

MAGM11

Relatório Mensal
Janeiro 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

135

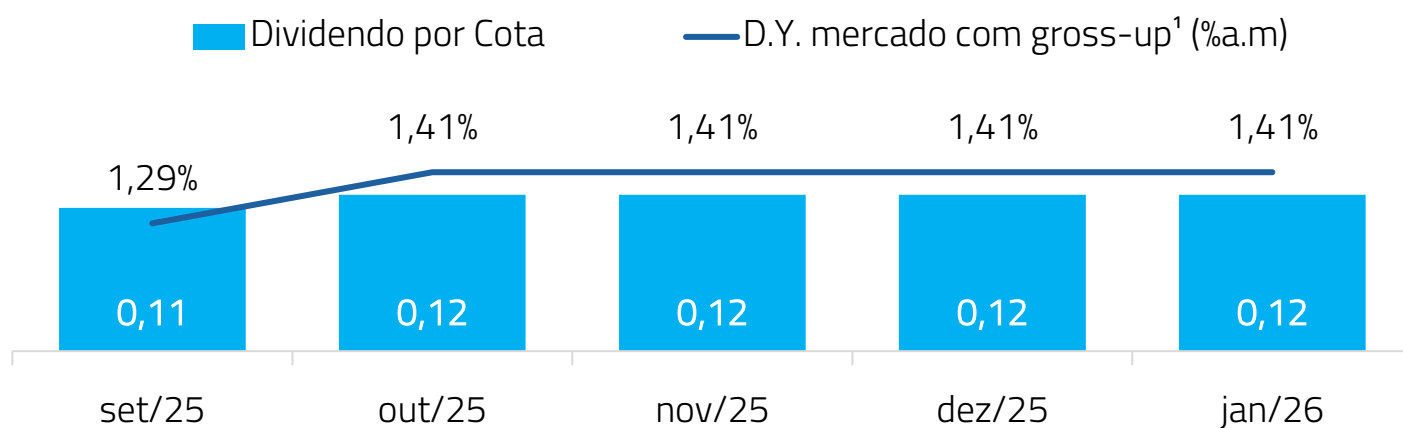
Número cotistas

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\$ 112.769.235	Cota patrimonial R\$ 10,15	Cota mercado R\$ 10,00
Dividendo por cota R\$ 0,12	D.Y. patrimonial 1,18% a.m.	D.Y. mercado 1,20% a.m.

CENÁRIO MACRO

O início de 2026 foi marcado pelo aumento significativo nas tensões geopolíticas globais. Os Estados Unidos realizaram operação militar que resultou na captura do presidente venezuelano Nicolás Maduro, enquanto declarações de Trump sobre interesse na Groenlândia provocaram forte reação da Dinamarca e União Europeia. Em relação à política monetária, o Fed manteve juros inalterados em meio à crescente pressão política para o corte de juros sobre Jerome Powell, enquanto Kevin Warsh foi anunciado como novo presidente do banco central norte-americano. Na Europa, houve avanço na finalização do acordo comercial com o Mercosul.

No Brasil, destaque do mês foi a decisão do Copom, que manteve a Selic inalterada em 15,00% a.a., mas abriu as portas para o início do ciclo de cortes a partir de março. Esperamos que o BC corte a taxa de juros em 0,50 p.p. em março, mantendo esse ritmo nas próximas reuniões, levando a Selic a encerrar 2026 em 12,00%.

A inflação avançou 0,48% em dezembro, fechando 2025 com alta de 4,3%, dentro do intervalo de tolerância da meta. Para 2026, mantemos projeção de IPCA em 4,3%, com a inflação de serviços ainda pressionada no primeiro semestre.

O Ibovespa registrou desempenho histórico em janeiro, com valorização de 12,6%, o melhor resultado mensal desde novembro de 2020 e o maior janeiro em duas décadas. O movimento foi impulsionado pela entrada recorde de capital estrangeiro, que totalizou R\$ 26,3 bilhões no mês, superando todo o fluxo registrado em 2025. O enfraquecimento do dólar devido a tensões geopolíticas e incertezas sobre a independência do Fed favoreceu os mercados emergentes.

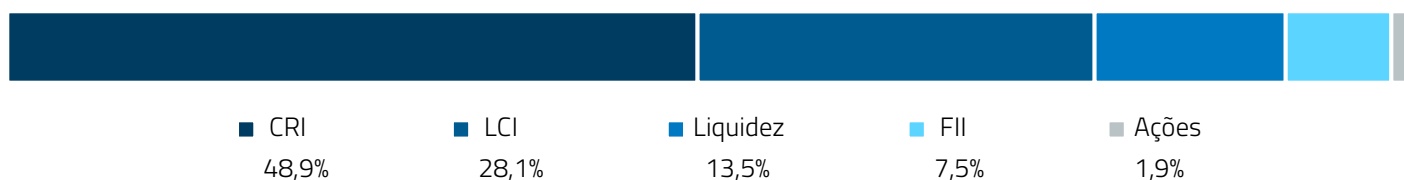
COMENTÁRIO DO GESTOR

O fundo realizou neste mês um investimento no mercado secundário de aproximadamente R\$9,9 milhões no CRI MPD, ampliando a exposição ao segmento de incorporação residencial vertical. Adicionalmente, diversificamos nossa exposição da carteira de FIs alocando R\$3 milhões no GARE11, fundo híbrido gerido pela Guardian.

O MAGM11 segue em fase de alocação nos ativos-alvo, totalizando até o momento sete 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									55,16	48,9%
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,40	IPCA+	11,00%	10,78%	11,00	9,8%
CRI	Salas	Res. vertical	Habitasec	dez/28	1,62	CDI+	5,50%	5,50%	10,77	9,5%
CRI	FGR Berlim	Res. horizontal	Canal	set/41	6,15	IPCA+	9,50%	9,73%	10,67	9,5%
CRI	MPD	Res. vertical	Bari	dez/29	2,33	CDI+	2,00%	1,99%	9,92	8,8%
CRI	Magik	Res. econômico	Leverage	ago/28	1,39	CDI+	3,00%	3,00%	5,04	4,5%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,31	IPCA+	11,30%	11,05%	4,95	4,4%
CRI	Wimo	Home Equity	Virgo	jan/36	4,04	IPCA+	10,25%	9,71%	2,83	2,5%
FII									8,44	7,3%
FII	KNCR17	CRI CDI+	-	-	-	Cota	103,54	106,95	5,16	4,6%
FII	GARE11	Tijolo Híbrido	-	-	-	Cota	8,98	8,79	3,08	2,7%
FII	TELM15	Multiestratégia	-	-	-	Cota	10,00	9,82	0,20	0,2%
Ações									2,16	1,9%
LAVV3	LAVV3	Residencial vertical	-	-	-	Ação	15,80	17,89	0,50	0,4%
EZTC3	EZTC3	Residencial vertical	-	-	-	Ação	15,29	15,14	0,44	0,4%
PLPL3	PLPL3	Residencial econômico	-	-	-	Ação	15,26	15,11	0,44	0,4%
CURY3	CURY3	Residencial econômico	-	-	-	Ação	36,05	34,55	0,42	0,4%
DIRR3	DIRR3	Residencial econômico	-	-	-	Ação	17,21	13,95	0,36	0,3%
Caixa									47,09	41,8%
LCI	CEF e ABC	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	94,30%	-	31,74	28,1%
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	15,36	13,6%
Total									112,77	100,0%

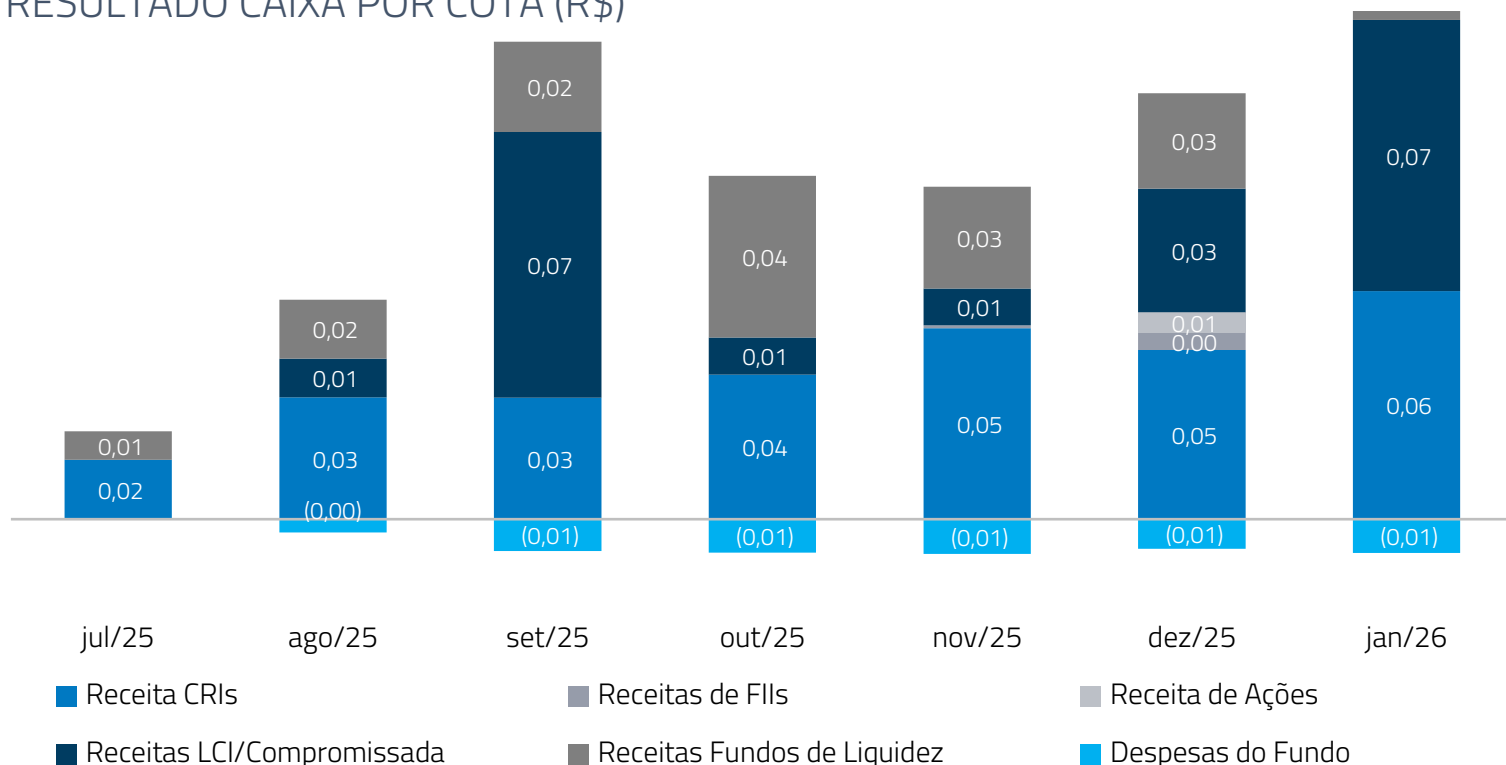
COMPOSIÇÃO CARTEIRA


RESULTADO CAIXA (R\$)

	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	Acumulado 2026
(+) Receitas caixa	673.657	1.465.158	1.053.340	1.020.100	1.306.903	1.770.464	1.770.464
Juros e Prêmio (CRI)	336.514	352.693	403.665	508.809	483.029	629.879	629.879
Correção Monetária (CRI)	37.156	20.251	39.889	77.318	35.803	70.467	70.467
Receitas de FIIs	0	0	0	8.209	53.602	63.541	63.541
Receitas de Ações	0	0	0	0	62.699	0	-
LCI/Compromissada	118.593	815.343	113.407	113.407	378.874	831.086	831.086
Fundos de Liquidez	181.394	276.871	496.379	312.356	292.896	175.490	175.490
(-) Despesas caixa	(40.930)	(97.243)	(102.395)	(106.469)	(91.190)	(103.688)	(103.688)
(=) Lucro caixa	632.727	1.367.915	950.945	913.631	1.215.712	1.666.776	1.666.776
(=) Dividendo distribuído	0	1.222.320	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440
Dividendo/Cota (R\$/cota)	0,00	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
<i>Dividend Yield</i> mês (cota mercado)		1,10% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	
<i>Dividend Yield</i> com gross-up ¹		1,29% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	
Reserva acumulada por cota	0,08	0,09	0,06	0,02	0,01	0,04	

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 em out/2025. Como garantias, o CRI possui aval do sócio PF, cessão fiduciária dos recebíveis e fundo de reserva. O empreendimento concluiu as obras e obteve o TVO no mês de out/25.

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 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 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, previsto para dez/26, o CRI fará jus a 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.

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/magin-vestimentos>

 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