

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

Após o desempenho negativo observado em abril, o mercado de Fundos Imobiliários voltou a apresentar recuperação em abril. O IFIX encerrou o mês com alta de 1,53%, enquanto o Ibovespa apresentou desempenho próximo da estabilidade, com leve queda de 0,08%. Entre os segmentos de FIIs, o destaque positivo ficou com os fundos de shoppings, que avançaram 2,4% no período.

No campo macroeconômico, o Copom deu continuidade ao ciclo de flexibilização monetária e reduziu a taxa Selic em 0,25 p.p., para 14,50% ao ano. A redução gradual da taxa básica de juros tende a ser favorável para os ativos de renda variável e, em especial, para os Fundos Imobiliários, ao reduzir o custo de oportunidade frente às alternativas de renda fixa. Ainda assim, o Banco Central manteve postura cautelosa, diante de um ambiente que segue marcado por expectativas de inflação acima da meta, pressões em itens sensíveis, incertezas fiscais e riscos externos associados às tensões no Oriente Médio e seus possíveis reflexos sobre petróleo, câmbio e inflação. Nesse cenário, as expectativas para os juros futuros podem oscilar ao longo do tempo, o que impacta diretamente o valor de mercado dos Fundos Imobiliários negociados em bolsa. Em geral, quando o mercado espera juros mais altos por mais tempo, os preços dos FIIs tendem a sofrer maior pressão; por outro lado, perspectivas de queda de juros costumam favorecer a valorização desses ativos.

No âmbito do Domo Corporate, a gestão concluiu a renovação do contrato de locação com a empresa Dootax, referente a um conjunto, pelo prazo adicional de cinco anos, mantendo-se os valores de locação do contrato pretérito. A renovação contribui para a manutenção do nível de ocupação do empreendimento. Atualmente, permanecem em período de carência os conjuntos locados à Lemmo e à Regus, observados os prazos previstos nos respectivos contratos.

No Várzea Paulista Shopping, a equipe tem acompanhado de perto a evolução operacional e comercial do ativo. Como parte desse processo, foi encaminhada a contratação de uma equipe especializada em shopping centers focada no público-alvo do empreendimento, com modelo de remuneração atrelado à performance. A medida tem como objetivo intensificar a atuação comercial, reduzir vacância e inadimplência, aprimorar a operação do empreendimento e criar condições para que o ativo passe a contribuir de forma mais consistente para o resultado do Fundo.

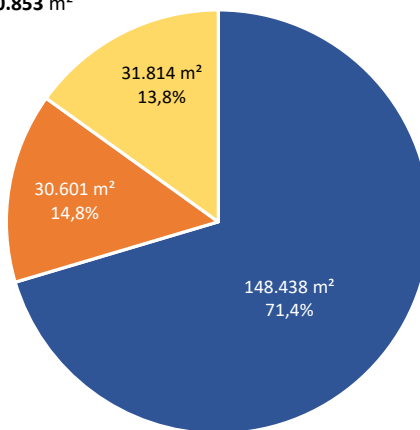
Por fim, no mês de abril, houve distribuição de R\$ 0,27 por cota, o que representa dividend yield de 0,73% no mês, equivalente a aproximadamente 9,1% ao ano em termos anualizados, considerando a cota de fechamento do período em R\$ 37,00.

Informações do Fundo

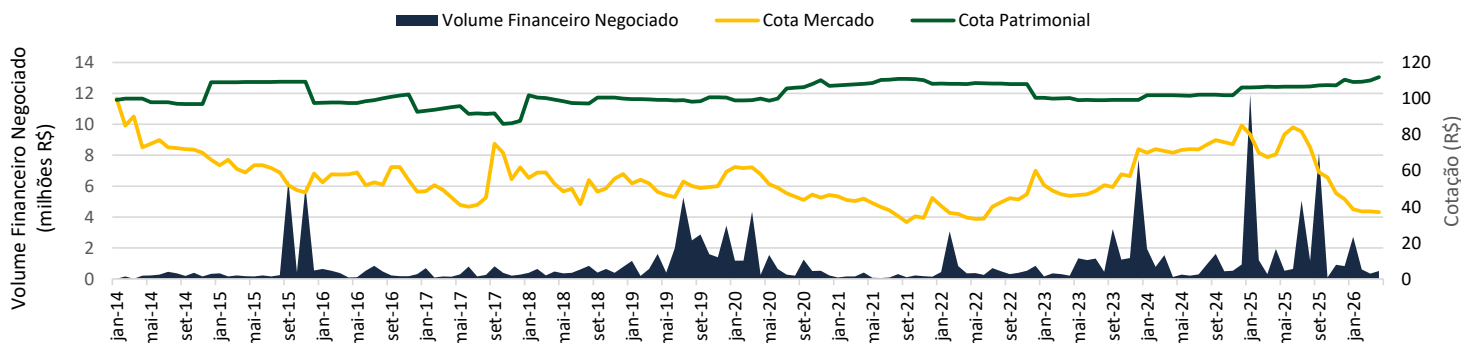
Denominação	Labina Multi Ativos Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ	17.374.696/0001-19
Código de Negociação	LMAI11
Código ISIN	BRDOMCCTF000
Início do Fundo	13/12/2013
Prazo de Duração	O Fundo tem prazo de duração Indeterminado
Cotas Emitidas	5.280.066
Valor de Mercado	R\$ 195.362.451
Valor Patrimonial	R\$ 590.699.542
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	Planner Corretora de Valores SA
Depositária	
Auditor Independente	RSM Brasil

ABL - Tipo de Ativo

ABL Total: 210.853 m²



■ Logístico/Industrial ■ Laje Corporativa ■ Shopping/Varejo



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.

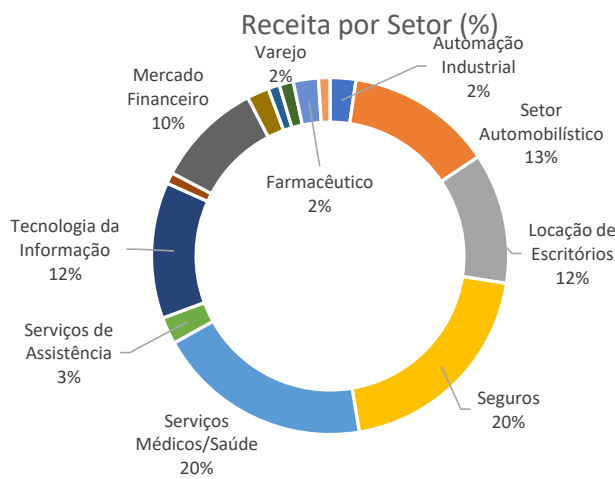
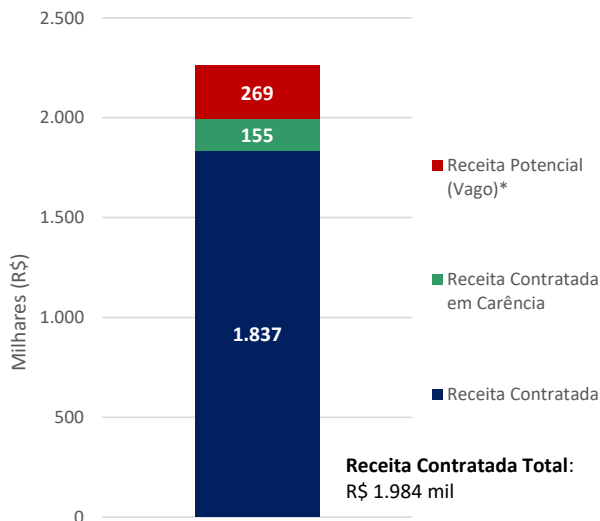
O empreendimento possui localização privilegiada, em frente ao Shopping Metrôpole, com fácil acesso ao transporte público e proximidade à Rodovia Anchieta, um dos principais eixos viários da região.

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

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.

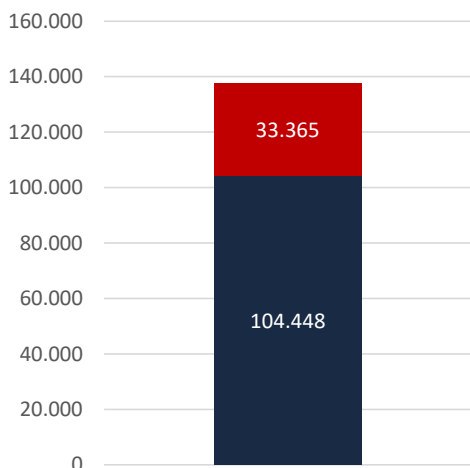
Situado em avenida de elevado fluxo, com duas pistas e três faixas de rolamento por sentido, o imóvel está inserido em região com perfil socioeconômico de médio a alto poder aquisitivo, o que favorece a atratividade comercial do empreendimento.

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.

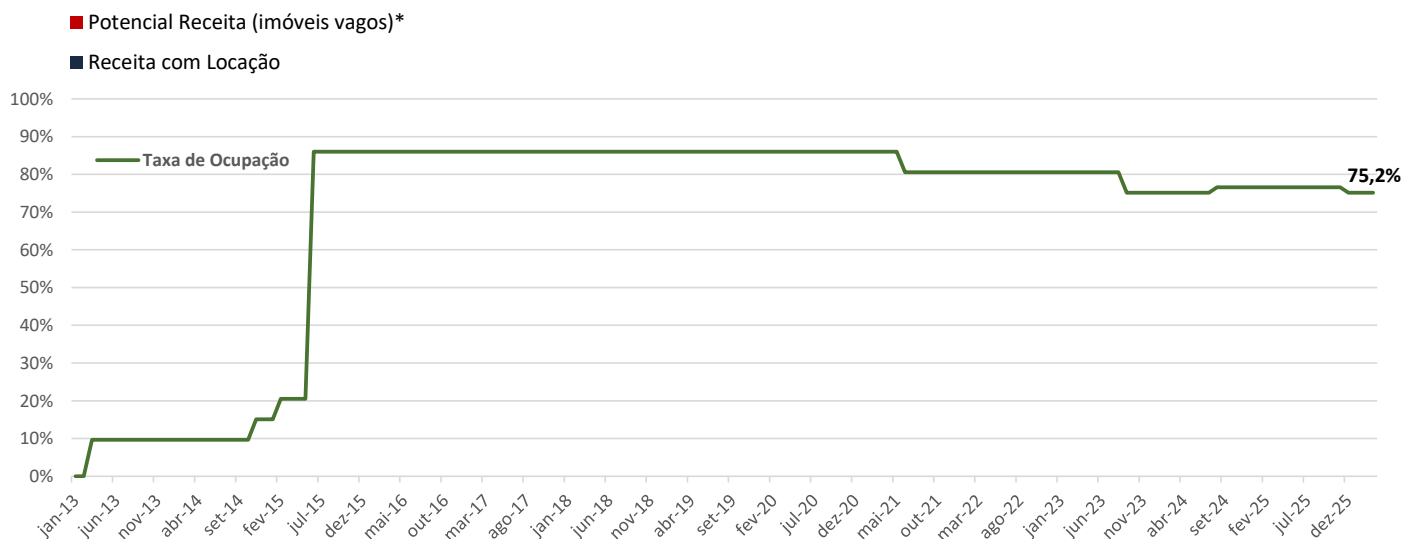
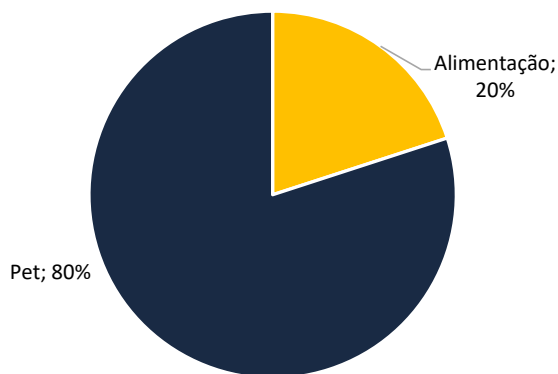
Atualmente, o empreendimento apresenta taxa de



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 | Abril 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%, 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.

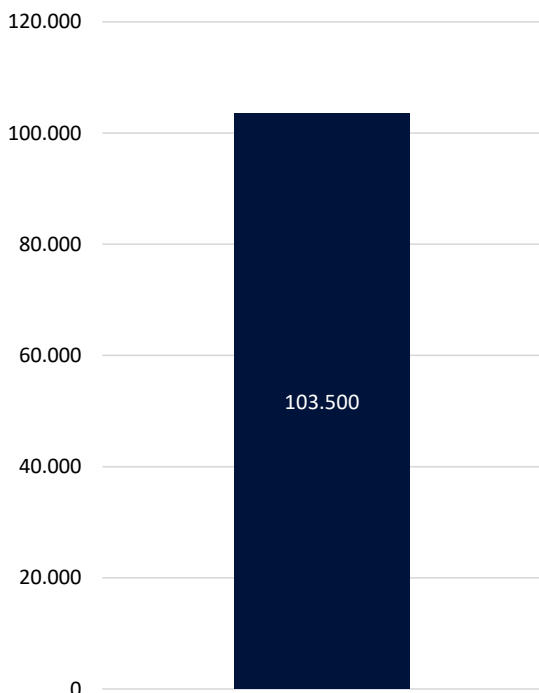
O imóvel possui composição mista, permitindo a instalação de empresas logísticas ou industriais. O galpão é composto por três módulos (A, B e C), totalizando 8.398 m² de Área Bruta Locável (ABL).

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

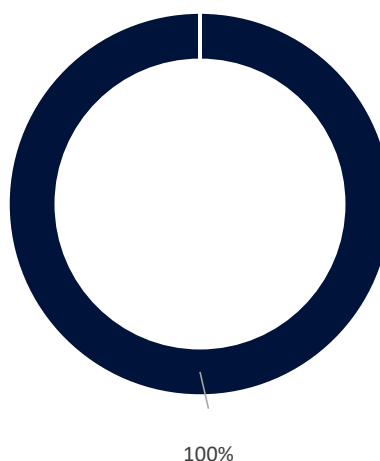


Vista interna do galpão industrial, com ocupação integral pela empresa Globalpack.

Receita Contratada - Módulos A, B e C



Taxa de Ocupação



Galpão Logístico/Industrial (Jarinu/SP)

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.

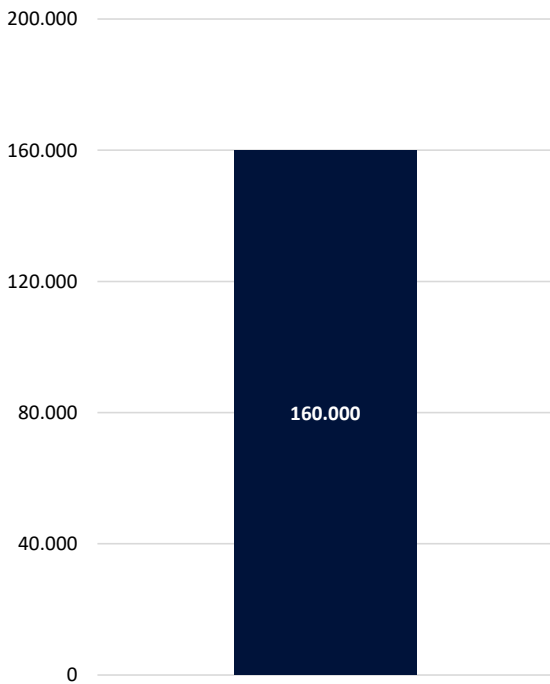
Atualmente, encontra-se integralmente locado para a empresa Unistamp até 31 de março de 2030.

A carência se encerra em setembro de 2026.

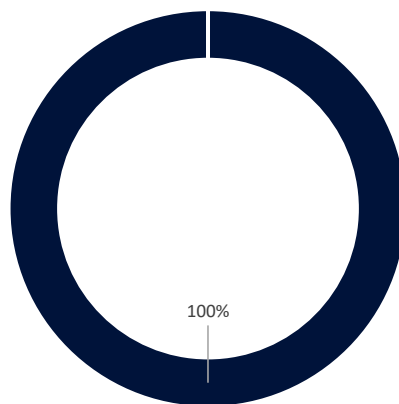


Vista aérea do imóvel localizado em Jarinu/SP, às margens da Rodovia Edgard Máximo Zambotto.

Receita Contratada



Taxa de Ocupação



Ativos Securitizados

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.

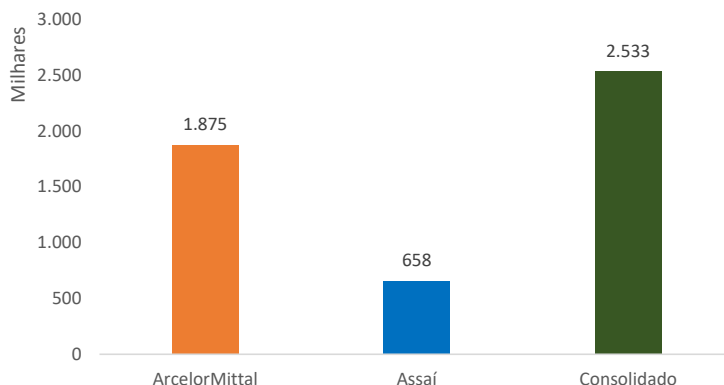
O imóvel possui Área Bruta Locável (ABL) de 80.848 m² e está locado à metalúrgica desde julho de 2024, na modalidade *Sale and Leaseback (SL&B)*, sob contrato atípico até junho de 2034 (10 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo estabilidade e previsibilidade ao fluxo de receitas do fundo.



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.



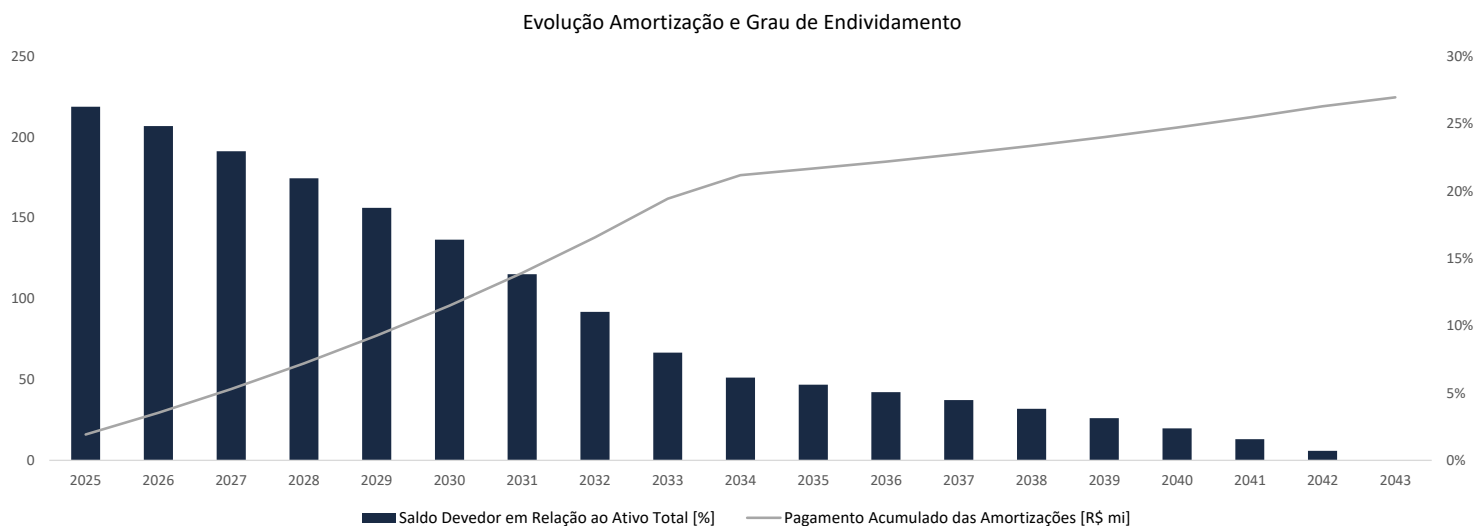
O LMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente securitizados: o imóvel locado ao Assai, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

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)

LMAI11 Estrutura Financeira Consolidada	Valores
Total em Ativos	R\$ 787.622.754
Saldo Devedor CRIs	R\$ 204.828.470
Relação CRI/Ativos Imobiliários	26,0%
Custo Médio CRIs ¹	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) ¹	11,5

¹ Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



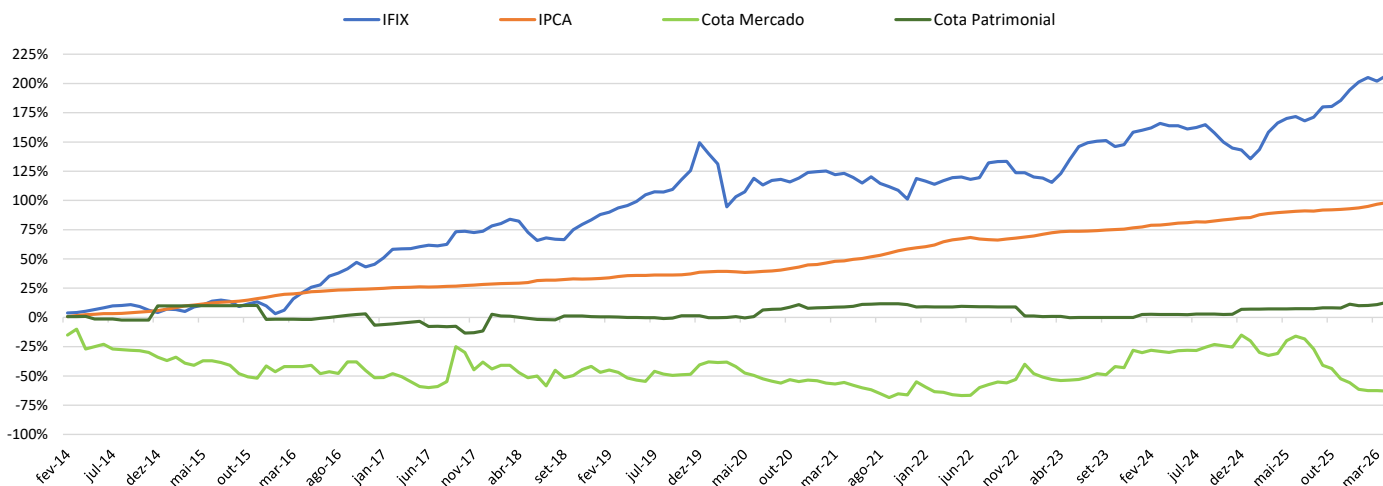
LMAI11 - Rentabilidade

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, 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 Abril registrou uma variação da cota a mercado de -1,3%.

Mês	Cota Mercado	Variação (%)	Cota Patrimonial	Variação (%)	Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
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\$ 233.695.721,16	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

Rentabilidade Acumulada

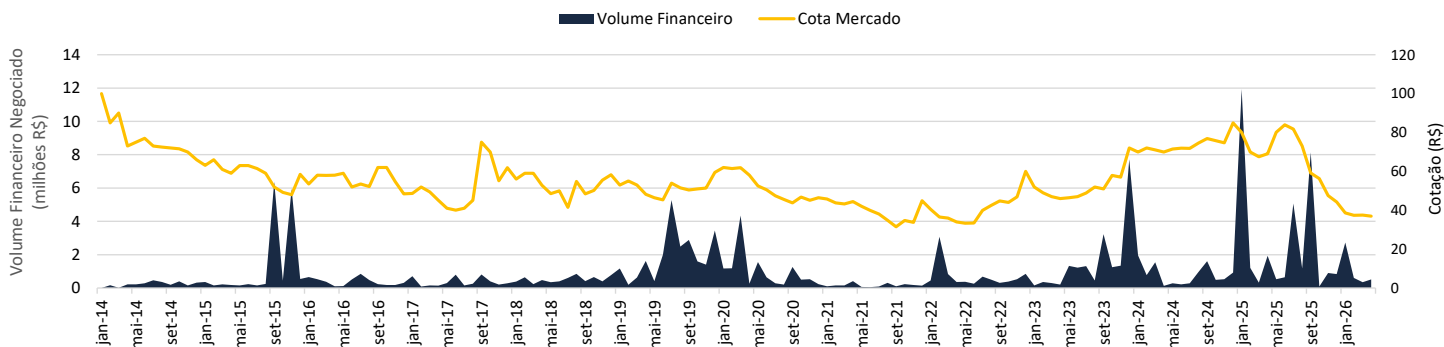


LMAI11 - Liquidez

O LMAI11 apresentou no mercado secundário, em Abril, uma média diária de negociação de R\$ 25,7 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 514,3 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 13,8 mil, o que representa um giro na casa de 0,26%.

Mês	Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Média Diária Negociação	Cotas Negociadas	Giro (nº % Cotas)
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	0,36%
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%



LMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Abril 2026

Distribuição de Resultados

Em relação ao Domo Corporate, há, no momento, dois contratos em período de carência, correspondentes a três conjuntos, a saber: Regus (conjuntos 251 e 252) e Lemmo (conjunto 241).

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

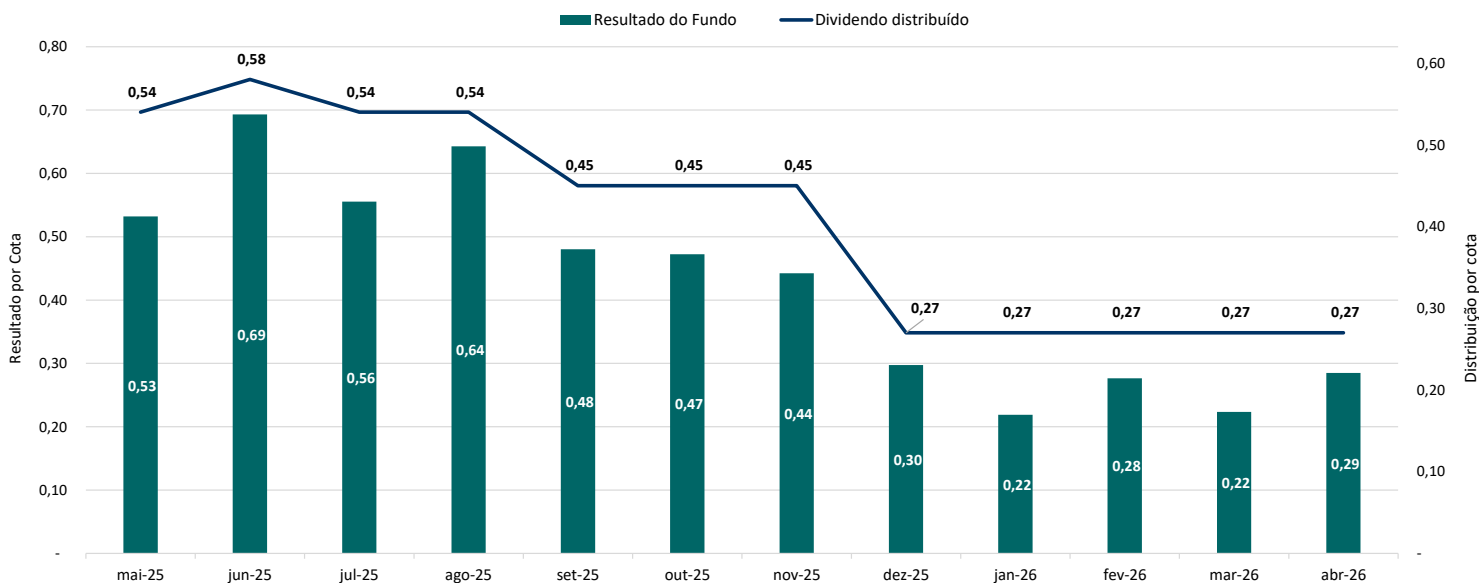
O Fundo distribuiu, no mês de Abril, o montante de R\$ 0,27 por cota, o que corresponde a um dividend yield de 0,73% ao mês, considerando a cota de fechamento de Abril/26 de R\$ 37,00, equivalente a, aproximadamente, 9,1% ao ano.

	fev/26	mar/26	abr/26	Acum. 2026
Receita Imobiliária	4.316.071	4.223.315	4.289.903	16.791.533
Receita Financeira	357.666	94.559	384.718	1.200.270
(+) Receita Total	4.673.737	4.317.874	4.674.621	17.991.803
Despesas Financeiras*	(2.505.152)	(2.533.136)	(2.533.136)	(10.076.576)
Manutenção Predial/Condominial	(119.033)	(151.011)	(127.054)	(578.551)
Despesas Administrativas	(43.976)	(82.976)	(24.860)	(195.788)
Taxa de Administração Global	(527.644)	(362.451)	(459.554)	(1.771.121)
Outras Taxas e Despesas	(17.511)	(8.097)	(24.580)	(68.528)
(-) Total Despesas	(3.213.315)	(3.137.671)	(3.169.185)	(12.690.565)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.460.422	1.180.204	1.505.436	5.301.238
Distribuição	1.425.618	1.425.618	1.425.618	5.702.472

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

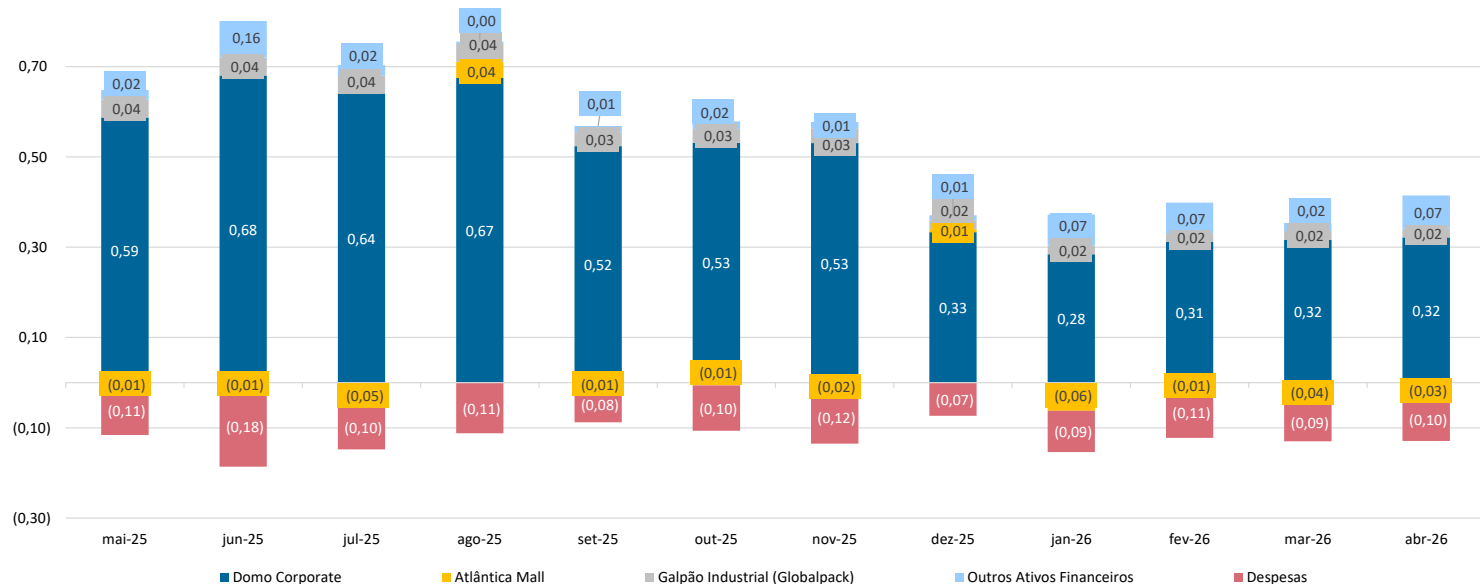
Composição do Resultado

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

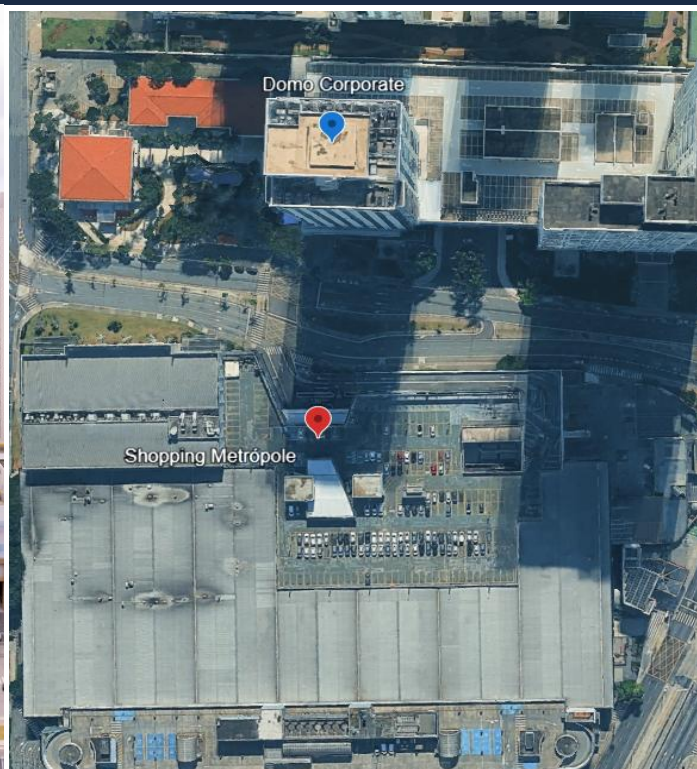
Data de Aquisição
Desde início do fundo

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)

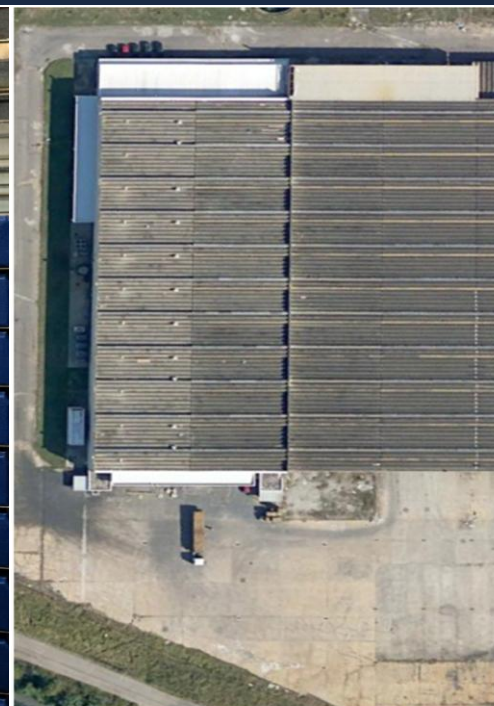
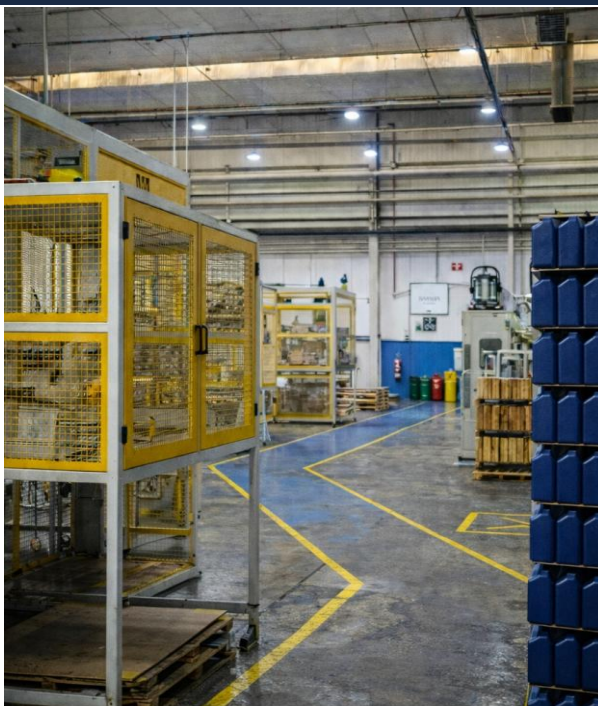
Data de Aquisição
dez/20

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
45%

Principais Locatários
Americanas, Bombocine, WA Academia,
Poupatempo

