

**MAGM11**

Relatório Mensal  
abril 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

**154**

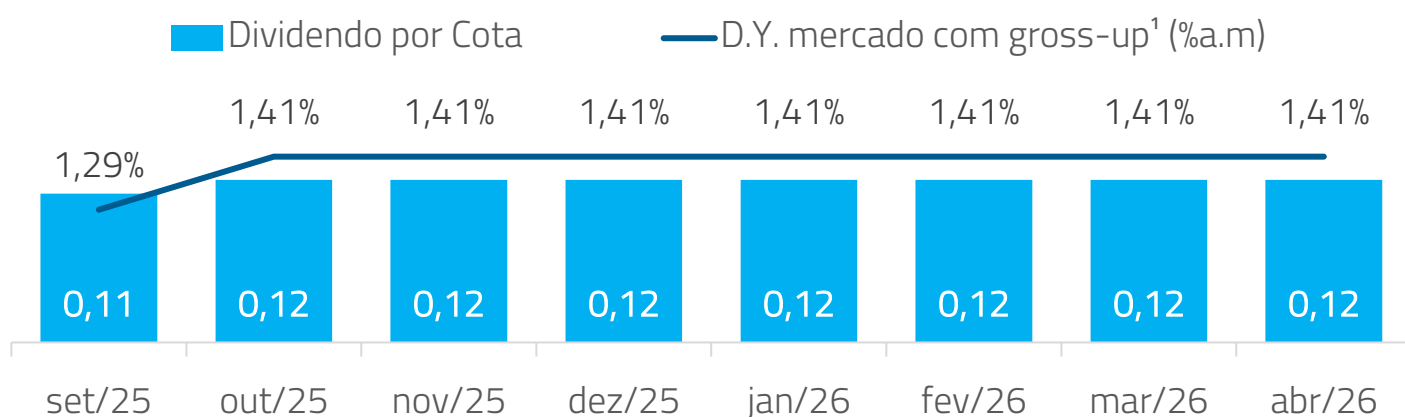
Número cotistas

**10º dia ou próximo útil**

Data de divulgação

**15º dia ou próximo 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\$ 123.272.042</b>	Cota patrimonial <b>R\$ 10,09</b>	Cota mercado <b>R\$ 10,00</b>
Dividendo por cota <b>R\$ 0,12</b>	D.Y. patrimonial <b>1,19% a.m.</b>	D.Y. mercado <b>1,20% a.m.</b>

---

## CENÁRIO MACRO

Abril foi marcado pela continuidade do conflito no Oriente Médio mantendo o preço do petróleo elevado e trazendo as primeiras tentativas formais de fim da guerra. Contudo, o impasse persiste: os EUA exigem o encerramento total do programa nuclear iraniano, enquanto o Irã aceita apenas uma moratória temporária no enriquecimento de urânio, condicionada ao desbloqueio de seus portos. Nos Estados Unidos, o Fed manteve os juros no intervalo de 3,50% a 3,75%, em um ambiente de atividade ainda resiliente e inflação pressionada pela alta recente das commodities energéticas. O CPI de março avançou 3,3% em 12 meses, enquanto o núcleo do PCE acelerou para 3,2% a.a., reforçando a percepção de juros elevados por mais tempo e reduzindo a expectativa de cortes ao longo de 2026.

No Brasil, os indicadores seguiram mostrando uma economia resiliente. O IBC-Br avançou na comparação mensal, enquanto o CAGED de março registrou criação líquida de 228 mil vagas formais. A taxa de desemprego subiu para 6,1%, ainda representando a menor marca histórica para o período. No cenário inflacionário, apesar do IPCA-15 de abril ter vindo abaixo das expectativas, a composição qualitativa mostrou piora relevante dos núcleos, levando à revisão da projeção de IPCA para 5,0% em 2026. Diante desse ambiente, o Copom manteve postura cautelosa e reduziu a Selic em 0,25 p.p. para 14,50%, sinalizando continuidade do ciclo de cortes, mas em ritmo gradual e dependente da evolução das expectativas e da inflação corrente.

---

## COMENTÁRIO DO GESTOR

No dia 10 de abril foi publicado um [Fato Relevante](#) anunciando a 2ª Emissão de Cotas do MAGM11, no montante de R\$ 21,5 milhões com preço de emissão de R\$10,00/cota, incluindo custos. Na primeira liquidação, dia 24 de abril, foram integralizados R\$ 10,9 milhões. A oferta terá liquidações mensais até 22 de julho e, até seu encerramento, terá as cotas listadas no *ticker* MAGM15.

Ao longo do mês o fundo realizou quatro investimentos em CRIa. Foram realizadas aquisições no mercado secundário de 3 CRIs já em carteira: (i) CRI Salas (R\$ 1,2 milhões), (ii) CRI ABMais (R\$ 1 milhão) e (iii) CRI Wimo I (R\$ 0,7 milhões), sendo este adquirido com deságio. Adicionalmente, foi adquirido o CRI Wimo III (R\$ 1,4 milhões). Na carteira de Flls, parte da posição de KNCR11 foi vendida apurando ganho de capital no mês, aumentamos nossa exposição em TELM11 e iniciamos uma posição em GGRC11.

O MAGM11 totaliza até o momento dez operações de CRI, nos segmentos de incorporação residencial, loteamento e home equity, além de cotas de quatro Flls 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 risco.

**CARTEIRA**

Ativo	Descrição	Segmento	Securizadora	Vencimento	Duration	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Posição (R\$ MM)	% PL
<b>Crédito</b>									<b>70,82</b>	<b>57,5%</b>
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,37	IPCA+	11,00%	11,24%	11,94	9,7%
CRI	Salas	Res. vertical	Habitasec	dez/28	1,44	CDI+	5,50%	5,50%	11,94	9,7%
CRI	FGR Berlim	Res. horizontal	Canal	set/41	6,05	IPCA+	9,50%	9,08%	10,79	8,8%
CRI	Urba	Loteamento	Riza	mar/35	3,78	CDI+	3,20%	3,20%	10,54	8,6%
CRI	MPD	Res. vertical	Bari	dez/29	2,15	CDI+	2,00%	1,99%	9,92	8,0%
CRI	Magik	Resid. Econômico	Leverage	ago/28	1,19	CDI+	3,00%	3,00%	5,03	4,1%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,23	IPCA+	11,30%	11,11%	4,73	3,8%
CRI	Wimo	Home Equity	Riza	jan/36	3,96	IPCA+	10,25%	10,92%	3,16	2,6%
CRI	Wimo III	Home Equity	Riza	ago/36	4,38	IPCA+	11,00%	10,95%	1,41	1,1%
CRI	Construtora Capital	Corporativo Imobiliário	Opea	set/27	0,69	IPCA+	17,50%	17,02%	1,37	1,1%
<b>FII</b>									<b>7,53</b>	<b>6,1%</b>
FII	GARE11	Tijolo Híbrido	-	-	-	Cota	8,98	8,44	2,95	2,4%
FII	KNCR11	CRI CDI+	-	-	-	Cota	103,54	106,59	2,56	2,1%
FII	GGRC11	Logística	-	-	-	Cota	10,20	10,27	1,54	1,2%
FII	TELM11	Multiestratégia	-	-	-	Cota	9,69	9,49	0,47	0,4%
<b>Ações</b>									<b>1,90</b>	<b>1,5%</b>
LAVV3	LAVV3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,80	13,05	0,37	0,3%
CURY3	CURY3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	36,05	30,06	0,37	0,3%
EZTC3	EZTC3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,29	13,95	0,40	0,3%
ALOS3	ALOS3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	31,58	30,65	0,43	0,3%
DIRR3	DIRR3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	17,21	12,85	0,33	0,3%
<b>Caixa</b>									<b>43,02</b>	<b>34,9%</b>
LCI	CEF e ABC	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	94,30%	-	26,90	21,8%
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	14,14	11,5%
Compr.	CRI	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	100,00%	-	1,99	1,6%
<b>Total</b>									<b>123,27</b>	<b>100,0%</b>

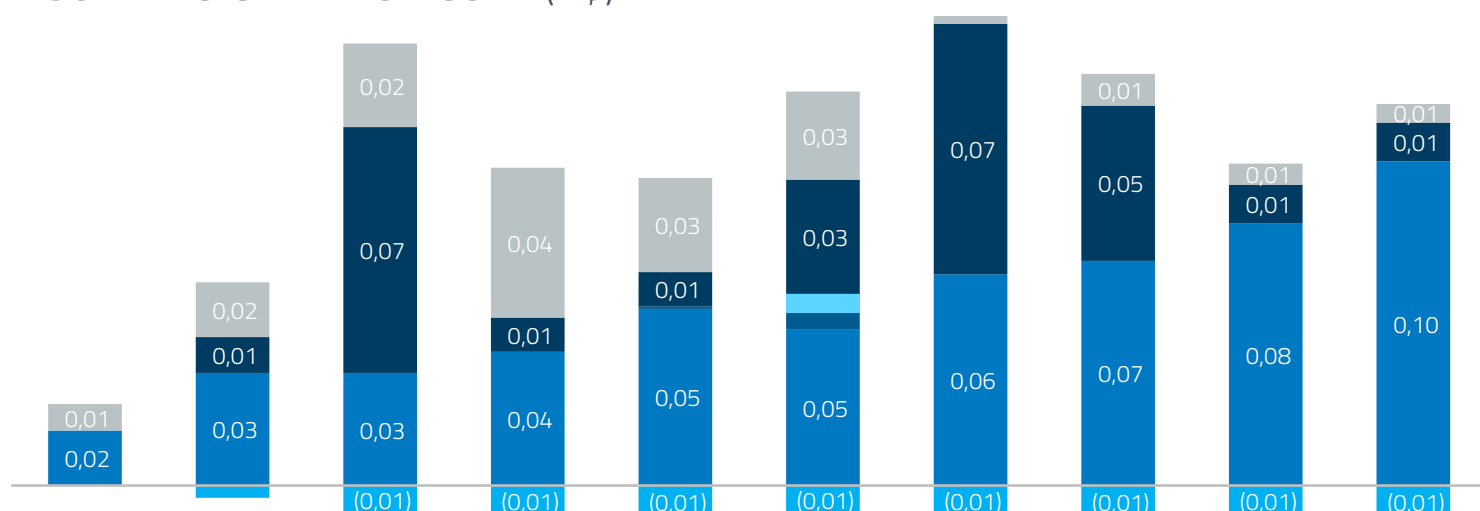
**COMPOSIÇÃO CARTEIRA**


## RESULTADO CAIXA (R\$)

	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	Acumulado 2026
<b>(+) Receitas caixa</b>	<b>1.020.100</b>	<b>1.306.903</b>	<b>1.770.464</b>	<b>1.454.110</b>	<b>1.154.892</b>	<b>1.431.533</b>	<b>5.810.999</b>
Juros e Prêmio (CRI)	508.809	483.029	629.879	647.003	726.113	828.829	2.831.825
Correção Monetária (CRI)	77.318	35.803	70.467	97.734	143.606	245.862	557.668
Receitas de FII's	8.209	53.602	63.541	88.998	79.340	158.500	390.379
Receitas de Ações	0	62.699	0	0	8.393	7.752	16.145
LCI/Compromissada	113.407	378.874	831.086	515.486	127.731	128.836	1.603.138
Fundos de Liquidez	312.356	292.896	175.490	104.889	69.709	61.754	411.843
<b>(-) Despesas caixa</b>	<b>(106.469)</b>	<b>(91.190)</b>	<b>(103.688)</b>	<b>(110.017)</b>	<b>(103.990)</b>	<b>(106.993)</b>	<b>(424.687)</b>
<b>(=) Lucro caixa</b>	<b>913.631</b>	<b>1.215.712</b>	<b>1.666.776</b>	<b>1.344.093</b>	<b>1.050.902</b>	<b>1.324.540</b>	<b>5.386.311</b>
<b>(=) Dividendo distribuído MAGM11</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>1.333.440</b>	<b>5.333.760</b>
<b>(=) Dividendo distribuído MAGM15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.393</b>	<b>31.393</b>
<b>Dividendo/Cota (R\$/cota)</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,48</b>
<i>Dividend Yield</i> mês (cota mercado)	1,20% 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 <i>gross-up</i> <sup>1</sup>	1,41% 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>0,02</b>	<b>0,01</b>	<b>0,04</b>	<b>0,04</b>	<b>0,02</b>	<b>0,01</b>	

<sup>1</sup> Tornando equivalente à tributação de longo prazo da Renda Fixa (15%)

## RESULTADO CAIXA POR COTA (R\$)



■ Receita CRI's      ■ Receitas de FII's      ■ Receita de Ações  
■ Receitas LCI/Compromissada      ■ Receitas Fundos de Liquidez      ■ Despesas do Fundo

## 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 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 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. 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: **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 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, com entrega prevista para dez/26, o CRI terá 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.

### CRI Construtora Capital



- Código Cetip: **22H1814286**
- Indexador: **IPCA**
- Taxa Emissão: **11,00% a.a**
- Vencimento: **set/2027**
- Juros: **mensal**
- Volume Emissão: **R\$ 10mm**
- 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 de 16%. Além disso, conta com fiança do sócio e fundo de reserva.

## PORTFÓLIO CRIs

### 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.

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\$18 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

## 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