

MAGM11
MAG MULTISTRATÉGIA FII

Relatório Mensal
Julho - 2025

Informações Gerais

R\$ 111.015.608,16

Patrimônio líquido

R\$ 9,99

Cota patrimonial

R\$ 10,00

Cota mercado

-

Dividendo

-

D.Y (patrimonial)

-

D.Y (mercado)

10º dia útil

Data de divulgação

15º dia útil

Data de pagamento

1,00% a.a

Taxa adm./gestão

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

Taxa de performance

Genial

Administrador

Sobre o fundo

FII de renda multiestratégia listado em bolsa com 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.

Cenário

Nos Estados Unidos, a economia começou a desacelerar, pressionada pela política tarifária que elevou as taxas de importação para cerca de 15%. Apesar do crescimento de 3,0% no PIB do segundo trimestre, esse avanço foi impulsionado pela queda nas importações, enquanto o consumo doméstico perdeu força. O mercado de trabalho também enfraqueceu, com aumento da taxa de desemprego para 4,2%, e a inflação segue acima da meta do Fed. Diante disso, os juros foram mantidos entre 4,25% e 4,50%.

No Brasil, as tarifas de 50% impostas pelos EUA geraram tensão, mas exceções anunciadas ao longo de julho reduziram os impactos. O governo acionou a OMC e busca ampliar essas exceções. A taxa de desemprego caiu para 5,8%, e a inflação mostra sinais de alívio, com IPCA projetado em 5,3%. A Selic foi mantida em 15,00%, com expectativa de estabilidade até o início de 2026, diante de expectativas de inflação ainda desancoradas e atividade econômica com hiato positivo.

Comentário do gestor

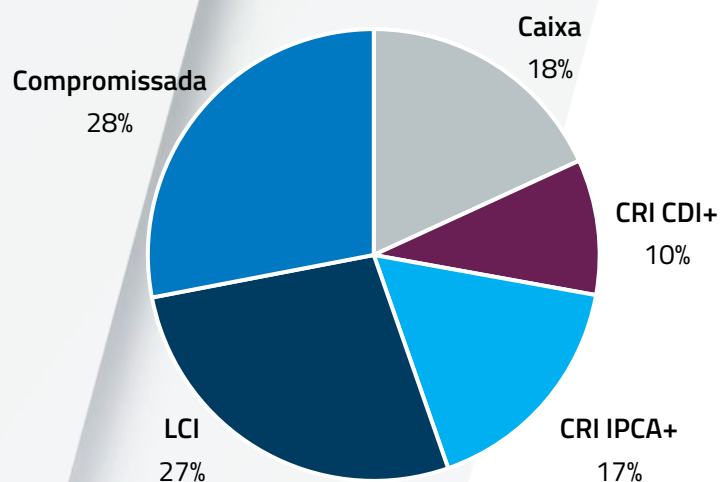
Em julho, o índice IFIX, após atingir sua máxima histórica em junho, encerrou o mês em queda de 1,36%, interrompendo uma sequência de cinco meses consecutivos de valorização. Em termos de pontuação, o índice fechou o período em 3.436,38 pontos. Em relação à composição do índice, observa-se que o IFIX (tijolo) apresentou desempenho de -1,67%, enquanto o IFIX (papel) registrou -1,36%, evidenciando que os fundos de tijolo tiveram performance relativamente inferior aos fundos de papel.

O fundo MAGM11 permanece em processo de alocação em ativos-alvo, tendo realizado três operações de CRI nos segmentos de incorporação e loteamento. Essa estratégia visa garantir a aderência ao mandato e capturar oportunidades em crédito estruturado em um momento de alta das taxas de juros, favorecendo a alocação em instrumentos de dívida.

Carteira

Ativo	Descrição	Segmento	Securitizadora	Posição (R\$ MM)	% PL	Index	Taxa Aquisição	Vencimento	Duration
Crédito				29,4	27%				
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	10,8	10%	IPCA+	11,0%	mar-37	3,33
CRI	Salas	Residencial vertical	Habitasec	10,8	10%	CDI+	5,5%	dez-28	1,96
CRI	FGR Berlim	Residencial horizontal	Canal	7,8	7%	IPCA+	9,5%	set-41	6,38
Caixa				81,6	73%				
Liquidez	LCI	Renda Fixa	-	30,3	27%	%CDI	94,3%		
Liquidez	Compr.	Renda Fixa	-	31,1	28%	%CDI	93,0%		
Caixa	Soberano	Renda Fixa	-	20,1	18%	%CDI	77,5%	-	-
				111,0	100%				

Alocação



A carteira do fundo encontra-se em processo de alocação e investiu 27% do PL em 3 CRIs no mês de julho.

O caixa está alocado em operações compromissadas de CRI, LCIs e fundo soberano.

Diversificação Regional



Os CRIs investidos estão localizados nas regiões centro-oeste e sudeste do Brasil, nos estados de São Paulo, Mato Grosso e Goiás.

Portfolio CRIs**CRI Salas – Aurora Home e Vitra Vila Aurora**

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

A operação tem como objetivo antecipar os dividendos de dois empreendimentos residenciais verticais atualmente 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 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 AB MAIS – Jardim Arizona

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

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

CRI FGR – Jardins Berlim

- Código Cetip: **25C3470318**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa: **9,50%**
- 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 um 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.

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\$17 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.

FII MAG
Multiestratégia

Desenvolvimento
imobiliário

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

FII Limay

Recebíveis
pulverizados

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

FIDC New Meridian

Special
situations

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

FII Oportunidades
Imobiliárias

distribuicaomai@mag.com.brwww.magininvestimentos.com.br

Ligue para nós

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

<https://br.linkedin.com/company/magininvestimentos>Travessa Belas Artes nº5, 1º andar, Centro -
Rio de JaneiroAv. Pres. J. Kubitschek, 1830, 14º, Torre 3
Itaim Bibi - São Paulowww.instagram.com/magininvestimentos

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.