MAG INVESTIMENTOS

MAGM11

Relatório Mensal
setembro 2026

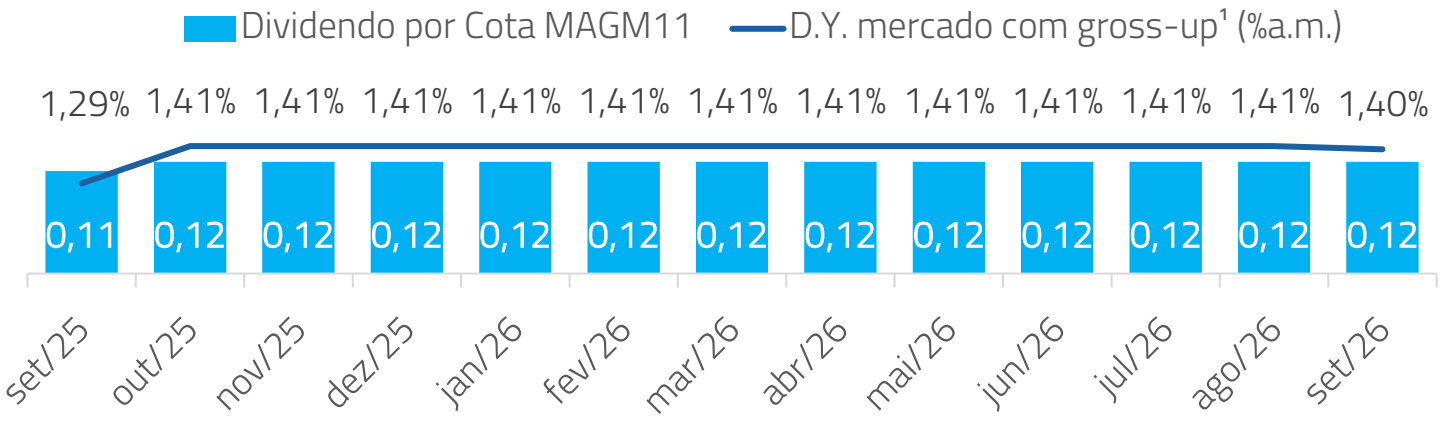
INFORMAÇÕES GERAIS

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

413	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	Cota patrimonial	Cota mercado
R$ 126.653.892	**R$ 10,10**	**R$ 10,05**
Dividendo por cota	D.Y. patrimonial	D.Y. mercado
R$ 0,12	**1,18% a.m.**	**1,19% a.m.**

CENÁRIO MACRO

Setembro foi marcado por um novo choque no mercado de petróleo, diante da manutenção do bloqueio naval norte-americano aos portos iranianos e das restrições ao tráfego pelo Estreito de Ormuz. Ainda que a segunda quinzena tenha trazido algum alívio, com sinais de retomada das negociações entre EUA e Irã, o petróleo encerrou o mês em alta, pressionando as curvas de juros globais. Nos Estados Unidos, os juros foram elevados em 0,25 p.p., para 3,75%–4,00%, marcando a primeira alta desde 2023. A decisão refletiu o fortalecimento da atividade e o risco de propagação do choque de energia para os demais preços. Apesar da inflação ainda acima da meta, os dados de emprego de setembro mostraram forte desaceleração na criação de vagas e alta do desemprego, reduzindo a probabilidade de uma nova alta de juros no curto prazo.

No Brasil, o mês foi marcado pelo acirramento da disputa eleitoral, que nos levou a incorporar em nosso cenário a possibilidade de mudança de governo a partir de 2027. Em termos de atividade, os dados seguem confirmando a desaceleração esperada para o segundo semestre. O Copom reduziu a taxa SELIC em 0,25 p.p., para 13,75%, mantendo comunicação cautelosa. No entanto, diante da perspectiva de mudança de governo e de atividade mais fraca, revisamos nossa projeção de SELIC terminal de 2026 para 13,25%. No campo inflacionário, o IPCA de agosto registrou deflação de 0,32%, mas o IPCA-15 de setembro avançou 0,70%, mantendo a nossa projeção de IPCA em 5,1% para 2026. Do lado fiscal, a expectativa segue sendo de cumprimento da meta primária neste ano, embora no limite inferior e sem melhora na trajetória das contas públicas.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Ao longo do mês, o fundo investiu em duas operações: (i) R$7,9 milhões em uma operação estruturada de aquisição com desconto de unidades residenciais do segmento econômico da Mundo Apto, com um prêmio de recompra equivalente a CDI + 4,50% a.a. e (ii) R$2,8 milhões em mais um aporte no CRI ITV, operação de financiamento a obra já existente na carteira. O fundo possuía no final de set/26 um compromisso de caixa de R$14 milhões em novas operações que serão desembolsadas nos próximos meses.

O MAGM11 totaliza até o momento (i) onze 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 cinco empresas do setor imobiliário. Neste momento desafiador do ciclo econômico brasileiro, seguimos com disciplina e cautela na originação, análise e monitoramento das operações estruturadas e de crédito.

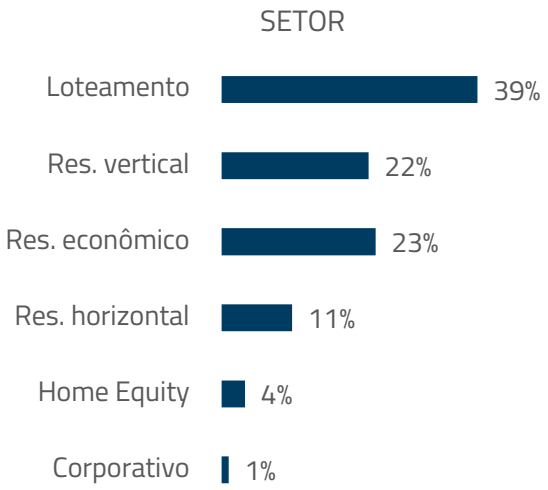
Adicionalmente, o time de gestão continuou a ampliação da agenda de relacionamento com o mercado, com presença ativa nos portais de notícias especializados em FIIs e participações em programas e podcasts do mercado imobiliário. A iniciativa busca expandir a base de cotistas e, consequentemente, favorecer 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									**80,40**	**63,5%**
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,29	IPCA+	11,00%	10,18%	12,57	9,9%
CRI	Salas	Res. vertical	Habitasec	dez/28	1,12	CDI+	5,50%	5,50%	12,11	9,6%
CRI	ITV	Loteamento	Rock	dez/34	5,41	IPCA+	11,30%	11,21%	11,10	8,8%
CRI	FGR Berlim	Res. horizontal	Canal	set/41	5,86	IPCA+	9,50%	9,06%	10,56	8,3%
CRI	Urba	Loteamento	Riza	mar/35	3,60	CDI+	3,20%	3,20%	10,35	8,2%
CRI	MPD	Res. vertical	Bari	dez/29	1,85	CDI+	2,00%	1,99%	9,93	7,9%
CRI	Magik	Res. econômico	Leverage	ago/28	0,88	CDI+	3,00%	3,00%	4,82	3,8%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,08	IPCA+	11,30%	10,54%	4,37	3,5%
CRI	Wimo I	Home Equity	Riza	jan/36	3,80	IPCA+	10,25%	10,72%	2,65	2,1%
CRI	Construtora Capital	Corporativo	Opea	set/27	0,48	IPCA+	17,50%	14,09%	1,04	0,8%
CRI	Wimo III	Home Equity	Riza	ago/36	4,23	IPCA+	11,00%	10,79%	0,89	0,7%
Operações estruturadas									**18,28**	**14,5%**
FII	RRES11	Res. econômico	Riviera	mai/30	-	Pré	18,00%	-	10,99	8,7%
Retrovenda	Mundo Apto	Res. econômico	-	jun/28	-	CDI+	4,50%	-	7,29	5,8%
FII									**3,33**	**2,6%**
FII	GARE11	Tijolo Híbrido	Guardian	-	-	Cota	8,98	8,23	2,94	2,3%
FII	TELM11	Multiestratégia	Tellus	-	-	Cota	9,69	9,85	0,39	0,3%
Ações									**1,73**	**1,4%**
ALOS3	ALOS3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	31,58	29,49	0,41	0,3%
EZTC3	EZTC3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,29	14,01	0,41	0,3%
CURY3	CURY3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	36,05	27,74	0,34	0,3%
LAVV3	LAVV3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,80	10,93	0,31	0,2%
DIRR3	DIRR3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	17,21	10,11	0,26	0,2%
Caixa									**22,91**	**18,1%**
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	22,91	18,1%
Total									**126,65**	**100,0%**

RESUMO CARTEIRA DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS

Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Duration	Posição (R$)	% Carteira Crédito	% PL
CDI+	3,75%	3,60%	2,01	44.510.222	45,11%	35,20%
IPCA+	10,97%	10,35%	4,36	43.179.477	43,76%	34,15%
Pré	18,00%	18,00%	-	10.989.999	11,14%	8,69%
				98.679.698	100,00%	78,05%

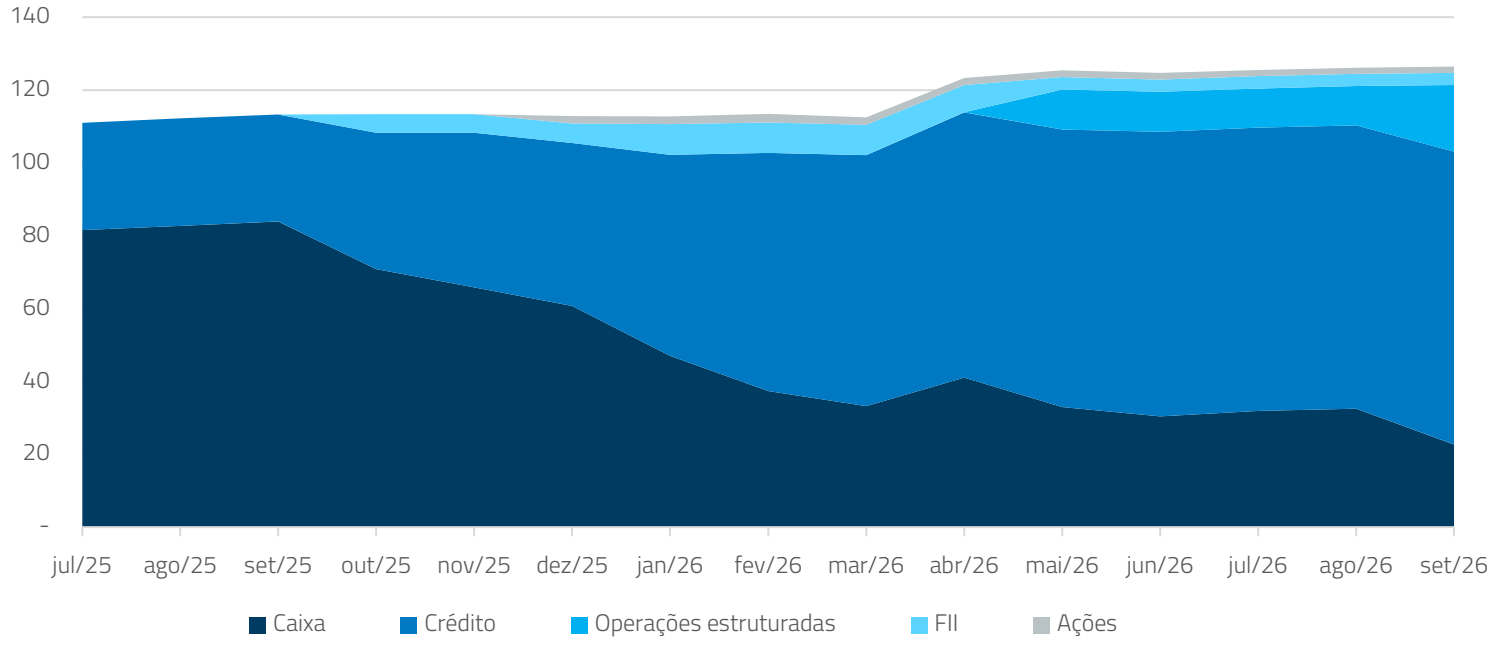


45,1%
CDI+

43,8%
IPCA+

11,1%
PRÉ

COMPOSIÇÃO MENSAL PL (R$ MM)

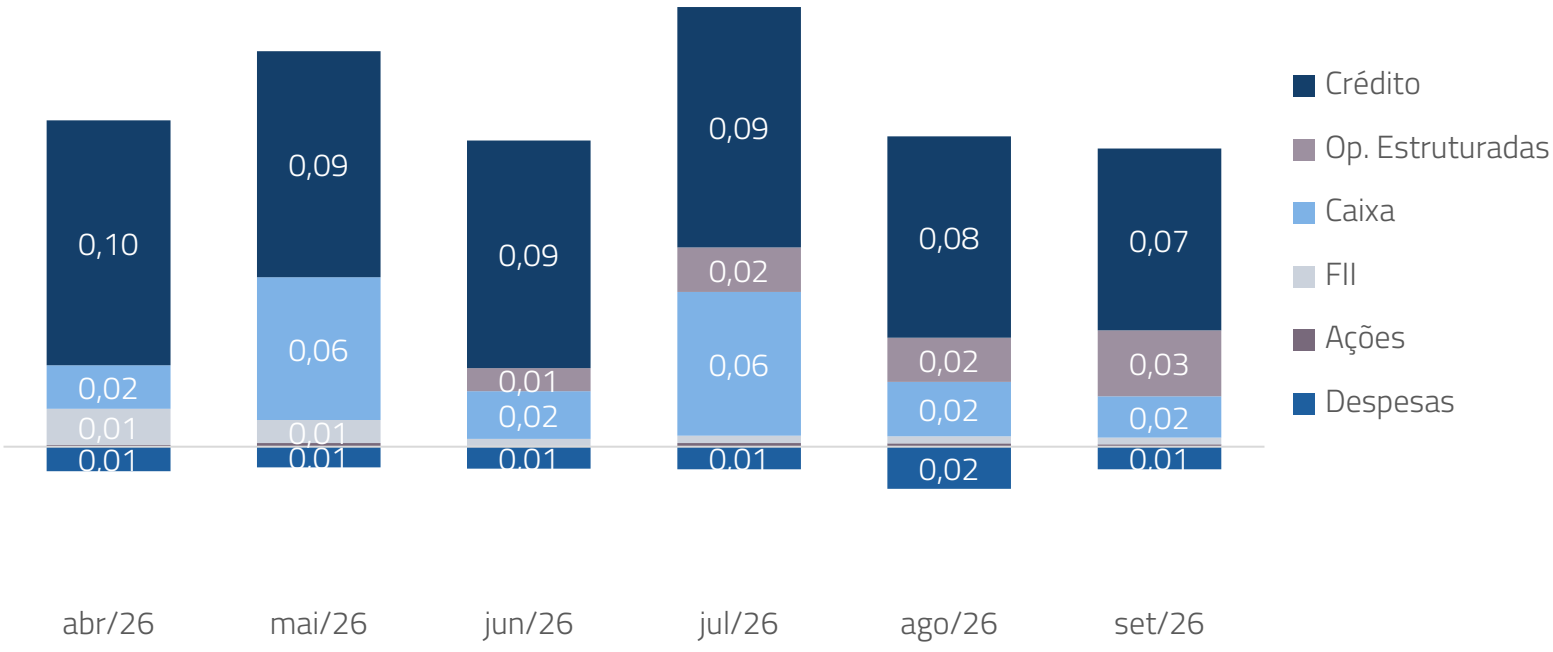


RESULTADO CAIXA (R$)

	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	Acumulado 2026
(+) Receitas Caixa	**1.431.533**	**1.906.624**	**1.503.720**	**2.160.638**	**1.535.918**	**1.475.523**	**14.393.421**
Receita CRI: Juros e Prêmio	828.829	796.308	841.860	970.876	936.000	878.397	7.255.265
Receita CRI: Correção Monetária	245.862	293.600	276.736	209.137	59.591	20.766	1.417.500
Receita Oper. Estruturadas	0	0	112.561	220.020	220.020	326.401	879.002
Receitas de FIIs	158.500	111.268	34.968	35.106	34.483	33.050	639.254
Receitas de Ações	7.752	17.720	4.087	18.379	16.858	11.642	84.832
LCI/Compromissada	128.836	594.420	99.631	525.394	0	0	2.822.583
Fundos de Liquidez	61.754	93.307	133.877	181.725	268.966	205.267	1.294.985
(-) Despesas Caixa	**(106.993)**	**(100.137)**	**(107.427)**	**(111.250)**	**(208.506)**	**(112.050)**	**(1.064.057)**
(=) Lucro Caixa	**1.324.540**	**1.806.487**	**1.396.293**	**2.049.387**	**1.327.412**	**1.363.473**	**13.329.363**
(-) Rendimento Distribuído	**1.364.833**	**1.473.178**	**1.492.892**	**1.497.061**	**1.505.400**	**1.505.400**	**12.839.084**
Dividendo por Cota MAGM11	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**0,12**	**1,08**
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.	1,19% 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.	1,41% a.m.	1,40% a.m.	1,41% a.m.
Despesas Provisionadas por Cota	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(0,01)**	**(0,02)**	
Reserva Acumulada por Cota	**0,01**	**0,04**	**0,03**	**0,07**	**0,05**	**0,02**	

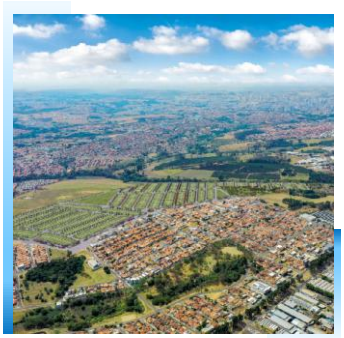
[1] Tornando equivalente à tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%)

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

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..

PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (2/5)

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 de alienação fiduciária de lotes em estoque, das cotas das SPEs, bem como o aval da holding e dos sócios pessoas físicas.

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/2027. 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.

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 DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (3/5)

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 teve como objetivo antecipar os dividendos de dois empreendimentos residenciais verticais, sendo atualmente um entregue e um em construção com entrega prevista para dez/26. 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, CF em caráter suspensivo dos recebíveis, AF dos estoques após quitação dos planos empresários e fundo de reserva.

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 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.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (4/5)

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 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 2021, foi lastreada em recebíveis de contratos de empréstimos garantidos por imóveis ("Home Equity"), originados pela Wimo. O CRI Sênior conta com uma mezanino e uma subordinada que representam 54% dos CRI, alienação fiduciária dos imóveis em garantia (sendo grande parte imóveis residenciais em São Paulo) e fundo de reserva, contingências e despesas.

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.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO E OPERAÇÕES ESTRUTURADAS (5/5)

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 com desconto de unidades residenciais do segmento econômico, com pagamento de prêmio de recompra pela incorporadora. Foram adquiridas 54 unidades de um empreendimento da incorporadora Mundo Apto, enquadrado no programa MCMV e que contará com financiamento da CEF.

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

Histórico de assembleias gerais e fatos relevantes da carteira de crédito

CRI ABMais (25C3470318) (Jardim Arizona)

- **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.

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.
- **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.

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

Histórico de assembleias gerais e fatos relevantes da carteira de crédito

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.
- **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.

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

Histórico de assembleias gerais e fatos relevantes da carteira de crédito

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.

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.

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$20 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 MAGM11

Desenvolvimento imobiliário

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

- FII Limay
- FII FINU11

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
- 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 n°5 , 1° andar,
Centro - Rio de Janeiro

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

www.maginvestimentos.com.br

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

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 (como os do segmento de credito 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