

**MAGM11**

Relatório Mensal  
Fevereiro 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

**137**

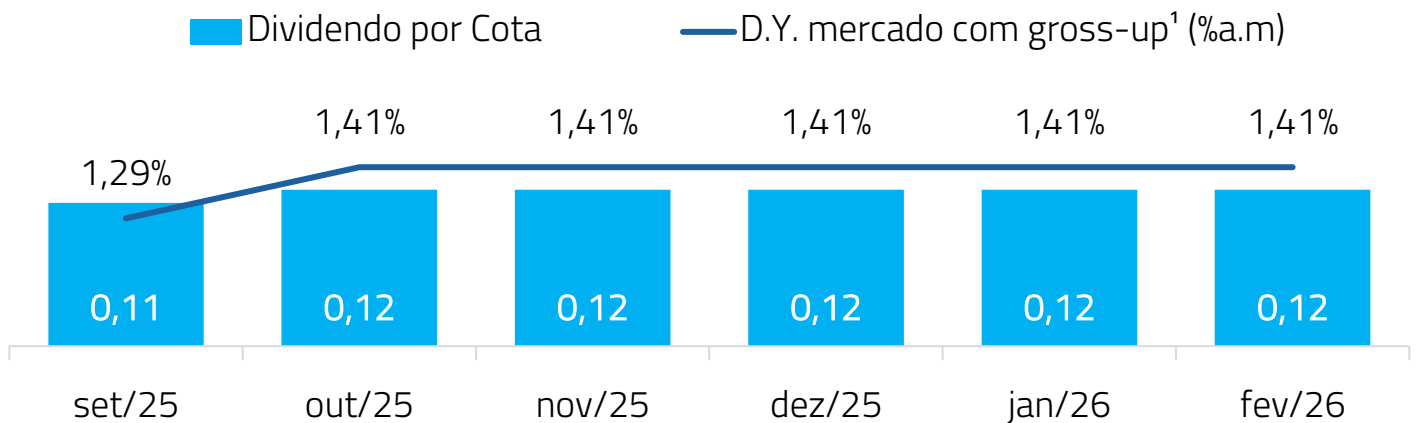
Número cotistas

**10º dia útil**

Data de divulgação

**15º dia útil**

Data de pagamento



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

Patrimônio líquido <b>R\$ 113.422.094</b>	Cota patrimonial <b>R\$ 10,21</b>	Cota mercado <b>R\$ 10,00</b>
Dividendo por cota <b>R\$ 0,12</b>	D.Y. patrimonial <b>1,18% a.m.</b>	D.Y. mercado <b>1,20% a.m.</b>

---

## CENÁRIO MACRO

A conjuntura econômica dos Estados Unidos aponta para uma atividade sólida, em um ambiente de inflação persistentemente elevada. No âmbito geopolítico, EUA e Israel lançaram operação militar conjunta contra o Irã, provocando forte alta nos preços do petróleo. Na frente institucional tivemos movimentos que mantêm a incerteza comercial elevada, com a decisão da Suprema Corte de invalidar as tarifas impostas até então pelo Presidente Trump, que retaliou com novas tarifas rapidamente.

No Brasil, os dados reforçaram um quadro de desaceleração da atividade, com o PIB do 4T25 praticamente estável na margem e um crescimento moderado em 2025. A inflação de curto prazo, por sua vez, surpreendeu com o IPCA-15 de fevereiro acima do esperado, com pressão em itens mais sensíveis como serviços e transportes. Ainda assim, o cenário-base segue apontando para o início do ciclo de cortes na reunião de março, com redução de 0,50 p.p., embora com maior cautela para o restante do ano, especialmente se o petróleo mais elevado e a inflação corrente mantiverem o balanço de riscos desfavorável, reduzindo o espaço para um afrouxamento mais acelerado. Nos mercados, a bolsa avançou novamente com apoio do fluxo estrangeiro e da expectativa de queda de juros, apesar de alguma cautela após a surpresa inflacionária; o real se valorizou, as curvas de juros fecharam e o crédito seguiu mais seletivo, com maior dispersão de spreads entre emissores de menor qualidade.

---

## COMENTÁRIO DO GESTOR

O fundo realizou neste mês um investimento no mercado secundário de aproximadamente R\$ 7,5 milhões no CRI Urba, ampliando a exposição a ativos de crédito. Adicionalmente, alocamos cerca de R\$ 2,0 milhões em compromissadas de CRIs, operações de curto prazo com remuneração isenta. Por fim, na carteira de ações, substituímos a exposição em PLPL3 por ALSO3, refletindo a revisão mensal realizada com base no modelo proprietário multifatorial da gestão.

O MAGM11 segue em fase de alocação nos ativos-alvo, totalizando até o momento oito 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
<b>Crédito</b>									<b>63,34</b>	<b>55,8%</b>
CRI	FGR Berlim	Res. horizontal	Canal	set/41	6,13	IPCA+	9,50%	8,90%	11,21	9,9%
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,40	IPCA+	11,00%	10,60%	11,20	9,9%
CRI	Salas	Res. vertical	Habitasec	dez/28	1,58	CDI+	5,50%	5,50%	10,75	9,5%
CRI	MPD	Res. vertical	Bari	dez/29	2,29	CDI+	2,00%	1,99%	9,90	8,7%
CRI	Urba	Loteamento	Virgo	mar/35	3,92	CDI+	3,20%	3,20%	7,53	6,6%
CRI	Magik	Resid. Econômico	Leverage	ago/28	1,34	CDI+	3,00%	3,00%	5,03	4,4%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,30	IPCA+	11,30%	10,86%	4,91	4,3%
CRI	Wimo	Home Equity	Virgo	jan/36	4,02	IPCA+	10,25%	9,54%	2,82	2,5%
<b>FII</b>									<b>8,39</b>	<b>7,4%</b>
FII	KNCR17	CRI CDI+	-	-	-	Cota	103,54	107,39	5,19	4,6%
FII	GARE11	Tijolo Híbrido	-	-	-	Cota	8,98	8,58	3,00	2,6%
FII	TELM11	Multiestratégia	-	-	-	Cota	10,00	10,00	0,20	0,2%
<b>Ações</b>									<b>2,33</b>	<b>2,1%</b>
LAVV3	LAVV3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,80	18,41	0,52	0,5%
CURY3	CURY3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	36,05	38,86	0,48	0,4%
EZTC3	EZTC3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,29	15,80	0,46	0,4%
ALOS3	ALOS3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	31,58	32,69	0,46	0,4%
DIRR3	DIRR3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	17,21	16,32	0,42	0,4%
<b>Caixa</b>									<b>39,36</b>	<b>34,7%</b>
LCI	CEF e ABC	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	94,30%	-	26,52	23,4%
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	10,84	9,6%
Compr.	CRIs	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	100,00%	-	2,00	1,8%
<b>Total</b>									<b>113,42</b>	<b>100,0%</b>

## COMPOSIÇÃO CARTEIRA

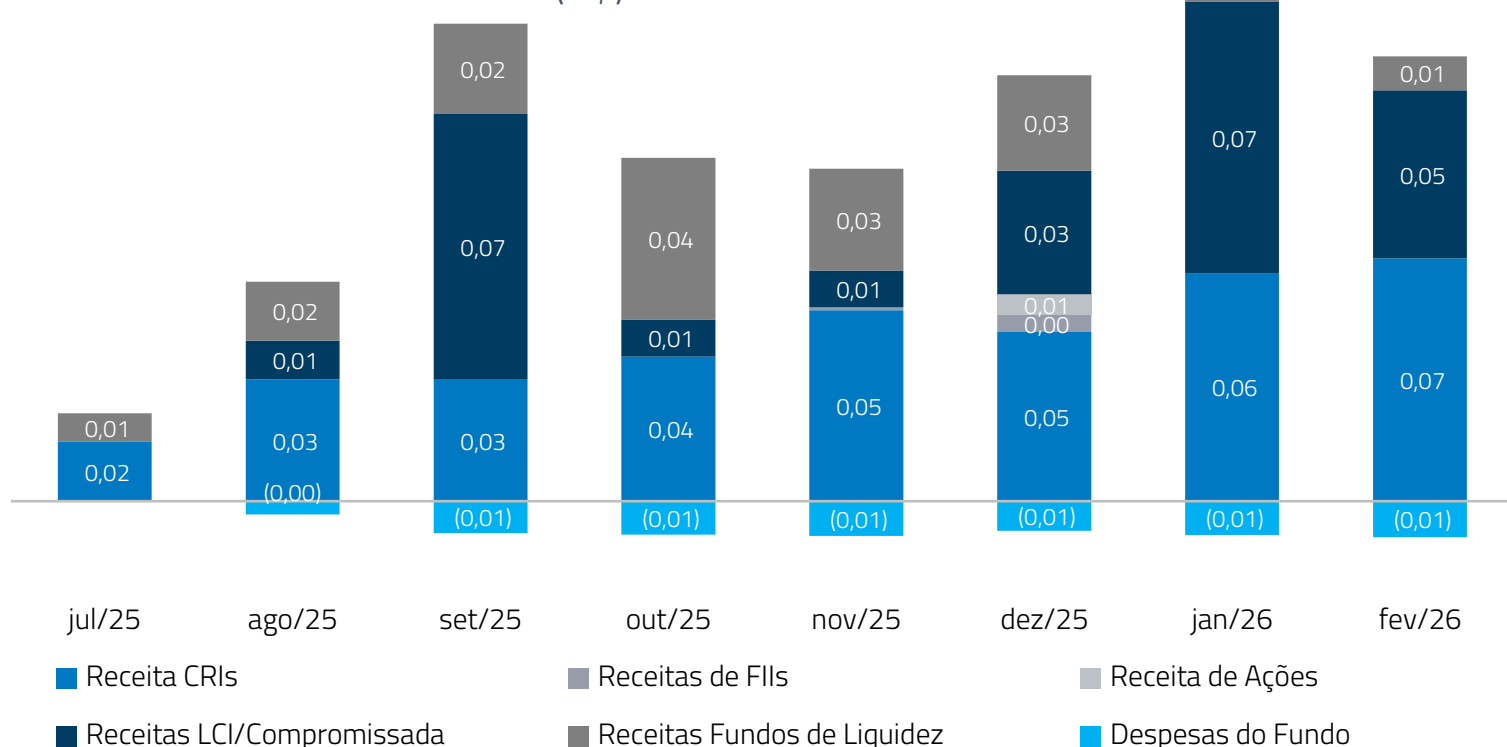


## RESULTADO CAIXA (R\$)

	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	Acumulado 2026
<b>(+) Receitas caixa</b>	<b>1.465.158</b>	<b>1.053.340</b>	<b>1.020.100</b>	<b>1.306.903</b>	<b>1.770.464</b>	<b>1.454.109</b>	<b>3.224.573</b>
Juros e Prêmio (CRI)	352.693	403.665	508.809	483.029	629.879	647.003	1.276.882
Correção Monetária (CRI)	20.251	39.889	77.318	35.803	70.467	97.733	168.200
Receitas de FIIs	0	0	8.209	53.602	63.541	88.998	152.539
Receitas de Ações	0	0	0	62.699	0	0	-
LCI/Compromissada	815.343	113.407	113.407	378.874	831.086	515.486	1.346.572
Fundos de Liquidez	276.871	496.379	312.356	292.896	175.490	104.889	280.380
<b>(-) Despesas caixa</b>	<b>(97.243)</b>	<b>(102.395)</b>	<b>(106.469)</b>	<b>(91.190)</b>	<b>(103.688)</b>	<b>(110.017)</b>	<b>(213.705)</b>
<b>(=) Lucro caixa</b>	<b>1.367.915</b>	<b>950.945</b>	<b>913.631</b>	<b>1.215.712</b>	<b>1.666.776</b>	<b>1.344.093</b>	<b>3.010.869</b>
<b>(=) Dividendo distribuído</b>	<b>1.222.320</b>	<b>1.333.440</b>	<b>1.333.440</b>	<b>1.333.440</b>	<b>1.333.440</b>	<b>1.333.440</b>	<b>2.666.880</b>
<b>Dividendo/Cota (R\$/cota)</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,24</b>
<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.	1,20% a.m.	
<i>Dividend Yield</i> com gross-up <sup>1</sup>	1,29% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	
<b>Reserva acumulada por cota</b>	<b>0,09</b>	<b>0,06</b>	<b>0,02</b>	<b>0,01</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	

<sup>1</sup> 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.

### 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.

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](mailto:distribuicaomai@mag.com.br)

 [www.maginvestimentos.com.br](http://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](http://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