

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

Maio e junho foram meses marcados pelo desempenho negativo dos principais índices de renda variável no Brasil. Ao longo do período, o Ibovespa teve queda de 8,2% e o IPIX, principal índice de fundos imobiliários, apresentou recuo um pouco mais moderado, na casa dos 2,5%, com resultados especialmente negativos nos segmento híbrido.

O desempenho refletiu um ambiente de maior aversão ao risco. No cenário externo, as incertezas quanto à evolução e à duração do conflito envolvendo o Irã mantiveram os preços de energia voláteis e reforçaram as preocupações com a inflação e os juros globais. No Brasil, a saída de investidores estrangeiros, a maior volatilidade do cenário político-eleitoral e as incertezas quanto à trajetória das contas públicas também pressionaram os ativos locais. O Federal Reserve (Fed) manteve os juros inalterados, enquanto o Banco Central Europeu (BCE) elevou suas taxas em 0,25 p.p., diante das pressões inflacionárias. Em movimento distinto, o Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p., de 14,50% para 14,25% a.a. O BCB manteve postura cautelosa diante da inflação ainda acima da meta e dos riscos fiscais. A continuidade do ciclo de cortes dependerá da evolução da inflação, da atividade econômica e das contas públicas.

No Domo Corporate, permanecem em período de carência dois contratos, correspondentes a três conjuntos: Lemmo (um conjunto, até julho) e Regus (dois conjuntos, até dezembro). Há negociações em andamento com potenciais novos locatários e com atuais ocupantes interessados em expandir suas operações. Além disso, houve o ressarcimento dos valores em aberto referentes à FKS. O empreendimento encerrou junho com dois locatários inadimplentes. Segundo informações prestadas pelos locatários, os atrasos decorreram de questões operacionais. Ao encerramento do período, havia expectativa de regularização desses valores no mês subsequente.

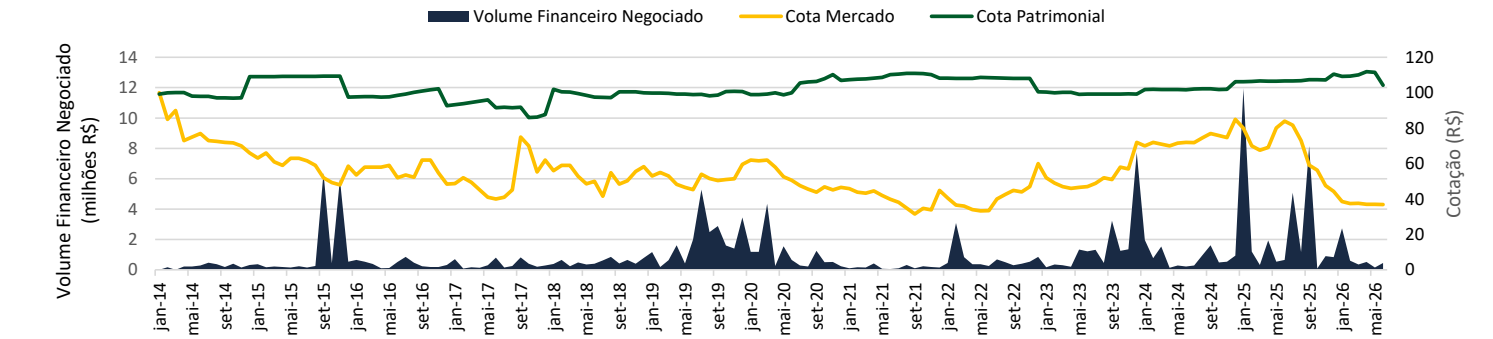
No Galpão de Jarinu, o contrato de locação da Unistamp permanece em período de carência, com término previsto para outubro deste ano.

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.

O turnaround do Várzea Paulista Shopping segue apresentando sinais positivos, com celebração de novos contratos de locação e a renegociação de débitos de lojistas inadimplentes. Paralelamente, foram realizadas adaptações físicas destinadas a adequar o empreendimento aos padrões do segmento. Foram aprovadas, em assembleia, as transferências da administradora do FII Alegria (veículo detentor de cerca de 75% do shopping) para a Planner e da gestora para a Arandu. As mudanças deverão proporcionar maior agilidade na implementação das medidas necessárias ao ativo. O processo de constituição do condomínio está em fase final, e quando concluído deverá contribuir para maior segurança jurídica e melhor organização financeira e operacional do shopping.

No mês de maio, houve distribuição de R\$ 0,27 por cota, o que representa um dividend yield (DY) de 0,73% a.m. (aproximadamente 9,12% a.a.), considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 36,98. Já em junho, houve distribuição de R\$ 0,12 por cota, o que representa um DY de 0,33% a.m. (aproximadamente 4% a.a.), considerando a cota de fechamento do mês de R\$ 36,90.

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\$ 194.834.444
Valor Patrimonial	R\$ 550.560.744
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



Domo Corporate

Relatório Mensal | Maio/Junho 2026

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.

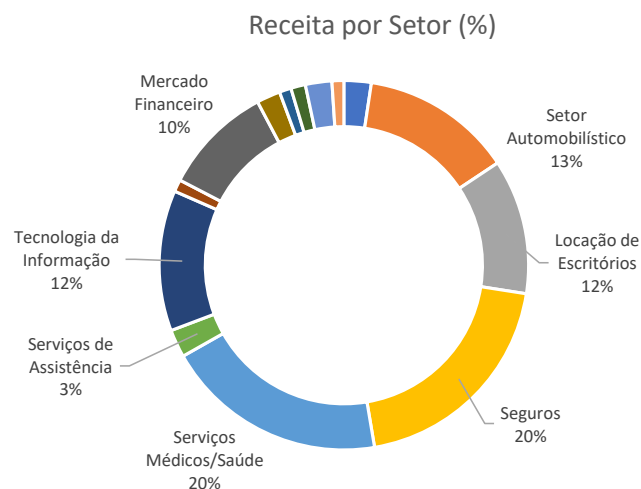
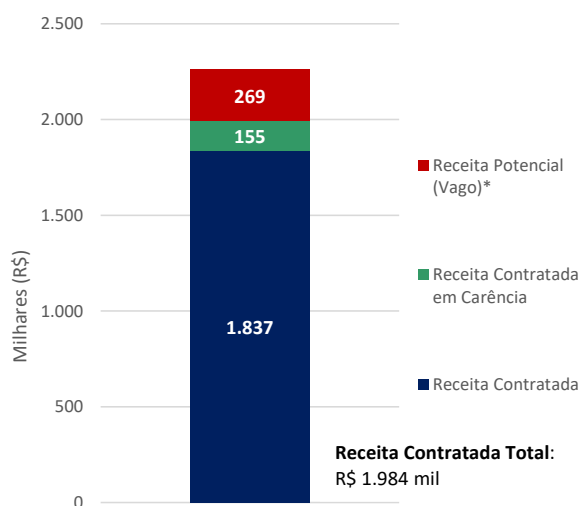
O empreendimento possui localização privilegiada, em frente ao Shopping Metrôpole, com fácil acesso ao transporte público e proximidade à Rodovia Anchieta, um dos principais eixos viários da região.

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 | Maio/Junho 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.

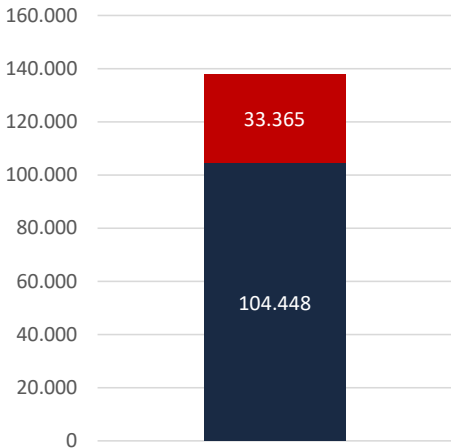
Situado em avenida de elevado fluxo, com duas pistas e três faixas de rolamento por sentido, o imóvel está inserido em região com perfil socioeconômico de médio a alto poder aquisitivo, o que favorece a atratividade comercial do empreendimento.

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.

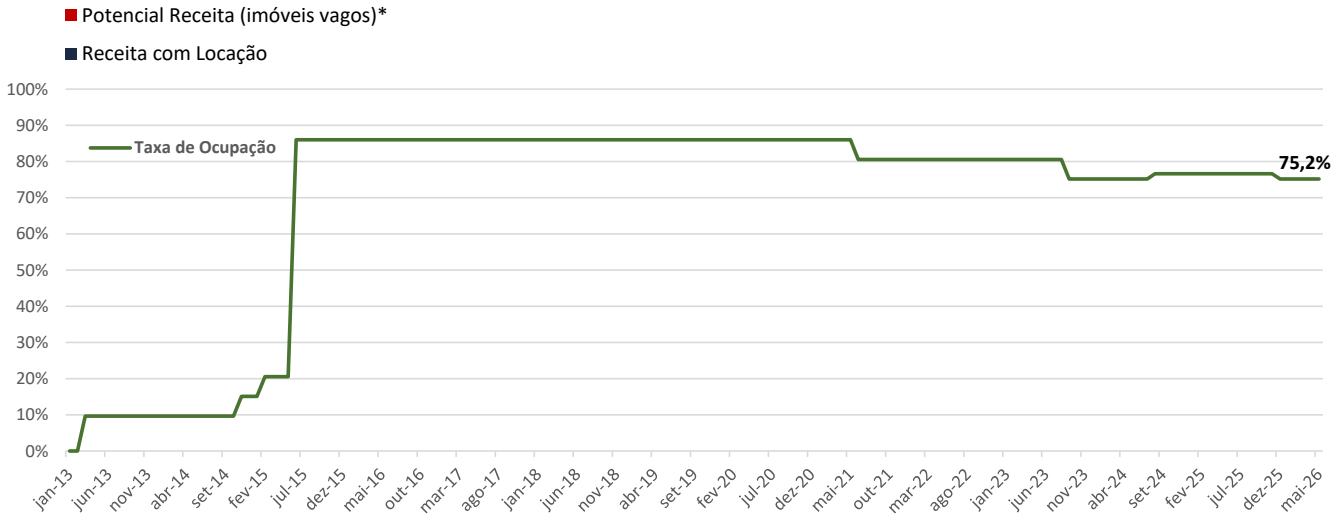
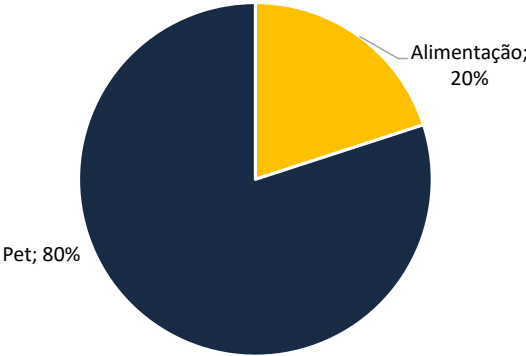
Atualmente, o empreendimento apresenta taxa de



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 | Maio/Junho 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.

LMAI11 - Galpão Logístico/Industrial (Queimados/RJ)

Relatório Mensal | Maio/Junho 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.

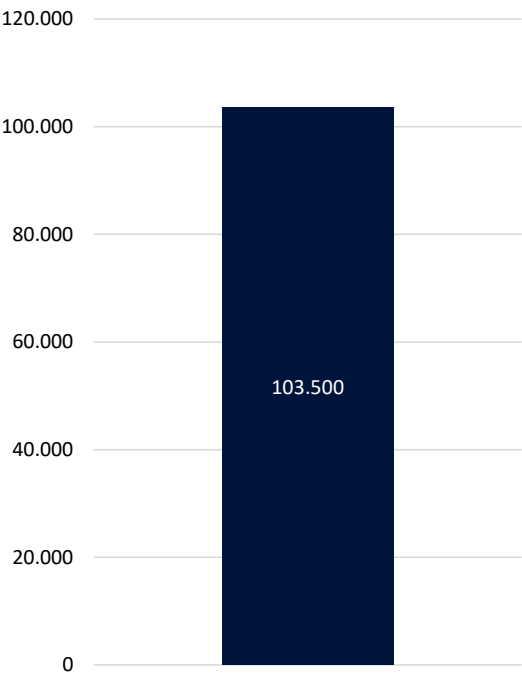
O imóvel possui composição mista, permitindo a instalação de empresas logísticas ou industriais. O galpão é composto por três módulos (A, B e C), totalizando 8.398 m² de Área Bruta Locável (ABL).

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

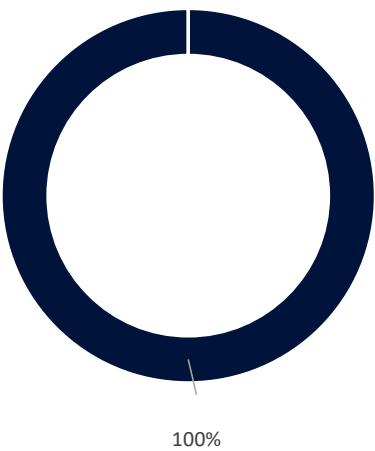


Vista interna do galpão industrial, com ocupação integral pela empresa Globalpack.

Receita Contratada - Módulos A, B e C



Taxa de Ocupação



Galpão Logístico/Industrial (Jarinu/SP)

Relatório Mensal | Maio/Junho 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.

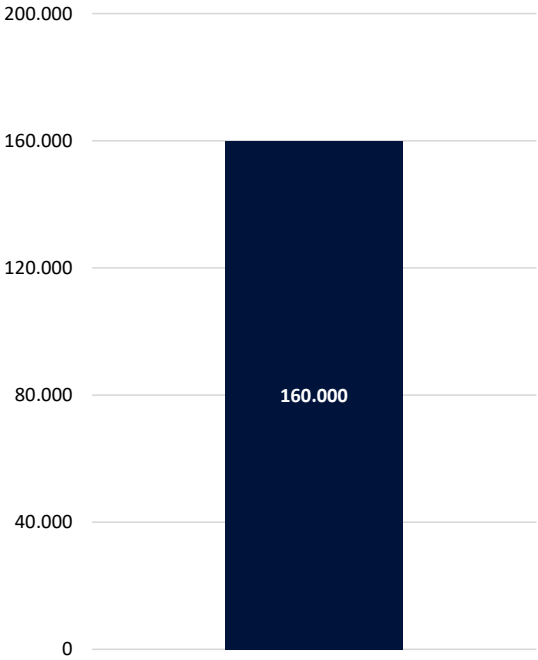
Atualmente, encontra-se integralmente locado para a empresa Unistamp até 31 de março de 2030.

A carência se encerra em setembro de 2026.

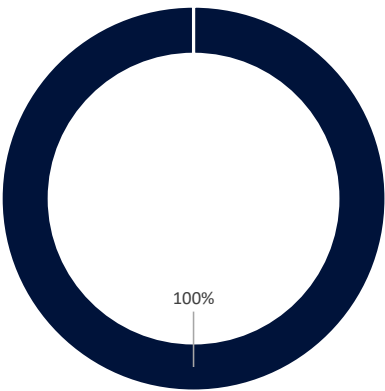


Vista aérea do imóvel localizado em Jarinu/SP, às margens da Rodovia Edgard Máximo Zambotto.

Receita Contratada



Taxa de Ocupação



Ativos Securitizados

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.

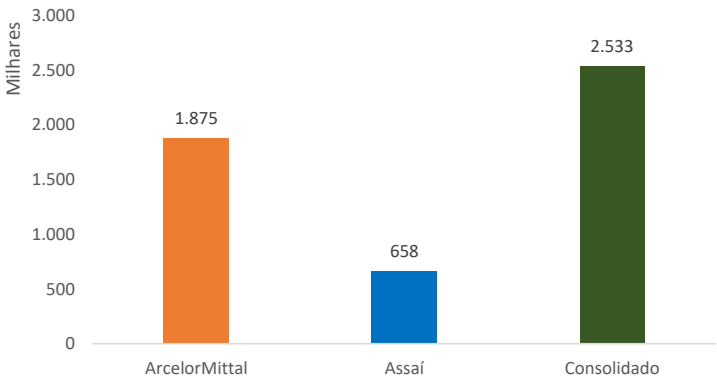
O imóvel possui Área Bruta Locável (ABL) de 80.848 m² e está locado à metalúrgica desde julho de 2024, na modalidade *Sale and Leaseback (SL&B)*, sob contrato atípico até junho de 2034 (10 anos) e tem correção anual pelo IPCA, garantindo estabilidade e previsibilidade ao fluxo de receitas do fundo.



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.



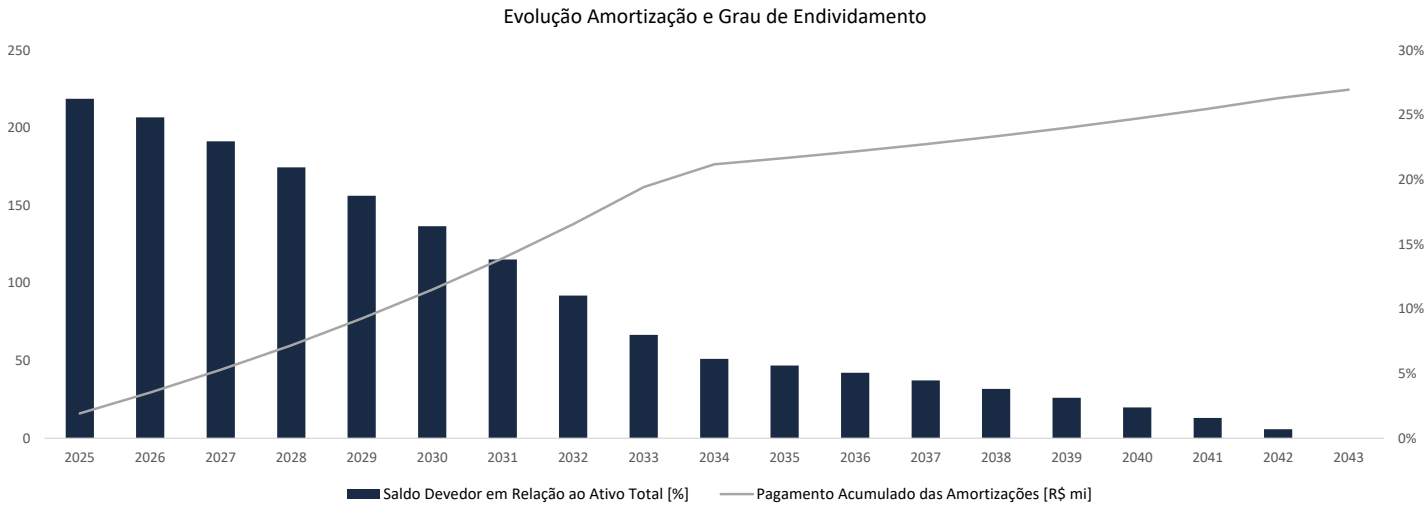
O LMAI possui em sua estrutura dois imóveis atualmente securitizados: o imóvel locado ao Assaí, na modalidade *Built to Suit* (BTS), e o imóvel locado à ArcelorMittal, na modalidade *Sale & Leaseback*, ambos firmados sob contratos atípicos.

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\$ 787.622.754
Saldo Devedor CRIs	R\$ 202.884.844
Relação CRI/Ativos Imobiliários	25,8%
Custo Médio CRIs ¹	IPCA + 8,5% a.a.
Prazo Médio (anos) ¹	11,3

¹ Cálculo ponderado pelo Saldo Devedor

Amortização e Grau de Endividamento



LMAI11 - Rentabilidade

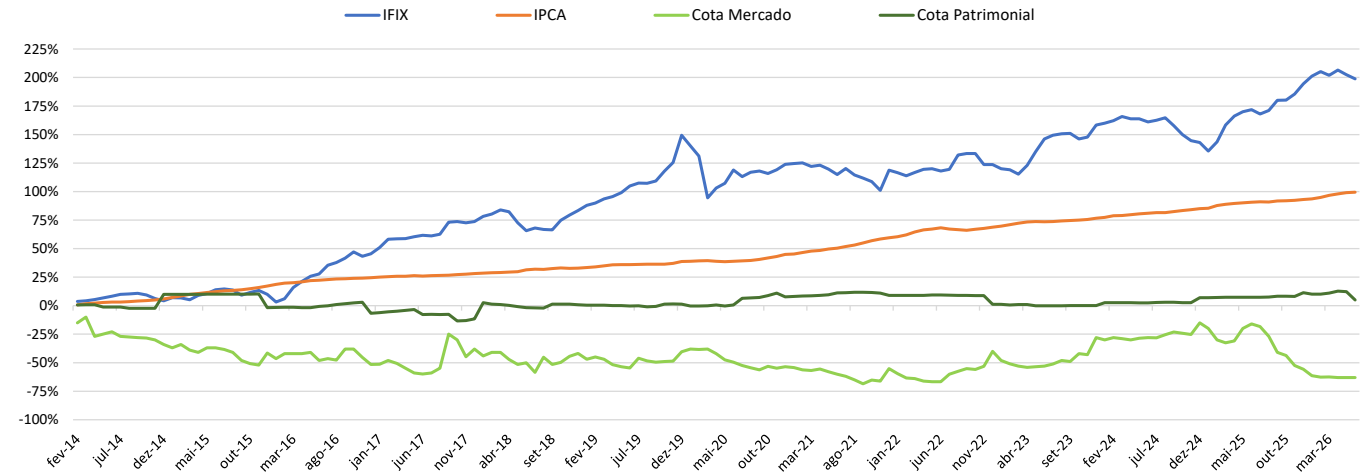
Relatório Mensal | Maio/Junho 2026

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 maio/junho registrou uma variação da cota a mercado de -0,27%.

Mês	Cota Mercado	Variação (%)	Cota Patrimonial	Variação (%)	Valor de Mercado	Patrimônio Líquido
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
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

Rentabilidade Acumulada

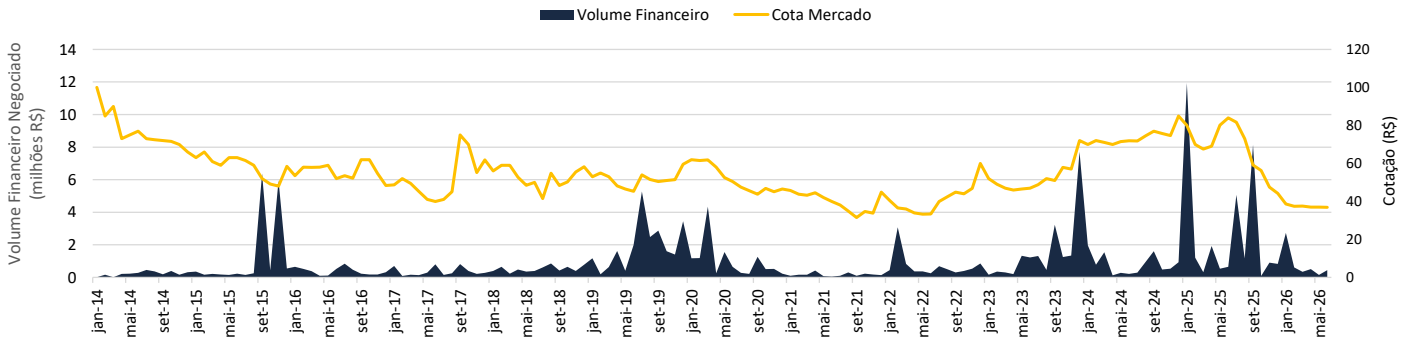


LMAI11 - Liquidez

O LMAI11 apresentou no mercado secundário, em maio/junho, uma média diária de negociação de R\$ 14,54 mil, gerando um volume financeiro total de R\$ 596,2 mil.

No período, a quantidade de cotas negociadas foi de cerca de 16 mil, o que representa um giro na casa de 0,31%.

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



LMAI11 - Resultados

Relatório Mensal | Maio/Junho 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.

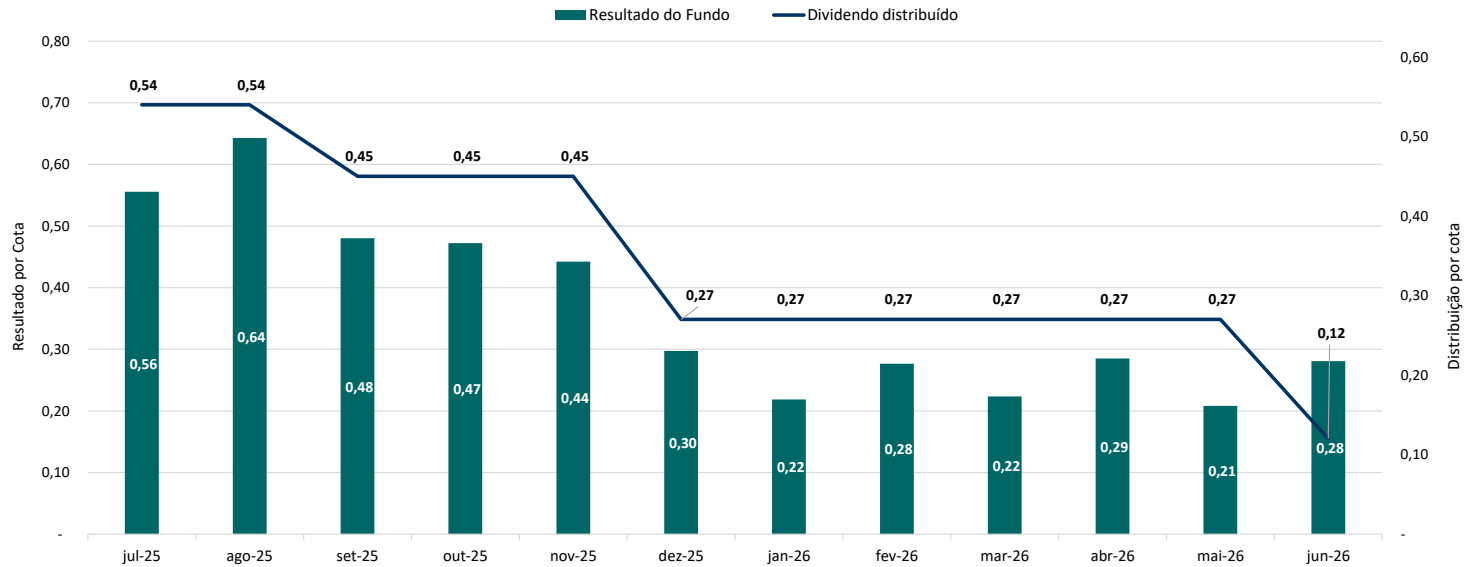
O Fundo distribuiu, no mês de maio, o montante de R\$ 0,27 por cota, o que corresponde a um dividend yield (DY) de 0,73% ao mês (9,1% a.a.), considerando a cota de fechamento de maio de 2026 de R\$ 36,98. Em junho, o LMAI distribuiu R\$ 0,12 por cota, o que representa um DY de 0,33% a.m.(4% a.a.), considerando a cota de fechamento de R\$ 36,90.

	abr/26	mai/26	jun/26	Acum. 2026
Receita Imobiliária	4.365.903	4.549.156	4.670.922	26.087.611
Receita Financeira	460.718	70.293	75.836	1.422.399
(+) Receita Total	4.826.621	4.619.449	4.746.758	27.510.010
Despesas Financeiras*	(2.609.136)	(2.620.001)	(2.558.345)	(15.330.923)
Manutenção Predial/Condominial	(127.054)	(114.008)	(98.850)	(791.410)
Despesas Administrativas	(100.860)	(131.815)	(91.718)	(495.321)
Taxa de Administração Global	(459.554)	(573.190)	(505.958)	(2.850.269)
Outras Taxas e Despesas	(24.580)	(81.052)	(9.328)	(158.908)
(-) Total Despesas	(3.321.185)	(3.520.067)	(3.264.199)	(19.626.832)
(=) Resultado Operacional RMAI11	1.505.436	1.099.382	1.482.559	7.883.178
Distribuição	1.425.618	1.425.618	633.608	7.761.697

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

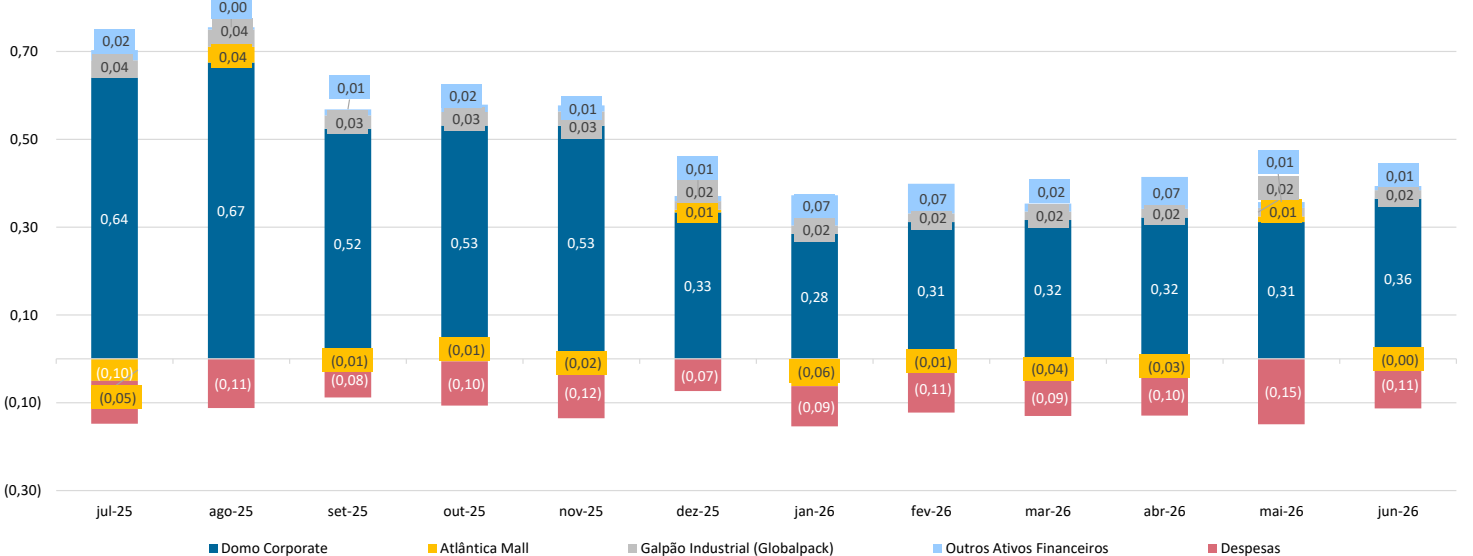
Composição do Resultado

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



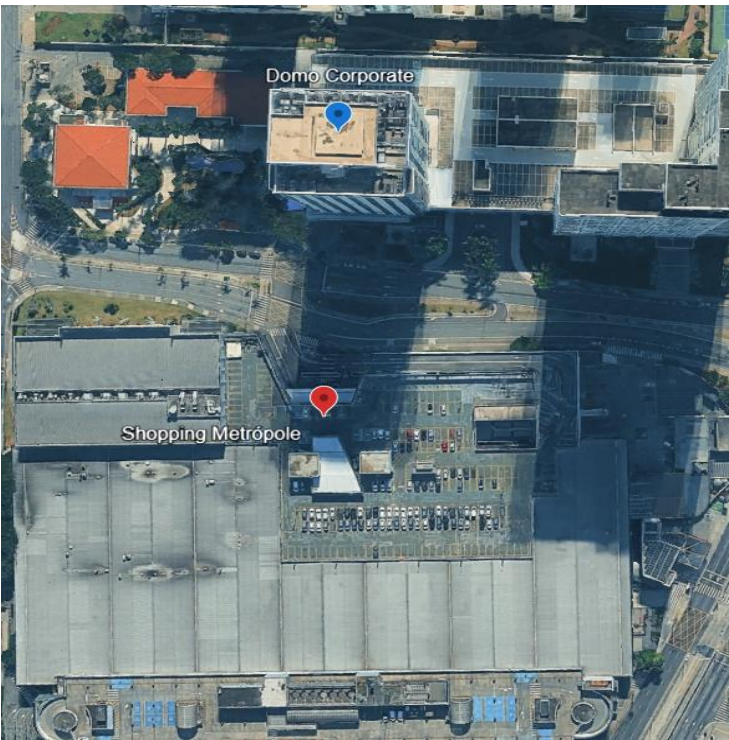
Resultado do Fundo por Cota

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

