição do fundo como credor dos CRIs do Shopping Várzea Paulista (conforme detalhado no Relatório Gerencial de dez/25), condição assumida após a integralização do respectivo ativo.

O aumento das despesas com as taxas é consequência do aumento do Patrimônio Líquido do LMAI.

Em relação ao Domo Corporate, há, no momento, três contratos em período de carência, correspondentes a cinco conjuntos, a saber: Regus (conjuntos 251 e 252), Idiada (conjuntos 243 e 244) e L-Spot (conjunto 242). A taxa de ocupação do ativo manteve-se em 89,4%.

O Fundo distribuiu, no mês de janeiro, o montante de R\$ 0,27 por cota, o que corresponde a um dividend yield de 0,7% ao mês, considerando a cota de fechamento de janeiro/26 de R\$ 38,60 , equivalente a aproximadamente 8,7% ao ano.

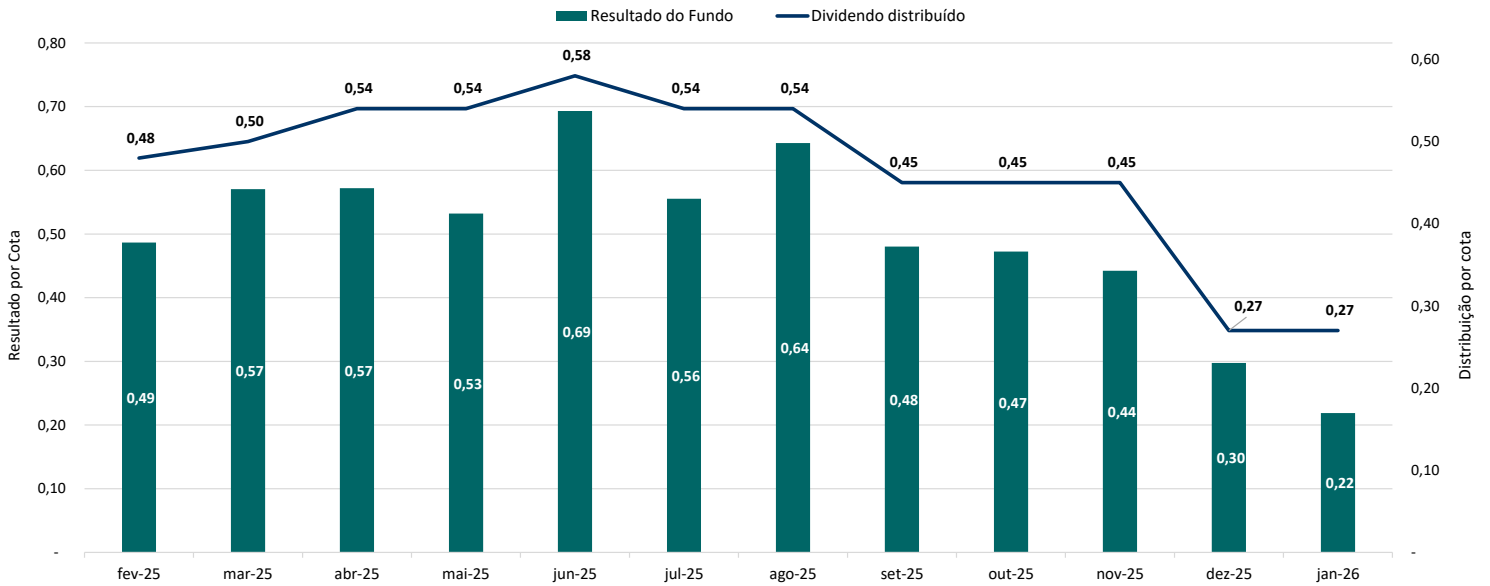
A gestão destaca que a redução no valor distribuído por cota decorreu do processo de incorporação dos novos ativos que passaram a compor a carteira do FIL, conforme detalhado na Carta do Gestor do Relatório Gerencial de dez/25.

	nov/25	dez/25	jan/26	Acum. 2026
Receita Imobiliária	4.326.995	4.524.481	3.962.244	3.962.244
Receita Financeira	43.545	62.003	363.327	363.327
(+) Receita Total	4.370.540	4.586.484	4.325.571	4.325.571
Despesas Financeiras*	(2.505.152)	(2.505.152)	(2.505.152)	(2.505.152)
Manutenção Predial/Condominial	(109.035)	(122.784)	(181.454)	(181.454)
Despesas Administrativas	(51.466)	(87.952)	(43.976)	(20.128)
Taxa de Administração Global	(317.009)	(261.706)	(421.472)	(421.472)
Outras Taxas e Despesas	(24.300)	(38.629)	(18.341)	(18.341)
(-) Total Despesas	(3.006.962)	(3.016.222)	(3.170.395)	(3.146.547)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.363.578	1.570.262	1.155.176	1.155.176
Distribuição	1.413.606	1.413.606	1.425.618	1.425.618

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

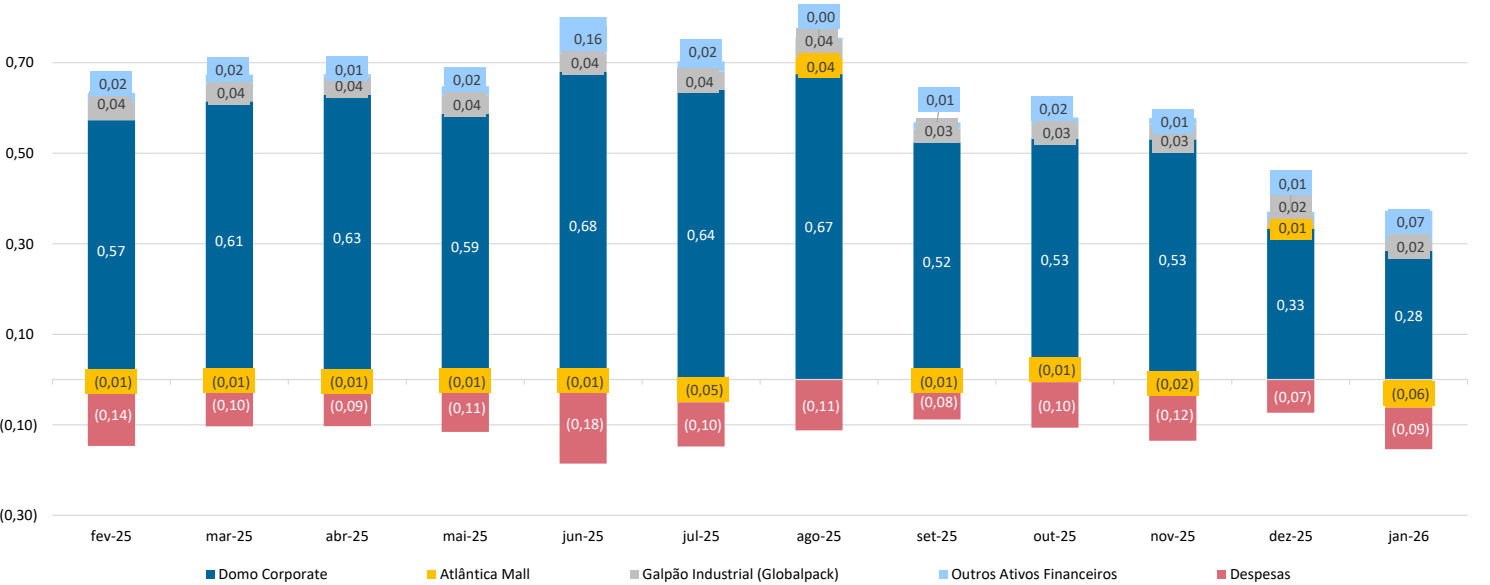
Composição do Resultado

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

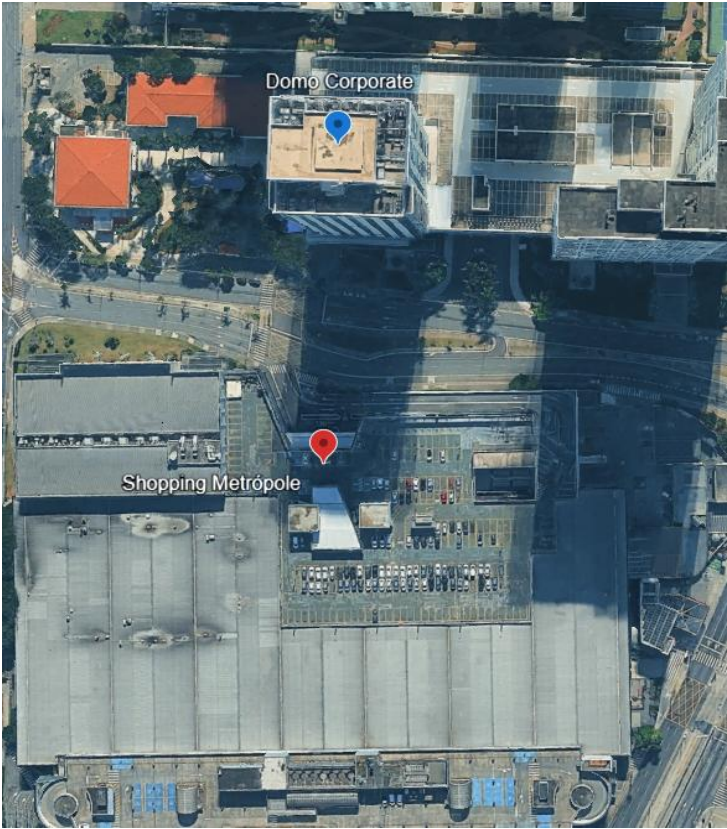
Data de Aquisição
Desde início do fundo

Participação do LMAI no Imóvel
100%

Valor de Avaliação do Imóvel
R\$ 227.600.000

Percentual de Ocupação Física
89,4%

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)

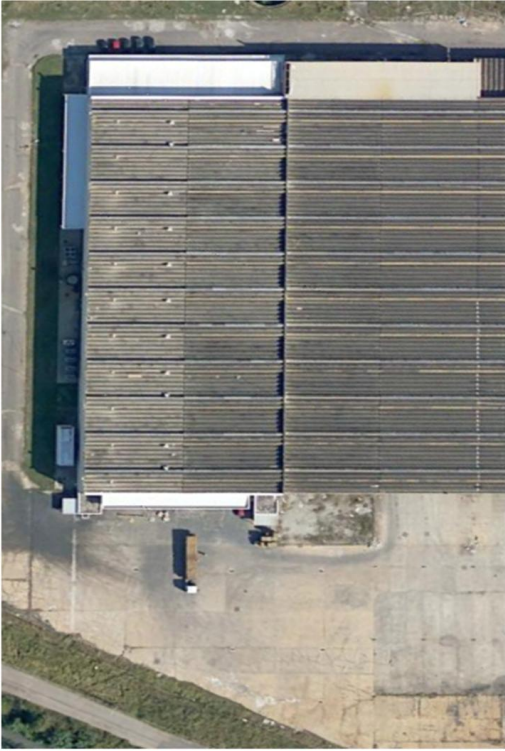
Data de Aquisição
dez/20

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
50,0%

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 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 45%	
Principais Locatários Americanas, Bombocine, WA Academia, Poupatempo	