



Aos

cotistas da **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Cotistas”)

Ref.: Proposta da Administradora acerca da matéria a ser submetida à Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal

Prezados Senhores,

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22.250-040, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada a administrar carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 (“Administradora”), na qualidade de administradora da **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.355.424/0001-09, classe de cotas do **MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 60.395.755/0001-64 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), regida pelo seu regulamento (“Regulamento”) e anexo descritivo da Classe (“Anexo”), pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM175”) e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, vem apresentar a V.Sa., a seguinte proposta (“Proposta da Administradora”), a ser apreciada na **Assembleia Especial Extraordinária de Cotistas da Classe**, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal (“Assembleia” e “Consulta Formal”, respectivamente), nos termos da Cláusula 7.4. da parte geral do Regulamento, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia (“Ordem do Dia”):

- (1) aprovação para a alteração do Regulamento para incluir a Cláusula 3.9. no Anexo para prever que nas hipóteses de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas (conforme definido no Regulamento) que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo ou da Classe, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que seja obtida aprovação prévia da CVM ou desde que seja permitido pela regulamentação então vigente, sendo certo que, caso aprovada a presente matéria, o Regulamento passará conforme a versão disposta no Anexo II à Consulta Formal;
- (2) aprovação para a alteração do Regulamento para modificar as Cláusulas 12.2 e 12.2.1 do Anexo para prever que a parcela referente à antecipação dos Lucros Semestrais (conforme definido no Regulamento) poderá ser, por liberalidade da Gestora, distribuída aos cotistas todo dia 15 de cada mês ou no dia útil subsequente, sendo certo que a antecipação dos Lucros Semestrais (conforme definido no Regulamento) será distribuída apenas aos titulares de cotas da Classe, cujas cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas até o dia 10 de cada mês ou o dia útil subsequente,



sendo certo que, caso aprovada a presente matéria, o Regulamento passará conforme a versão disposta no Anexo II à Consulta Formal;

- (3) aprovação para a alteração do Regulamento para incluir a seção “13. Recompra e Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas” no Anexo para prever a possibilidade de a Classe adquirir suas próprias cotas no mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, desde que:
- (a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao dia em que ocorrer a recompra; (b) as cotas recompradas sejam canceladas; e (c) o volume de recompra não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas. Sendo vedado à Classe recomprar suas próprias cotas: (a) sempre que a Administradora ou a **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73 (“Gestora”) tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da cota ou influenciar na decisão do cotista de comprar, vender ou manter suas cotas; (b) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (c) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das cotas, sendo certo que, caso aprovada a presente matéria, o Regulamento passará conforme a versão disposta no Anexo II à Consulta Formal; e
- (4) aprovação para a contratação da **B. INTERNACIONAL REAL ESTATE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80 (“Binswanger”), **KOGNITA LAB S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.133.231/0001-55 (“Kognita”), da **TABA LEILOES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 50.365.687/0001-37 (“Taba Leilões”) e da **LANDSIGHT INTELIGENCIA IMOBILIARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.853.943/0001-51 (“Landsight”), as quais são partes integrantes do grupo econômico da Gestora para poderem prestar os seguintes serviços à Classe: (a) Binswanger, para prestar serviços de consultoria imobiliária e especializada, incluindo, mas não se limitando, a (a.i) auxílio na compra, venda e locação de imóveis, (a.ii) gestão e administração de propriedades imobiliárias e aluguéis, (a.iii) gerenciamento e monitoramento de obras e concorrências de obras; (a.iv) avaliação de imóveis, projetos imobiliários, equipamentos e benfeitorias; (a.v) estudos e inteligência de mercado; e (a.vi) regularização fundiária e documental de imóveis; (b) Kognita, para prestar serviços ao Fundo nas avaliações dos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento); (c) Taba Leilões, para atuar em casos de leilão de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e (d) Landsight, para prestar serviços ao Fundo em estudos de mercado de qualificação de ativos imobiliários.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

No que tange os itens (1) e (2) da Ordem do Dia, a Administradora propõe a alteração do Regulamento para que este esteja em linha com (a) a decisão do colegiado da CVM, datada de 20 de maio de 2025, por meio da qual passou a ser possível que fundos de investimento imobiliários e fundo das cadeias produtivas do agronegócio realizem a recompra de suas próprias cotas admitidas à negociação, sendo certo que tal possibilidade depende de prévia aprovação em assembleia para a sua inclusão no Regulamento, e (b) a decisão



do colegiado da CVM, datada de 08 de julho de 2025, por meio da qual a CVM possibilitou que o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 possa ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que seja obtida aprovação prévia da CVM ou desde que seja permitido pela regulamentação então vigente.

Além disso, a fim de adequar o Regulamento ao melhor operacional e permitir uma gestão mais eficiente, o Administrador também propõe a alteração relativa ao item (3) da Ordem do Dia, sendo certo que, caso aprovada a alteração, as datas atreladas à distribuição dos Lucros Semestrais (conforme definido no Regulamento) estarão mais claras e bem definidas no Regulamento.

Por fim, o Administrador propõe a matéria do item (4) da Ordem do Dia, pois entende que a contratação da Binswanger, da Kognita, da Taba Leilões e da Landsight poderá trazer mais eficiência na gestão da Classe, possibilitando melhor posicionamento da Classe perante o mercado, ficando a Classe em consonância com as atuais práticas de mercado, de forma a adequar a Classe com o atual nível de esforço e diligência necessários no processo de análise de novos investimentos e acompanhamento da carteira, bem como às necessidades operacionais da Classe.

A Administradora e a Gestora mantêm seus compromissos e responsabilidades de realizar a administração e a gestão da carteira da Classe visando sempre a melhor rentabilidade aos Cotistas, obedecendo todos os procedimentos de diligência e imparcialidade usualmente adotados na aquisição de valores mobiliários pela Classe.

QUEM PODERÁ PARTICIPAR DA ASSEMBLEIA GERAL

Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas em dia com suas obrigações, inscritos no livro de registro de cotistas na data de envio da Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem votar na Assembleia: (a) o prestador de serviço da Classe, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviço do Fundo; (c) empresas ligadas aos prestadores de serviço do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) o cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe no que se refere à Ordem do Dia.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As matérias da Ordem do Dia poderão ser aprovadas pelo voto favorável de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, enquanto a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas ou 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas, não se computando os votos em branco.

PRAZO E APURAÇÃO



A consulta formal deverá ser respondida até as 23:59 horas do dia 23 de abril de 2026, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. O resultado da Consulta Formal será apurado e divulgado no dia útil seguinte aos cotistas por meio de termo de apuração a ser divulgado pela Administradora.

Os Cotistas deverão declarar seu voto para a Assembleia por meio de envio de e-mail, com o modelo de manifestação de voto (“Anexo I”) preenchido, assinado e anexado, para o endereço eletrônico da Administradora, qual seja: assembleia@genial.com.vc. Ao enviar a manifestação de voto, os Cotistas deverão anexar ao e-mail a ser enviado para a Administradora a cópia dos seus respectivos documentos de identificação¹, com validade em todo o território nacional, e deverão fazer constar no assunto do e-mail “CONSULTA FORMAL - AGE - MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”.

Os termos e expressões iniciados em maiúsculas empregados no presente e de outra forma não definidos acima têm os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento.

Atenciosamente,

São Paulo/SP, 31 de março de 2026.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

¹ Considera-se “Documentação de Identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto, estar com firma reconhecida e ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano.