

MAGM11

Relatório Mensal
Março 2026

INFORMAÇÕES GERAIS

O MAG Multiestratégia FII é um fundo listado em bolsa gerido pela Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários. O fundo poderá alocar em ativos como CRIs, imóveis para renda, quotas de outros FIIs, ações de empresas do setor e projetos de desenvolvimento, buscando capturar oportunidades nos diferentes momentos do ciclo econômico e imobiliário.

O principal objetivo é gerar valor e renda mensal para os cotistas, por meio de uma gestão ativa, que combina análise de dados, conjuntura macroeconômica e profundo conhecimento do mercado imobiliário brasileiro para a tomada de decisão e monitoramento.

Genial

Administrador

1,00% a.a.

Taxa de adm. + gestão

**20% sobre
IPCA + yield IMA-B**

Taxa de performance

144

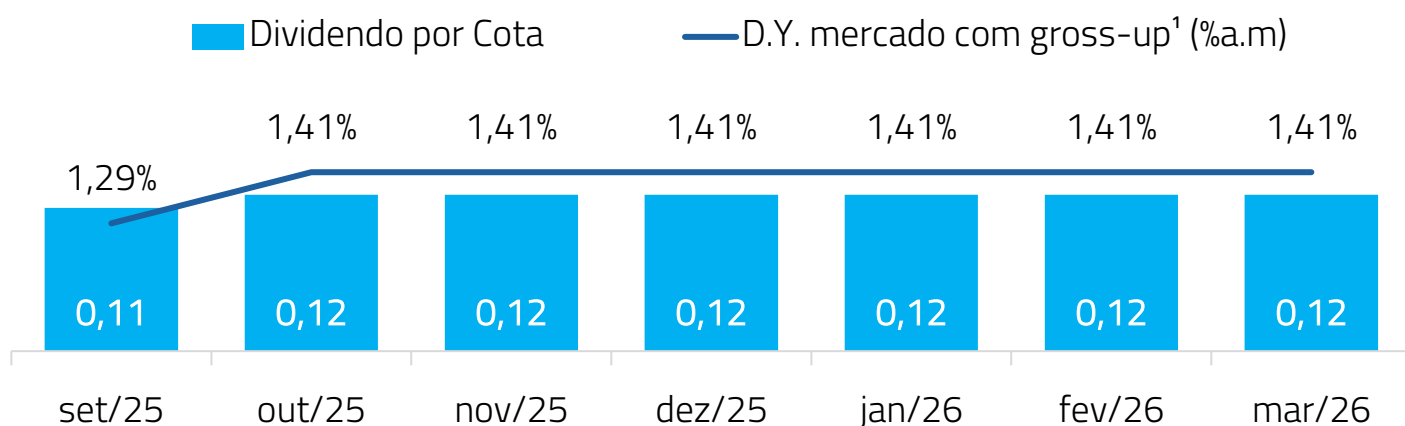
Número cotistas

10º dia útil

Data de divulgação

15º dia útil

Data de pagamento



¹ Dividend Yield pela cota de fechamento a mercado, tornando equivalente à tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%)

Patrimônio líquido R\$ 112.449.172	Cota patrimonial R\$ 10,11	Cota mercado R\$ 10,00
Dividendo por cota R\$ 0,12	D.Y. patrimonial 1,19% a.m.	D.Y. mercado 1,20% a.m.

CENÁRIO MACRO

A conjuntura econômica dos Estados Unidos permanece marcada por um mercado de trabalho resiliente e inflação sob pressão crescente. O grande driver do mês foi geopolítico com a operação militar conjunta de EUA e Israel contra o Irã, que evoluiu para o fechamento do Estreito de Ormuz, iniciando uma alta de mais de 40% no Brent, que chegou a tocar US\$ 119/barril. Em resposta, o Fed manteve os juros em 3,50%–3,75% pela segunda reunião consecutiva, sinalizando apenas um corte em 2026 e reconhecendo abertamente o risco de que os cortes não se materializem caso os preços de energia permaneçam elevados. O CPI de fevereiro ainda registrava 2,4% a.a., mas esse número antecede o choque de energia, as próximas leituras devem mostrar deterioração relevante.

No Brasil, os dados de atividade surpreenderam positivamente, com o CAGED de fevereiro registrando 255 mil vagas criadas. O mercado de trabalho permanece historicamente apertado, com rendimento médio real crescendo 5,3% em 12 meses. Na inflação, o IPCA de março veio acima do esperado em 0,88% e a projeção de IPCA foi revisada de 4,1% para 4,6% em 2026. O Copom optou pela cautela e cortou a Selic em apenas 0,25 p.p. para 14,75%, abaixo dos 0,50 p.p. esperados, sinalizando continuidade do ciclo, mas com ritmo dependente da evolução do conflito e da inflação. Nossa projeção de Selic para o final do ano foi revisada de 12,00% para 13,00% a.a..

COMENTÁRIO DO GESTOR

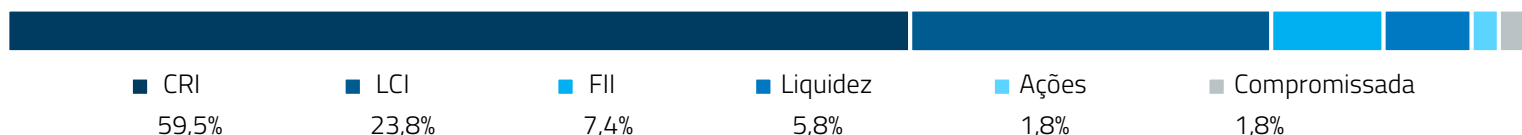
O fundo realizou neste mês dois investimentos em crédito imobiliário no mercado secundário, sendo R\$ 3,0 milhões do CRI Urba e R\$ 1,5 milhões no CRI Construtora Capital, ambos adquiridos com deságio.

O MAGM11 segue em fase de alocação nos ativos-alvo, totalizando até o momento nove operações de CRI, nos segmentos de incorporação residencial, loteamento e home equity, além de cotas de três FIs e ações de cinco empresas do setor imobiliário. Seguimos reduzindo gradualmente a posição em liquidez e avançando na alocação do portfólio, com disciplina na originação e foco principal em estruturas de crédito com garantias sólidas e retornos ajustados ao riscos.

CARTEIRA

Ativo	Descrição	Segmento	Securizadora	Vencimento	Duration	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Posição (R\$ MM)	% PL
Crédito									66,92	59,5%
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,38	IPCA+	11,00%	11,24%	10,97	9,8%
CRI	Salas	Res. vertical	Habitasec	dez/28	1,50	CDI+	5,50%	5,50%	10,77	9,6%
CRI	FGR Berlim	Res. horizontal	Canal	set/41	6,09	IPCA+	9,50%	9,14%	10,76	9,6%
CRI	Urba	Loteamento	Virgo	mar/35	3,80	CDI+	3,20%	3,20%	10,55	9,4%
CRI	MPD	Res. vertical	Bari	dez/29	2,20	CDI+	2,00%	1,99%	9,93	8,8%
CRI	Magik	Resid. econômico	Leverage	ago/28	1,26	CDI+	3,00%	3,00%	5,03	4,5%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,26	IPCA+	11,30%	11,03%	4,83	4,3%
CRI	Wimo	Home Equity	Virgo	jan/36	3,99	IPCA+	10,25%	9,76%	2,65	2,4%
CRI	Construtora Capital	Res. vertical	True	set/27	0,72	IPCA+	11,00%	16,82%	1,44	1,3%
FII									8,31	7,4%
FII	KNCR11	CRI CDI+	-	-	-	Cota	103,54	106,01	5,12	4,6%
FII	GARE11	Tijolo Híbrido	-	-	-	Cota	8,98	8,56	3,00	2,7%
FII	TELM11	Multiestatégia	-	-	-	Cota	10,00	9,50	0,19	0,2%
Ações									2,33	1,8%
LAVV3	LAVV3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,80	14,26	0,40	0,4%
CURY3	CURY3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	36,05	35,38	0,43	0,4%
EZTC3	EZTC3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,29	13,98	0,41	0,4%
ALOS3	ALOS3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	31,58	30,34	0,42	0,4%
DIRR3	DIRR3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	17,21	13,30	0,34	0,3%
Caixa									35,22	31,3%
LCI	CEF e ABC	Bancários	-	-	-	%CDI	94,30%	-	26,72	23,8%
Liquidez	Soberano Itaú	Fundo RF	-	-	-	%CDI	77,50%	-	6,50	5,8%
Comprom. CRIs		Renda Fixa	-	-	-	%CDI	100,00%	-	1,99	1,8%
Total									112,45	100,0%

COMPOSIÇÃO CARTEIRA

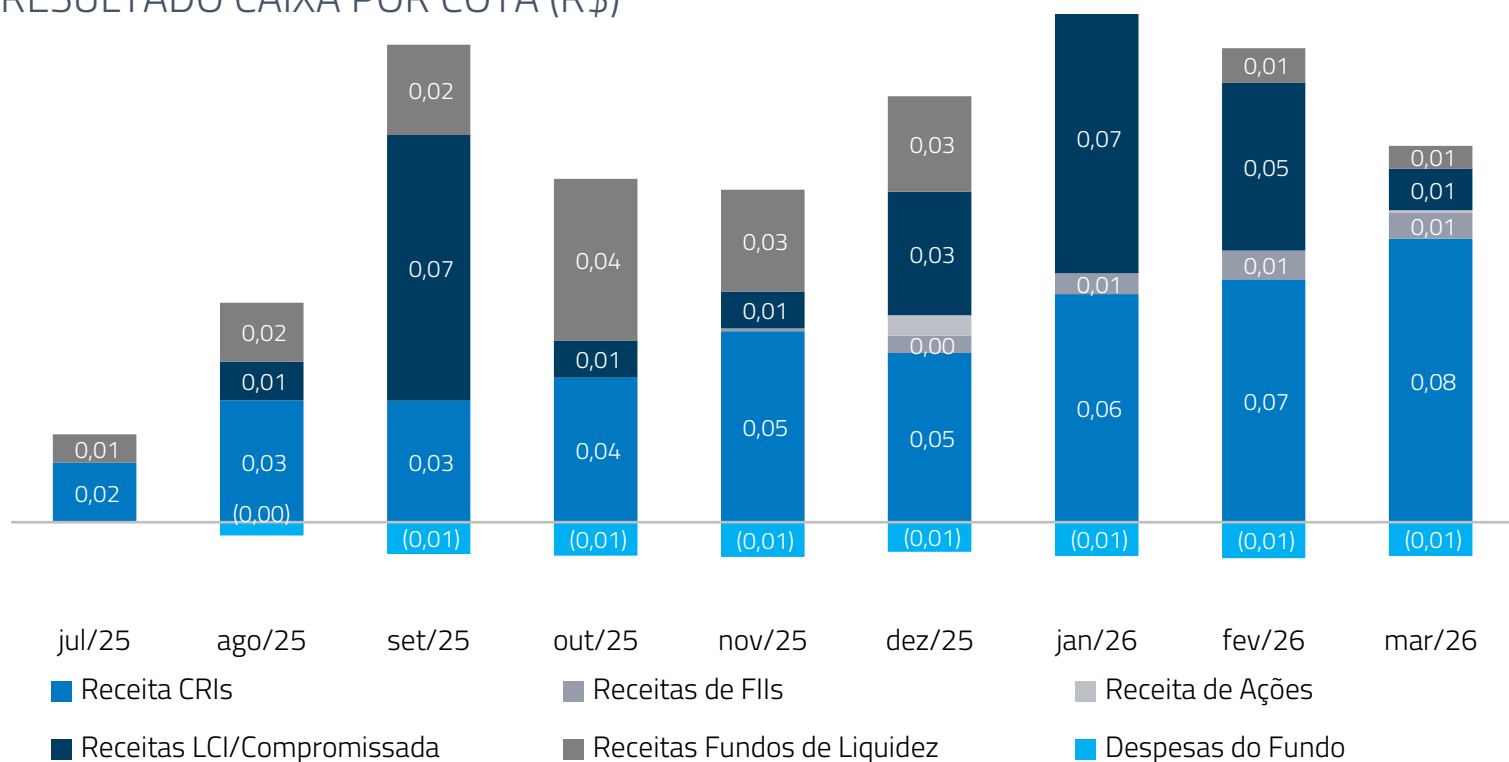


RESULTADO CAIXA (R\$)

	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	Acumulado 2026
(+) Receitas caixa	1.053.340	1.020.100	1.306.903	1.770.464	1.454.109	1.154.892	4.379.465
Juros e Prêmio (CRI)	403.665	508.809	483.029	629.879	647.003	726.113	2.002.995
Correção Monetária (CRI)	39.889	77.318	35.803	70.467	97.733	143.606	311.806
Receitas de FIIs	0	8.209	53.602	63.541	88.998	79.340	231.879
Receitas de Ações	0	0	62.699	0	0	8.393	8.393
LCI/Compromissada	113.407	113.407	378.874	831.086	515.486	127.731	1.474.303
Fundos de Liquidez	496.379	312.356	292.896	175.490	104.889	69.709	350.089
(-) Despesas caixa	(102.395)	(106.469)	(91.190)	(103.688)	(110.017)	(103.990)	(317.695)
(=) Lucro caixa	950.945	913.631	1.215.712	1.666.776	1.344.093	1.050.902	4.061.770
(=) Dividendo distribuído	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440	4.000.320
Dividendo/Cota (R\$/cota)	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,36
Dividend Yield mês (cota mercado)	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	
Dividend Yield com gross-up ¹	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	
Reserva acumulada por cota	0,06	0,02	0,01	0,04	0,04	0,02	

¹ Tornando equivalente à tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%)

RESULTADO CAIXA POR COTA (R\$)



PORTFÓLIO CRIs

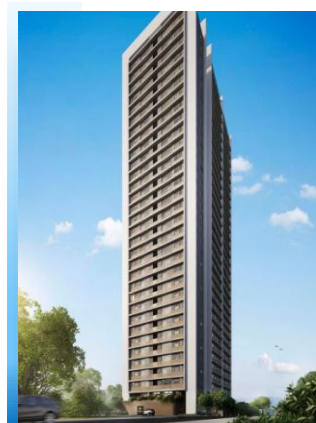
CRI ABMais (Jardim Arizona)



- Código Cetip: **25C3470318**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **11,00% a.a.**
- Vencimento: **mar/2037**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 40 mm**
- Localização: **Franca, SP**

A operação teve como objetivo financiar a conclusão das obras de infraestrutura de loteamento econômico através da antecipação dos recebíveis de vendas dos lotes. A estrutura teve integralizações conforme evolução de obra e amortização mensal a partir da entrega das obras, em out/2025. Como garantias, o CRI possui aval do sócio PF, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva.

CRI Salas (Aurora Home e Vitra Vila Aurora)



- Código Cetip: **24L2289535**
- Indexador: **CDI**
- Taxa Emissão: **5,50% a.a.**
- Vencimento: **dez/2028**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 35 mm**
- Localização: **Rondonópolis, MT**

A operação teve como objetivo antecipar os dividendos de dois empreendimentos residenciais verticais, sendo atualmente um entregue e um em construção. A estrutura teve desembolso em parcela única e terá amortização mensal com cash sweep após a quitação dos planos empresários. Como garantias, o CRI possui AF das cotas das SPEs, avais dos sócios PJ e PF, CF em caráter suspensivo dos recebíveis, AF dos estoques após quitação dos planos empresários e fundo de reserva.

CRI FGR (Jardins Berlim)



- Código Cetip: **25C3470318**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **9,50% a.a.**
- Vencimento: **set/2041**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 255 mm**
- Localização: **Sen. Canedo, GO**



A operação tem como objetivo financiar a construção de um condomínio de casas fechado de médio-alto padrão. A estrutura possui integralizações conforme evolução de obra e amortização mensal de acordo com o fluxo de recebíveis. Como garantias, o CRI possui avais dos sócios PJ e PF, AF das quotas da SPE, CF dos recebíveis e fundo de reserva. Durante o período de obras, com entrega prevista para dez/26, o CRI terá um prêmio de 0,5% a.a..

PORTFÓLIO CRIs

CRI MPD



- Código Cetip: **24L1252219**
- Indexador: **CDI**
- Taxa Emissão: **1,50% a.a.**
- Vencimento: **dez/2029**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 51,5 mm**
- Localização: **São Paulo**

A operação é lastreada em uma nota comercial com a MPD, incorporadora e construtora com presença em Alphaville e São Paulo, SP. A estrutura conta com um pacote de garantias reais e fiduciárias, com destaque para a alienação fiduciária de 11 lajes do empreendimento Amazônia Empresarial em Alphaville, além da alienação fiduciária da totalidade das quotas e dividendos de uma SPE de um empreendimento residencial em Perdizes. Adicionalmente, a operação conta com cessão fiduciária de recebíveis da MPD Engenharia e aval dos sócios.

CRI Frizzo – Série Sênior



- Código Cetip: **25J3005313**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **11,30% a.a.**
- Vencimento: **set/2031**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 16,4 mm**
- Localização: **Porto Alegre e Viamão, RS**

A operação teve como objetivo antecipar a carteira de quatro projetos performados da Incorporadora Frizzo, localizados nas cidades de Viamão e Porto Alegre, ambos no Rio Grande do Sul. O lastro do CRI é composto por CCIs dos contratos de compra e venda dos empreendimentos, com alienação fiduciária dos imóveis. O CRI Sênior, além da subordinação de 10%, conta ainda com garantia adicional de alienação fiduciária de lotes em estoque, das cotas das SPEs, bem como o aval da holding e dos sócios pessoas físicas.

CRI Magik JC



- Código Cetip: **25H4925952**
- Indexador: **CDI**
- Taxa Emissão: **3,25% a.a.**
- Vencimento: **ago/2028**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 20 mm**
- Localização: **São Paulo, SP**

Operação lastreada em uma nota comercial com a incorporadora Magik JC, empresa fundada em 1972 que atua no desenvolvimento de habitação econômica. O CRI conta com fiança de 3 SPEs de empreendimentos já lançados, da holding patrimonial e dos sócios pessoa física, além de alienação fiduciária de imóveis adicionais avaliados em cerca de R\$10 milhões.

PORTFÓLIO CRIs

CRI Wimo I – Série Sênior



- Código Cetip: **21D0779652**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **7,50% a.a.**
- Vencimento: **jan/2036**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 20 mm**
- Localização: **Pulverizado, predominante em São Paulo, SP**

A operação, emitida em 2021, foi lastreada em recebíveis de contratos de empréstimos garantidos por imóveis ("Home Equity"), originados pela Wimo. O CRI Sênior conta com subordinação de 15%, alienação fiduciária dos imóveis em garantia (sendo grande parte imóveis residenciais em São Paulo) e fundo de reserva, contingências e despesas.

CRI URBA – Série Sênior



- Código Cetip: **25L2734485**
- Indexador: **CDI**
- Taxa Emissão: **3,00% a.a**
- Vencimento: **mar/2035**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 18mm**
- Localização: **Pulverizado**

A operação foi estruturada com lastro em recebíveis de contratos de compra e venda de lotes de empreendimentos do Grupo URBA (MRV). Os créditos foram cedidos para o patrimônio separado da securitizadora. Como mecanismos de proteção, a estrutura conta com subordinação, fundo de reserva e critérios de elegibilidade da carteira.

CRI Construtora Capital



- Código Cetip: **22H1814286**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **11,00% a.a**
- Vencimento: **set/2027**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 10mm**
- Localização: **Manaus (AM) e Indaiatuba (SP)**

A operação foi estruturada com lastro em debêntures emitidas pela Construtora Capital, que atua no mercado há 50 anos, com 65 projetos entregues em Manaus e no Pará. Como garantia, a estrutura conta com alienação fiduciária de imóveis de dois terrenos com LTV atual de 16%. Além disso, conta com fiança do sócio e fundo de reserva.

INSTITUCIONAL

| MAG Investimentos

A EXPERIÊNCIA DE UMA **REDE GLOBAL** COM
O CONHECIMENTO DE UMA **GESTORA LOCAL**

MONGERAL AEGON

Desde 1835
no Brasil

Desde 1844
na Holanda



+R\$16 bi de ativos sob gestão

Governança e gestão de risco centenários

+ 40 pessoas nos diferentes times

| Imobiliário

Renda Imobiliária

Fundo de renda multiestratégia listado em bolsa com mandato para investimento em crédito, imóveis, cotas de FIIs, desenvolvimento e ações.

MAGM11 FII

Desenvolvimento imobiliário

Estratégias de aquisição de terrenos para permuta com incorporadores e para desenvolvimento de incorporações e loteamentos.

Limay FII

Recebíveis pulverizados

Estratégias para aquisição de recebíveis pulverizados de carteiras de financiamentos imobiliários para compradores finais.

New Meridian FIDC

Special situations

Estratégias para aquisição de ativos em situação de distress cuja solução demande expertise imobiliária.

Oportunidades FII
Solve FII

CONTATO

 distribuicaomai@mag.com.br

 www.maginvestimentos.com.br

 +55 (11) 3188-4950 | +55 (21) 3722-2377

 <https://br.linkedin.com/company/maginvestimentos>

 Travessa Belas Artes nº5, 1º andar,
Centro - Rio de Janeiro

 www.instagram.com/maginvestimentos

Av. Pres. J. Kubitschek, 1830, 14º andar,
Torre 3, Itaim Bibi - São Paulo

As informações contidas neste documento são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. A MAG Investimentos não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, nem por decisões de investimento tomadas com base neste material. Os dados, valores e taxas, aqui mencionados, referem-se às datas e condições indicadas. A MAG Investimentos se reserva o direito de alterá-los a qualquer tempo e sem a necessidade de prévia e expressa comunicação. A MAG Investimentos não se responsabiliza por danos sofridos pelos usuários eventualmente ocasionados pela imprecisão ou pela utilização inadequada de quaisquer das informações disponibilizadas neste documento. Leia o prospecto, informativo e o regulamento antes de investir. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos e é líquida de taxa de administração e performance. Alguns fundos (como os do segmento de crédito privado, mas não se limitando a eles) estão sujeitos à risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos dos Fundos. Alguns fundos podem estar sujeitos à variação cambial. Os cotistas do fundo podem estar sujeitos a riscos de investimento no exterior. Adicionalmente, também estão sujeitos a riscos de mercado, de crédito, de liquidez, de perdas patrimoniais e de derivativos, além de outros riscos especificados nos respectivos regulamentos. Há fundos que podem utilizar estratégias com derivativos que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo inclusive acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais, para cobrir o prejuízo do fundo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos