

MAG INVESTIMENTOS

MAGM11

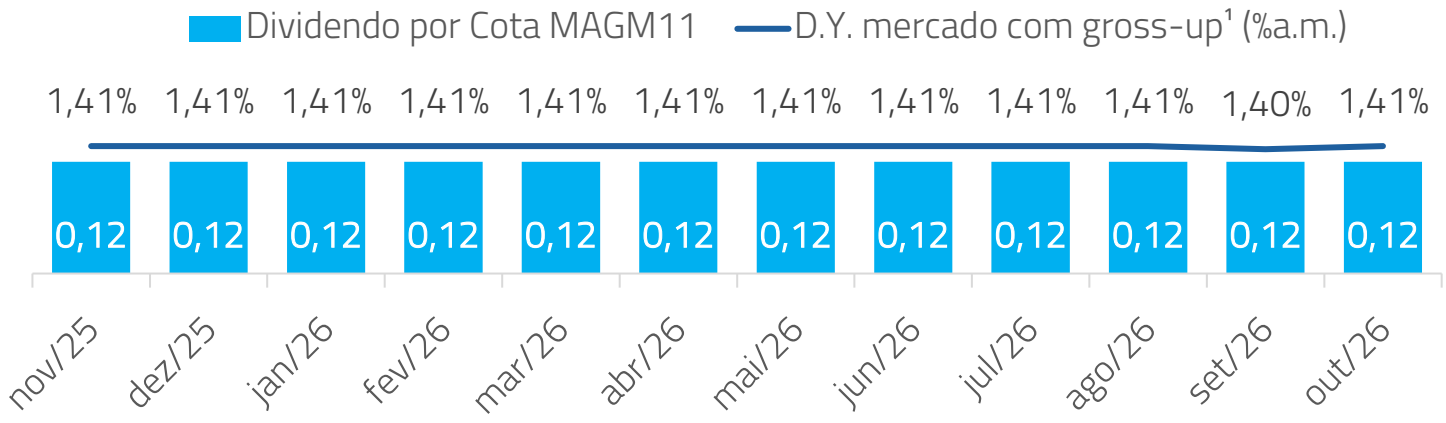
Relatório mensal
outubro 2026

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 operações estruturadas, 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	**1,00% a.a.**	**20% sobre IPCA + yield IMA-B**
Administrador	Taxa de adm. + gestão	Taxa de performance
443	**Dia 10 ou próximo dia útil**	**5º dia útil após divulgação**
Número de cotistas	Data de divulgação	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$ 125.819.666**	Cota patrimonial **R$ 10,03**	Cota mercado **R$ 10,00**
Dividendo por cota **R$ 0,12**	D.Y. patrimonial **1,20% a.m.**	D.Y. mercado **1,20% a.m.**

CENÁRIO MACRO

Outubro foi marcado pela continuidade das tensões no Oriente Médio, mantendo o petróleo acima de US$ 100 por barril e pressionando a inflação global. Nos Estados Unidos, a inflação voltou a acelerar, atingindo 3,7% em 12 meses. A atividade permaneceu robusta, com crescimento anualizado de 3,4% do PIB no terceiro trimestre e mercado de trabalho resiliente, após a criação de 165 mil vagas em outubro. Nesse contexto, os juros foram mantidos em 3,75%–4,00%, mas a inflação elevada e a atividade aquecida nos levam a projetar uma nova alta de 0,25 p.p. em dez/26.

No Brasil, o resultado do segundo turno das eleições surpreendeu o mercado, provocando forte reprecificação dos ativos domésticos e aumento das incertezas fiscais. Os indicadores seguem confirmando a desaceleração da economia, levando à revisão das nossas projeções de PIB para 1,7% em 2026 e 1,0% em 2027. O mercado de trabalho permanece em patamar sólido, embora apresente sinais de acomodação. No campo inflacionário, as pressões sobre os serviços, os efeitos do El Niño e a deterioração das expectativas nos levaram a revisar as projeções de IPCA para 5,3% em 2026 e 5,5% em 2027. Diante desse cenário, o Copom manteve a Selic em 13,75% a.a. e retiramos da nossa projeção os dois cortes previstos para o restante de 2026. Para 2027, elevamos a expectativa de Selic de 12,00% para 13,75%, passando a projetar a retomada dos cortes apenas em 2028. Do lado fiscal, mantemos a expectativa de cumprimento da meta primária em 2026, embora sem melhora na trajetória das contas públicas.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Ao longo do mês, o fundo investiu R$ 2,8 milhões no CRI Bralar, lastreado em notas comerciais da Bralar Construtora com garantia de 100% do saldo devedor em AF de imóveis e 200% de carteira de recebíveis pro-soluto, com remuneração de CDI + 6,00% a.a.. Na carteira de ações, aproveitamos a valorização após o 1ª turno das eleições para diminuir nossa posição em ações, auferindo um lucro caixa de R$ 80 mil. Após o 2° turno, aumentamos nossa alocação em CURY3, DIRR3, EZTC3 e LAVV3, aproveitando a queda acentuada do índice IMOB.

O MAGM11 totaliza até o momento (i) doze operações de crédito, nos segmentos de incorporação residencial, loteamento e home equity, (ii) duas operações estruturadas no segmento residencial econômico, (iii) cotas de dois FIIs listados e (iv) ações de quatro empresas do setor imobiliário. Neste momento desafiador do ciclo econômico brasileiro, esperamos um período mais prolongado de juros altos e seguimos com disciplina e cautela na originação, análise e monitoramento das operações estruturadas e de crédito.

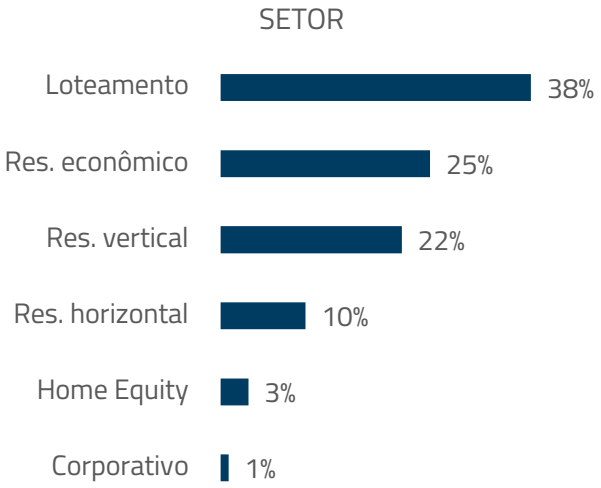
Adicionalmente, a gestora continua buscando ativamente a expansão da base de cotistas para, consequentemente, favorecer a liquidez das cotas no mercado secundário.

CARTEIRA

Ativo	Descrição	Segmento	Securitizadora / Gestora	Vencimento	Duration	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Posição (R$ MM)	% PL
Crédito									**81,83**	**65,0%**
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,28	IPCA+	11,00%	10,50%	12,22	9,7%
CRI	Salas	Res. vertical	Habitasec	dez/28	1,05	CDI+	5,50%	5,50%	12,12	9,6%
CRI	ITV	Loteamento	Rock	dez/34	5,38	IPCA+	11,30%	11,57%	10,91	8,7%
CRI	Urba	Loteamento	Riza	mar/35	3,47	CDI+	3,20%	3,20%	10,35	8,2%
CRI	FGR Berlim	Res. horizontal	Canal	set/41	5,82	IPCA+	9,50%	9,40%	10,31	8,2%
CRI	MPD	Res. vertical	Bari	dez/29	1,78	CDI+	2,00%	1,99%	9,93	7,9%
CRI	Magik	Res. econômico	Leverage	ago/28	0,84	CDI+	3,00%	3,00%	4,61	3,7%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,04	IPCA+	11,30%	10,85%	4,27	3,4%
CRI	Bralar	Res. econômico	Travessia	mar/32	2,21	CDI+	6,00%	6,00%	2,76	2,2%
CRI	Wimo I	Home Equity	Riza	jan/36	3,77	IPCA+	10,25%	11,04%	2,54	2,0%
CRI	Construtora Capital	Corporativo	Opea	set/27	0,44	IPCA+	17,50%	13,44%	0,96	0,8%
CRI	Wimo III	Home Equity	Riza	ago/36	4,20	IPCA+	11,00%	11,11%	0,86	0,7%
Operações estruturadas									**18,12**	**14,4%**
FII	RRES11	Res. econômico	Riviera	mai/30	2,40	Pré	18,00%	-	10,99	8,7%
Retrovenda	Mundo Apto	Res. econômico	-	jun/28	2,20	CDI+	4,50%	-	7,13	5,7%
FII									**3,24**	**2,6%**
FII	GARE11	Tijolo Híbrido	Guardian	-	-	Cota	8,98	8,20	2,87	2,3%
FII	TELM11	Multiestratégia	Tellus	-	-	Cota	9,69	9,34	0,37	0,3%
Ações									**1,28**	**1,0%**
CURY3	CURY3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	32,01	25,90	0,52	0,4%
DIRR3	DIRR3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	13,98	8,06	0,33	0,3%
EZTC3	EZTC3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	11,59	8,96	0,22	0,2%
LAVV3	LAVV3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	13,94	7,49	0,21	0,2%
Caixa									**21,34**	**17,0%**
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	21,34	17,0%
Total									**125,82**	**100,0%**

RESUMO CARTEIRA DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Duration	Posição (R$)	% Carteira	% PL
CDI+	3,88%	3,88%	1,96	46.894.860	46,9%	37,3%
IPCA+	10,97%	10,65%	4,30	42.067.189	42,1%	33,4%
Pré	18,00%	18,00%	2,40	10.989.999	11,0%	8,7%
				99.952.047	100,0%	79,4%

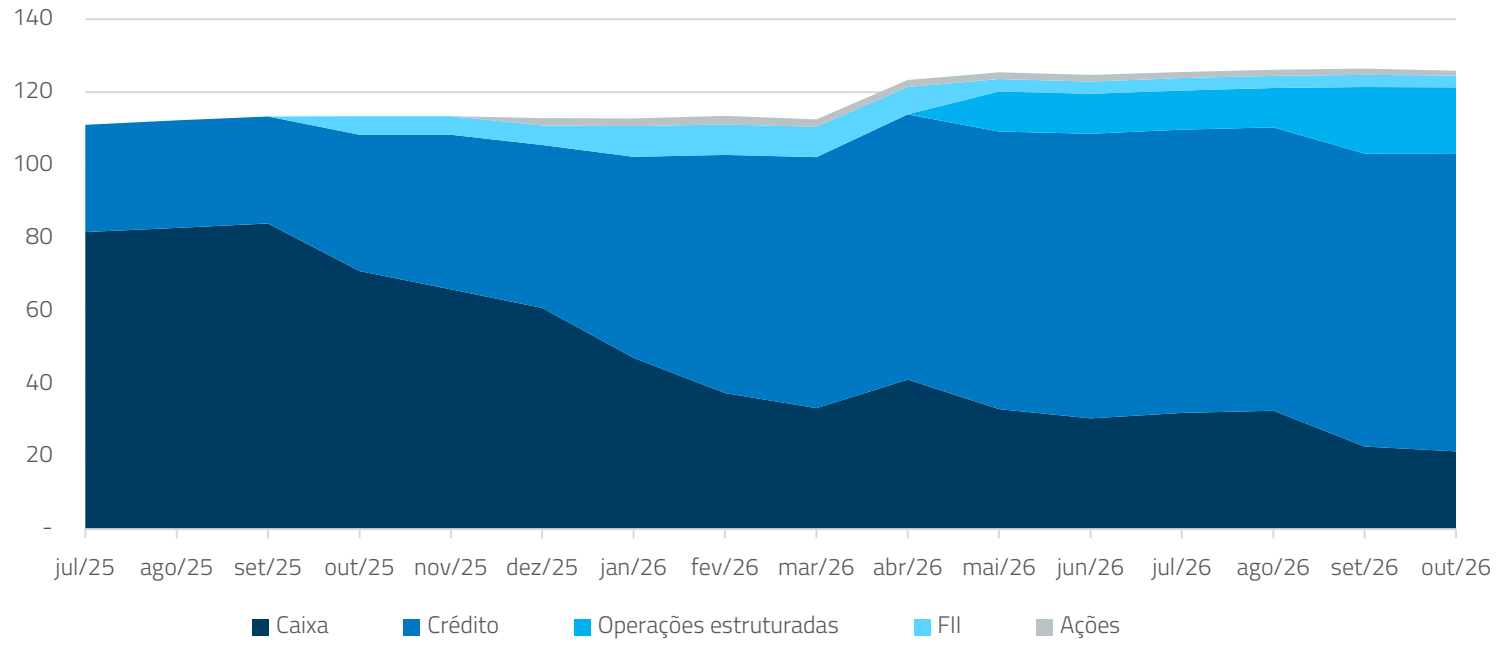


46,9%
CDI+

42,1%
IPCA+

11,0%
PRÉ

COMPOSIÇÃO MENSAL PL (R$ MM)

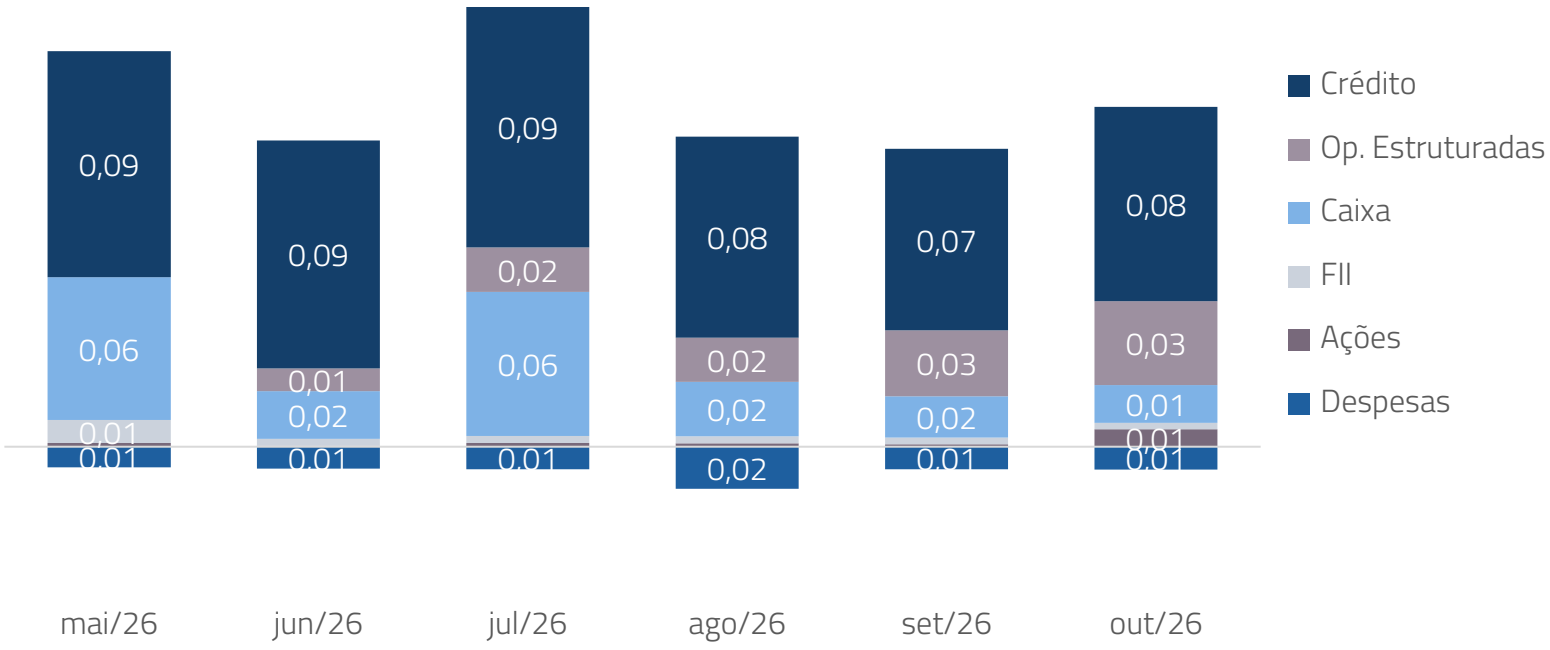


RESULTADO CAIXA (R$)

	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	Acumulado 2026
(+) Receitas Caixa	**1.906.624**	**1.503.720**	**2.160.638**	**1.535.918**	**1.475.523**	**1.682.573**	**16.075.994**
Receita CRI: juros e prêmio	796.308	841.860	970.876	936.000	878.397	901.192	8.156.457
Receita CRI: correção monetária	293.600	276.736	209.137	59.591	20.766	61.062	1.478.561
Receita Oper. Estruturadas	0	112.561	220.020	220.020	326.401	415.177	1.294.179
Receitas de FIIs	111.268	34.968	35.106	34.483	33.050	32.649	671.903
Receitas de Ações	17.720	4.087	18.379	16.858	11.642	85.830	170.662
LCI/Compromissada	594.420	99.631	525.394	0	0	0	2.822.583
Fundos de liquidez	93.307	133.877	181.725	268.966	205.267	186.663	1.481.648
(-) Despesas Caixa	**(100.137)**	**(107.427)**	**(111.250)**	**(208.506)**	**(112.050)**	**(113.281)**	**(1.177.338)**
(=) Lucro Caixa	**1.806.487**	**1.396.293**	**2.049.387**	**1.327.412**	**1.363.473**	**1.569.292**	**14.898.656**
(-) Rendimento Distribuído	**1.473.178**	**1.492.892**	**1.497.061**	**1.505.400**	**1.505.400**	**1.505.400**	**14.344.484**
Dividendo por Cota MAGM11	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**1,20**
Dividend Yield mês (Cota mercado)	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,19% 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.	1,40% a.m.	1,41% a.m.	
Performance acumulada por cota	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(0,01)**	**(0,03)**	**(0,02)**	
Reserva acumulada por cota	**0,04**	**0,03**	**0,07**	**0,05**	**0,02**	**0,03**	

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

RESULTADO CAIXA POR COTA (R$)



PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (1/5)

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 financiou a conclusão das obras de infraestrutura de um loteamento econômico através da antecipação dos recebíveis de vendas dos lotes. A obra foi concluída em out/25 e, desde então, o CRI possuí amortização mensal. O devedor é a ABMais e, como garantias, o CRI possui aval do sócio PF, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva.

CRI Bralar

- Código Cetip: **26C3493147**
- Indexador: **CDI**
- Taxa Emissão: **6,00% a.a.**
- Vencimento: **mar/2032**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R$ 16 mm**
- Localização: **Contagem, MG**

A operação antecipou uma carteira de recebíveis pro-soluto da incorporadora Probase/Bralar que atua no desenvolvimento de habitação econômica. O devedor é a incorporadora e, como garantias, o CRI possui 200% do saldo devedor em cessão fiduciária de carteira elegível de pró-soluto de diversos empreendimentos (a valor presente) e 100% do saldo devedor em alienação fiduciária de 6 imóveis. Além disso, o CRI conta com aval do sócio PF.

CRI Construtora Capital

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

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 abaixo de 15% Além disso, conta com fiança do sócio e fundo de reserva.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (2/5)

CRI FGR (Jardins Berlim)





- Código Cetip: **24I2268708**
- 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 possuí 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..

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 antecipou a carteira de recebíveis de quatro loteamentos performados da Frizzo, localizados nas cidades de Viamão e Porto Alegre, RS. O lastro do CRI é composto por CCIs dos contratos de compra e venda dos empreendimentos, com alienação fiduciária dos imóveis em garantia. O CRI Sênior, além da subordinação de 10%, conta ainda com garantia de alienação fiduciária de lotes em estoque, das cotas das SPEs, bem como o aval da holding e dos sócios PF.

CRI ITV – Série Sênior





- Código Cetip: **26D4959138**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **11,30 % a.a.**
- Vencimento: **dez/2034**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R$ 29,9 mm**
- Localização: **Uberlândia, MG**

A operação tem como objetivo finalizar a construção de um loteamento aberto já lançado em Uberlândia, MG, com previsão de entrega em jan/27. O CRI é lastreado em uma Nota Comercial da ITV Urbanismo, loteadora fundada em 1937 com atuação em Minas Gerais e São Paulo. A estrutura possuí integralizações conforme evolução de obra e amortização mensal de acordo com o fluxo de recebíveis. O CRI Sênior, além da subordinação de 10%, conta ainda com garantia de cessão fiduciária de recebíveis, avais dos sócios PJ e PF, fundo de reserva e despesa.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (3/5)

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.

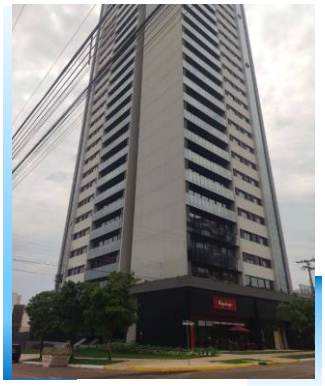
CRI MPD



- 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, SP**

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 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 antecipou os dividendos de dois empreendimentos residenciais verticais, ambos atualmente já entregues e com habite-se. A estrutura teve desembolso em parcela única e terá amortização 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, cessão fiduciária em caráter suspensivo dos recebíveis, AF dos estoques após quitação dos planos empresários e fundo de reserva.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (4/5)

CRI Urba – Série Sênior

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

A operação antecipou a carteira de recebíveis de loteamentos pulverizados do grupo Urba. O lastro do CRI é composto por CCIs dos instrumentos de venda e compra dos lotes de 20 empreendimentos. O CRI Sênior, além da subordinação de 25%, conta com Fundo de Reserva de até 14,5%, a ser recomposto pela Urba.

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 mínima de 15%, alienação fiduciária dos imóveis em garantia (sendo grande parte imóveis residenciais em São Paulo) e fundos de reserva, contingências e despesas.

CRI Wimo III – Série Sênior

- Código Cetip: **21J0856001**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **7,00% a.a.**
- Vencimento: **ago/2036**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R$ 23 mm**
- Localização: **Pulverizado, predominante em São Paulo, SP**

A operação, emitida em 2022, foi lastreada em recebíveis de contratos de empréstimos garantidos por imóveis ("*Home Equity*"), originados pela Wimo. O CRI Sênior conta com uma subordinação mínima de 20% dos CRI, alienação fiduciária dos imóveis em garantia (sendo grande parte imóveis residenciais em São Paulo) e fundos de reserva, contingências e despesas.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (5/5)

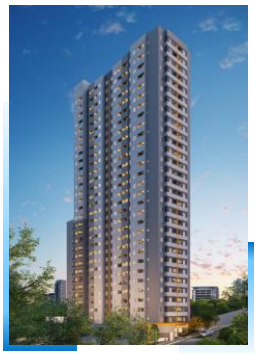
FII Riviera Residencial – RRES11



- Código B3: **RRES11**
- Indexador: **-**
- Retorno esperado: **18,00% a.a.**
- Vencimento: **mai/2030**
- Dividendos: **mensal**
- Volume Emissão: **R$ 18,2 mm**
- Localização: **São Paulo, SP**

O RRES11 investiu em uma operação estruturada de aquisição com desconto de unidades residenciais do segmento econômico, com pagamento de prêmio de recompra pela incorporadora. O FII adquiriu 63 unidades de dois empreendimentos da incorporadora Graal, ambos enquadrados no programa MCMV e que contam com financiamento da CEF. O primeiro fica situado na Vila Esperança e o segundo em Itaquera, bairros da cidade de São Paulo.

Retrovenda Mundo Apto



- Código Cetip: **-**
- Indexador: **CDI**
- Prêmio: **4,50% a.a**
- Vencimento esperado: **jun/2028**
- Prêmio: **mensal**
- Volume: **R$ 7,9 mm**
- Localização: **São Paulo, SP**

Operação estruturada de aquisição de 54 unidades residenciais com deságio de 50% em relação ao valor de viabilidade, com pagamento de prêmio mensal pela incorporadora para manutenção da opção de recompra. As unidades integram o empreendimento Essência Ipiranga, localizado no bairro do Ipiranga, em São Paulo, e desenvolvido pela incorporadora Mundo Apto. O projeto contará com 438 unidades residenciais, voltadas ao segmento econômico, no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), e possui previsão de financiamento pela Caixa Econômica Federal (CEF).

PORTFÓLIO DE CRÉDITO – DESTAQUES DE MONITORAMENTO (1/3)

Histórico de assembleias gerais e fatos relevantes da carteira de crédito

CRI ABMais (25C3470318)

- **AGT - 28/07/2025:** Aprovação de (i) alteração do cálculo do índice de cobertura; (ii) aumento na quantidade de integralizações de 4 para até 6 tranches; (iii) alteração no prazo de recomposição do fundo de reserva de 2 d.u. para 5 d.u.; (iv) redução do volume emitido de 50 mil para 40 mil quantidades de CRI; (v) possibilidade de contratação de outros agentes de monitoramento; (vi) alteração da TAI e (vii) atualização do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.
- **AGO – 09/10/2026:** Assembleia não instalada por ausência de titulares. As demonstrações financeiras do patrimônio separado encerradas em 31/03/2026 foram consideradas automaticamente aprovadas, uma vez que o relatório do auditor não continha opinião modificada.
- **AGT convocada – 11/11/2026:** Proposta de prorrogação, de 90 para 120 dias corridos após o encerramento do exercício social, do prazo para entrega das demonstrações financeiras auditadas, da declaração dos representantes legais e do cálculo do Índice Financeiro. A assembleia está marcada para as 11h, em formato digital; a matéria ainda não foi deliberada.

CRI Bralar (26C3493147)

- **AGT - 13/10/2026:** Aprovação da flexibilização do critério de inclusão de recebíveis na Cessão Fiduciária para recomposição da Razão de Garantia Carteira (Cláusula 9.2.4 do TS), com a redução de 12 para 6 meses do histórico mínimo de pagamentos exigido dos novos contratos. Permanecem inalterados os demais critérios de elegibilidade e a exigência de auditoria prévia pelo Agente de Monitoramento.

CRI Construtora Capital (22H1814286)

- **Sem eventos**

CRI FGR Berlim (24I2268708)

- **Sem eventos**

CRI Frizzo (25J3005313)

- **Sem eventos**

CRI ITV (26D4959138)

- **Sem eventos**

CRI Magik (25H4925952)

- **AGT – 21/10/2025:** Aprovação da liberação parcial de R$ 5,0 milhões antes da conclusão dos registros da alienação fiduciária no RGI, mantendo o saldo de R$ 5,0 milhões com liberação condicionada ao registro.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO – DESTAQUES DE MONITORAMENTO (2/3)

Histórico de assembleias gerais e fatos relevantes da carteira de crédito

CRI Magik (25H4925952) cont.

- **AGT – 22/12/2025:** Aprovação de não vencimento antecipado pelo atraso no registro da alienação fiduciária, com prazo adicional de 60 dias; renúncia parcial de condição precedente para liberar R$ 2,5 milhões, mantendo R$ 2,5 milhões condicionados ao registro das alienações fiduciárias.
- **AGT – 10/02/2026:** Ratificação da deliberação de 22/12/2025
- **AGT – 23/07/2026:** Aprovação de (i) não vencimento antecipado pelo atraso no registro da alienação fiduciária de imóveis, cujos registros foram concluídos em 05/03/2026; (ii) liberação dos imóveis alienados fiduciariamente (Bem Viver Estação Marechal e Rudge Offices) mediante substituição por novos imóveis do Condomínio Ita 173, condicionada a legal opinion satisfatória e à celebração de novo contrato de alienação fiduciária, com prazo de substituição de 30 dias corridos, prorrogável uma única vez, sob pena de aporte do valor de avaliação dos imóveis liberados na conta centralizadora e vencimento antecipado; (iii) inclusão de obrigações, fator de risco e cláusula de responsabilidade em razão da classificação dos novos imóveis na categoria HMP; e (iv) não vencimento antecipado pelo descumprimento do Índice Financeiro verificado em 2026, com alteração do seu cálculo para alavancagem (Dívida Líquida / Patrimônio Líquido + Dividendos a Pagar ≤ 1), apurada anualmente sobre DFs individuais não auditadas enviadas em até 90 dias do encerramento do exercício.

CRI MPD (24L1252219)

- **AGT – 08/07/2025:** Aprovada a não decretação de vencimento antecipado da CCB pelo descumprimento do índice de garantia mínimo por 2 meses consecutivos (abr e mai/2025); autorização para formalização das deliberações, às expensas da devedora.

CRI Urba (25L2734485)

- **Sem eventos**

CRI Salas (24L2289535)

- **AGT – 15/01/2025:** Exclusão da Conta Verde Energia Limpa Ltda. do rol de avalistas PJ.
- **AGT – 30/12/2025:** Suspensão de assembleia, com reabertura em 30/01/2026.
- **AGT – 30/01/2026:** Aprovação da (i) alteração da cláusula 7.1 do Termo de Emissão, alterando a obrigação de entrega de DF de 90 para 120 dias após final do exercício, (ii) ratificação da contratação do Servicer para realizar serviço de pagadoria das SPEs e prorrogação dos demais itens da ordem do dia para a AGT de 06/02/2026
- **AGT – 06/02/2026:** Aprovação de não vencimento antecipado pelos descumprimentos: (i) atraso no pagamento de juros de setembro e outubro de 2025, (ii) pelo atraso na recomposição do fundo de despesas nos meses de setembro e outubro de 2025, (iii) descumprimento do fundo de reserva de outubro a dezembro de 2025, com recomposição em 26/12/2025, (iv) ausência do envio das DFs e não verificação do Índice Financeiro, (v) descumprimento do Índice de Garantia e Razão de Garantia e concessão de prazo adicional até maio de 2026 para reenquadramento. Em contrapartida, foi aprovado um waiver fee de 0,25% sobre o saldo devedor, pago em 27/02/2026.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO – DESTAQUES DE MONITORAMENTO (3/3)

Histórico de assembleias gerais e fatos relevantes da carteira de crédito

CRI Salas (24L2289535) cont.

- **AGT – 30/07/2026:** Aprovação de não vencimento antecipado pelos descumprimentos: (i) desenquadramento do fundo de reserva nas apurações de abril a junho de 2026, com recomposição em 26/06/2026, (ii) descumprimento do Índice de Garantia, Índice de Conclusão do Vitra e Razão de Garantia na apuração de junho de 2026, (iii) obrigações não pecuniárias (DFs auditadas da Salas Incorporações de 2024, entregues apenas em 12/05/2026, DFs auditadas de 2025 elaboradas por auditor não autorizado, e demais documentos do agente fiduciário), (iv) concessão de prazo adicional até 30/10/2026 para reenquadramento dos índices do item (ii) e até 30/08/2026 para entrega dos documentos pendentes do item (iii); (v) Em contrapartida, a devedora realizará aporte para amortização extraordinária dos CRI no valor da próxima parcela de remuneração (equivalente a aproximadamente 1,2% do saldo devedor), na data de pagamento de 27/08/2026.

CRI Wimo I – Série Sênior (21D0779652)

- **AGT – 06/01/2023:** Aprovação de (i) reestruturação da atualização monetária e remuneração dos CRI subordinados; (ii) criação do fundo de contingência de R$ 50 mil; (iii) contratação de bancas de advocacia, com honorários pelo patrimônio separado.
- **AGT – 26/03/2024:** Aprovação de (i) substituição do servicer Wiz pela Galápagos, com a LC Concile como servicer conjunto; (ii) contratação de assessores; e (iii) autorização para celebração de contratos de compra e venda de imóveis arrematados em leilão ou venda direta.
- **AGT – 20/02/2026:** Aprovação da ampliação do escopo do servicer (contratação de seguro, leiloeira etc.); deliberação apenas com a subordinada, conforme cláusula 14.17 (xi) do TS.
- **AGO – 30/06/2026:** Assembleia não instalada por ausência de titulares. A apreciação das demonstrações financeiras dos exercícios de 2022 a 2025 ficou prejudicada; a ata menciona que o relatório do auditor foi emitido com opinião modificada, sem especificar o motivo.

CRI Wimo III – Série Sênior (21J0856001)

- **AGT – 06/01/2023:** Aprovação de (i) reestruturação da atualização monetária e remuneração dos CRI subordinados; (ii) criação do fundo de contingência de R$ 50 mil; (iii) contratação de bancas de advocacia, com honorários pelo patrimônio separado.
- **AGT – 26/03/2024:** Aprovação de (i) substituição do servicer Wiz pela Galápagos, com a LC Concile como servicer conjunto; (ii) contratação de assessores; e (iii) autorização para celebração de contratos de compra e venda de imóveis arrematados em leilão ou venda direta.
- **AGT – 20/02/2026:** Aprovação da ampliação do escopo do servicer (contratação de seguro, leiloeira etc.); deliberação apenas com a subordinada, conforme cláusula 14.17 (xi) do TS.
- **AGO convocada – 26/11/2026:** Pauta para deliberação sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado encerradas em 30/06/2026 e o relatório do auditor independente. A primeira convocação será às 10h45, e a segunda está prevista para 03/12/2026.

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$25 bi de ativos sob gestão

Governança e gestão de risco centenários

+ 50 pessoas nos diferentes times

| Imobiliário

Renda Imobiliária	Desenvolvimento imobiliário	Recebíveis pulverizados	Special situations
Fundo de renda multiestratégia listado em bolsa com mandato para investimento em crédito, operações estruturadas, imóveis, cotas de FII e ações.	Estratégias de aquisição de terrenos para permuta com incorporadores e para desenvolvimento de incorporações e loteamentos.	Estratégias para aquisição de recebíveis pulverizados de carteiras de financiamentos imobiliários para compradores finais.	Estratégias para aquisição de ativos em situação de distress cuja solução demande expertise imobiliária.
FII MAGM11	• FII Limay • FII FINU11	FIDC New Meridian	• FII Oportunidades • FII Solve

GLOSSÁRIO

Com o intuito de auxiliar os nossos investidores, seguem abaixo as definições de conceitos e termos utilizados neste relatório mensal

AF / Alienação Fiduciária de Imóveis: mecanismo de garantia em que o devedor transfere ao credor a propriedade fiduciária do imóvel.

AGT (Assembleia Geral de Titulares): assembleia dos titulares de um CRI convocada para deliberar sobre alterações e eventos relevantes da operação.

CF / Cessão Fiduciária de recebíveis: transferência do direito de recebíveis como garantia de uma operação.

Copom: Comitê de Política Monetária do Banco Central, responsável por definir a taxa Selic.

Cota mercado: valor da cota do fundo negociada em bolsa (mercado secundário), determinado pela oferta e demanda dos investidores, podendo ser superior ou inferior à cota patrimonial.

Cota patrimonial: valor total do patrimônio do fundo dividido pelo número de cotas emitidas.

Duration: prazo médio ponderado até o recebimento dos fluxos de caixa de um investimento; mede sua sensibilidade a variações na taxa de juros: a cada 1 p.p. de variação na taxa exigida pelo mercado, o valor de marcação a mercado (MtM) varia, em sentido oposto, aproximadamente o valor da duration.

DY / Dividend yield: relação percentual entre o dividendo distribuído aos investidores e o preço da cota do fundo (patrimonial ou mercado).

Gross up: ajuste que converte um valor líquido em seu equivalente bruto, permitindo comparar o rendimento de ativos com tratamentos tributários distintos. Por exemplo, equiparar o rendimento isento de imposto de um FII ao de uma aplicação tributada.

Home Equity: modalidade de crédito com garantia imobiliária, na qual o proprietário utiliza um imóvel já quitado como garantia.

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, o qual mede a inflação oficial do Brasil.

Loan-to-Value (LTV): razão entre o valor do financiamento e o valor de avaliação dos imóveis oferecidos como garantia da operação.

Permuta: operação de troca no setor imobiliário em que o proprietário cede um bem (normalmente um terreno) em contrapartida a outros ativos. Pode assumir diferentes formas: permuta física (recebimento de unidades a serem construídas), permuta financeira (recebimento de percentual da receita de vendas do empreendimento) ou uma combinação das duas.

Série sênior / subordinada: classes de um mesmo CRI com prioridades distintas de pagamento. A série sênior tem preferência no recebimento de juros e principal; a subordinada só recebe após a sênior ser integralmente paga e, por isso, absorve primeiro eventuais perdas e inadimplências.

Special situations / distress: ativos em situação de estresse ou dificuldade cuja solução demanda expertise imobiliária específica.

CONTATO

distribuicaomai@mag.com.br

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

Travessa Belas Artes, 5 , 1° andar, Centro - Rio de Janeiro, RJ

Av. Pres. J. Kubitschek, 1830, 1° andar, Torre 4, Itaim Bibi - São Paulo, SP

www.maginvestimentos.com.br

https://br.linkedin.com/company/magm11

www.instagram.com/maginvestimentos

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 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