

MAGM11

Relatório Mensal
maio 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

175

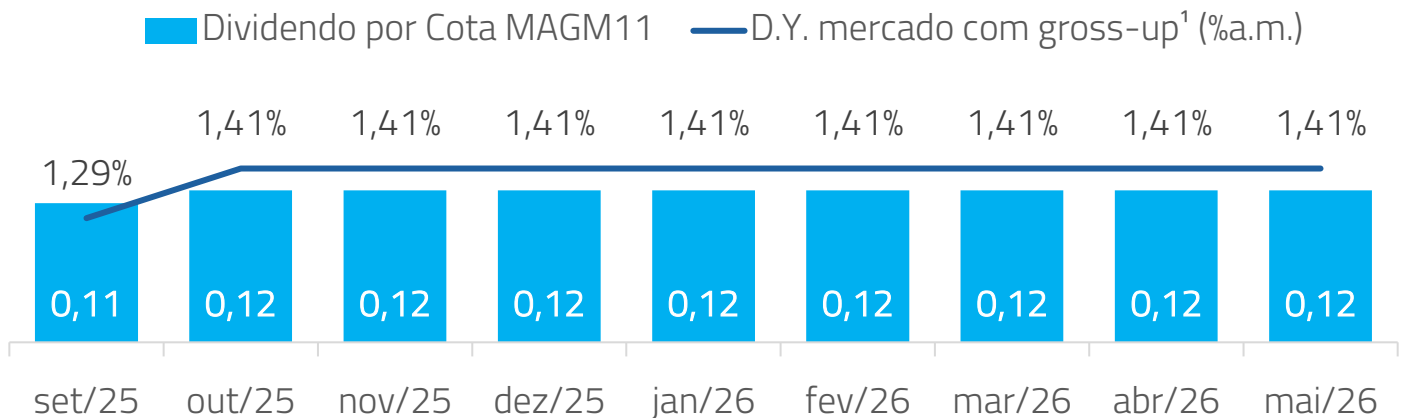
Número cotistas

**Dia 10º ou próximo dia
útil**

Data de divulgação

**5º dia útil após
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\$ 125.405.483	Cota patrimonial R\$ 10,08	Cota mercado R\$ 10,00
Dividendo por cota R\$ 0,12	D.Y. patrimonial 1,19% a.m.	D.Y. mercado 1,20% a.m.

CENÁRIO MACRO

Maio foi marcado pela continuidade da guerra no Oriente Médio, ainda que um acordo para o encerramento do conflito pareça mais próximo. Mesmo assim, seus impactos já se refletem nas cadeias produtivas globais e nas expectativas de inflação. Nos Estados Unidos, os dados econômicos seguiram mostrando uma economia resiliente, com destaque para o *payroll* acima do esperado e indicadores de atividade robustos, enquanto CPI e PCE continuaram evidenciando pressões inflacionárias. Nesse contexto, a ata do FOMC reforçou um viés mais *hawkish* sob a presidência de Kevin Warsh, consolidando a percepção de juros elevados por mais tempo e reduzindo as expectativas de cortes no curto prazo.

No Brasil, o PIB do primeiro trimestre confirmou a retomada da atividade econômica, com crescimento de 1,1% na comparação trimestral, sustentado pela resiliência do mercado de trabalho e pelos estímulos fiscais. A taxa de desemprego permaneceu próxima das mínimas históricas, enquanto, no campo inflacionário, a expectativa segue sendo de IPCA encerrando 2026 acima do limite superior da meta, de 4,50%. Diante desse cenário, a MAG revisou novamente sua projeção para a Selic terminal de 2026, de 13,50% para 14,00%, refletindo a persistência das pressões inflacionárias, a resiliência da atividade e a deterioração das expectativas de longo prazo. Do lado fiscal, a expectativa de curto prazo ainda aponta para o cumprimento da meta de resultado primário em 2026, embora o quadro estrutural siga desafiador, com continuidade do crescimento da relação Dívida Pública/PIB.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Seguimos com 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. Já houveram duas liquidações: R\$ 10,9 milhões em abril e R\$ 2,3 milhões em maio, com *ticker* MAGM15 e MAGM16 respectivamente. A oferta terá liquidações mensais até 22 de julho.

Ao longo do mês, o fundo realizou quatro investimentos: (i) FII RRES11 com R\$ 11 milhões; (ii) CRI ITV com R\$ 5,2 milhões; (iii) CRI ABMais, já existente em carteira, com R\$ 320 mil; e (iv) CRI Salas, já existente em carteira, com R\$ 370 mil. Dentro das movimentações, foram vendidas as posições dos FIIs KNCR11 e GGRC11, gerando ganho de capital.

O MAGM11 totaliza até o momento doze operações de Crédito, nos segmentos de incorporação residencial, loteamento e home equity, além de cotas de dois FIIs listados 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.

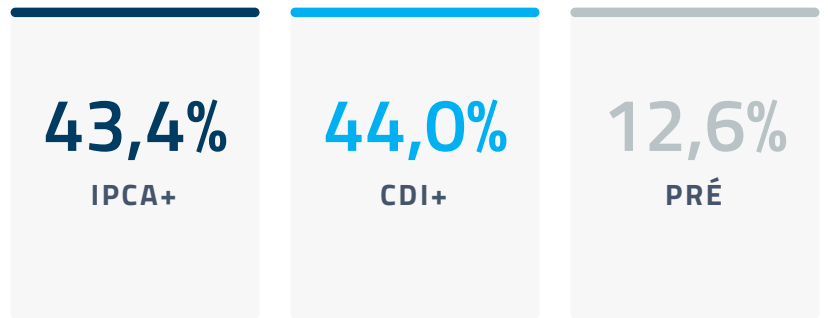
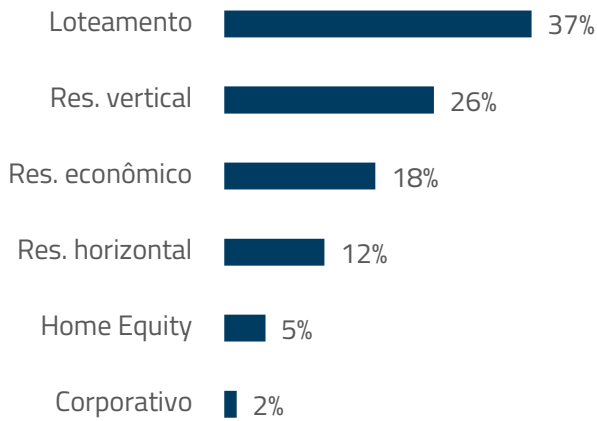
CARTEIRA

Ativo	Descrição	Segmento	Securitzadora / Gestora	Vencimento	Duration	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Posição (R\$ MM)	% PL
Crédito									87,19	69,5%
CRI	Salas	Res. vertical	Habitasec	dez/28	1,38	CDI+	5,50%	5,50%	12,31	9,8%
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,36	IPCA+	11,00%	11,16%	12,22	9,7%
FII	RRES11	Res. econômico	Riviera	mai/30	-	Pré	18,00%	18,00%	11,00	8,8%
CRI	FGR Berlim	Res. horizontal	Canal	set/41	6,02	IPCA+	9,50%	9,24%	10,64	8,5%
CRI	Urba	Loteamento	Riza	mar/35	3,73	CDI+	3,20%	3,20%	10,54	8,4%
CRI	MPD	Res. vertical	Bari	dez/29	2,09	CDI+	2,00%	1,99%	9,92	7,9%
CRI	ITV	Loteamento	Rock	dez/34	5,56	IPCA+	11,30%	11,59%	5,19	4,1%
CRI	Magik	Res. econômico	Leverage	ago/28	1,13	CDI+	3,00%	3,00%	5,03	4,0%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,21	IPCA+	11,30%	11,24%	4,66	3,7%
CRI	Wimo I	Home Equity	Riza	jan/36	3,93	IPCA+	10,25%	11,08%	3,02	2,4%
CRI	Wimo III	Home Equity	Riza	ago/36	4,36	IPCA+	11,00%	11,11%	1,35	1,1%
CRI	Construtora Capital	Corporativo	Opea	set/27	0,65	IPCA+	17,50%	17,02%	1,31	1,0%
FII									3,41	2,7%
FII	GARE11	Tijolo Híbrido	Guardian	-	-	Cota	8,98	8,35	2,92	2,3%
FII	TELM11	Multiestratégia	Tellus	-	-	Cota	9,69	9,79	0,49	0,4%
Ações									1,84	1,5%
CURY3	CURY3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	36,05	31,73	0,39	0,3%
ALOS3	ALOS3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	31,58	28,21	0,39	0,3%
EZTC3	EZTC3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,29	13,15	0,38	0,3%
DIRR3	DIRR3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	17,21	13,40	0,35	0,3%
LAVV3	LAVV3	Setor Imobiliário	-	-	-	Cota	15,80	11,72	0,33	0,3%
Caixa									32,96	26,3%
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	17,35	13,8%
LCI	CEF e ABC	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	94,30%	-	15,61	12,4%
Total									125,41	100,0%

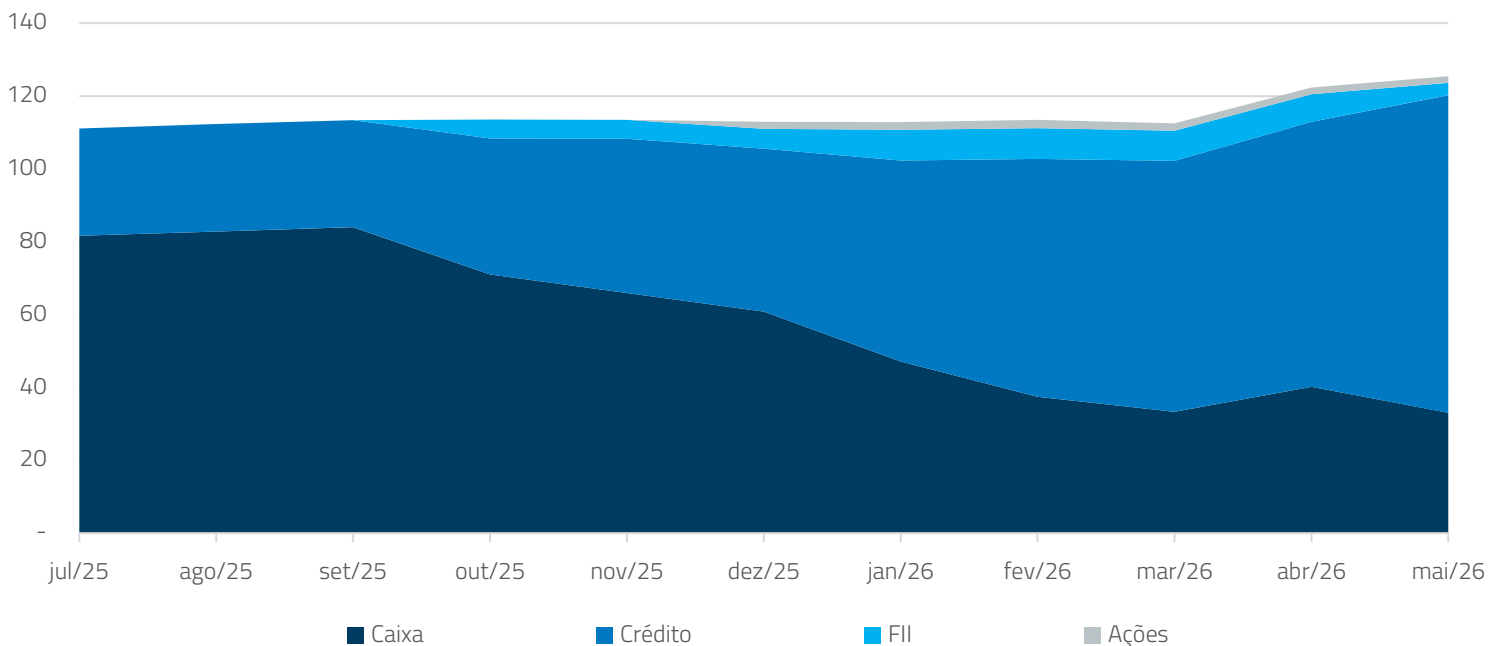
RESUMO CARTEIRA DE CRÉDITO

Indexador	Taxa Compra	Taxa MTM	Duration	Posição (R\$)	% Carteira Crédito	% PL
CDI+	3,61%	3,61%	2,07	37.804.498	43,4%	30,2%
IPCA+	10,82%	10,89%	4,21	38.387.614	44,0%	30,6%
Pré	18,00%	18,00%	-	11.001.000	12,6%	8,8%
				87.193.112	100,00%	69,5%

SETOR



COMPOSIÇÃO MENSAL PL (R\$ MM)

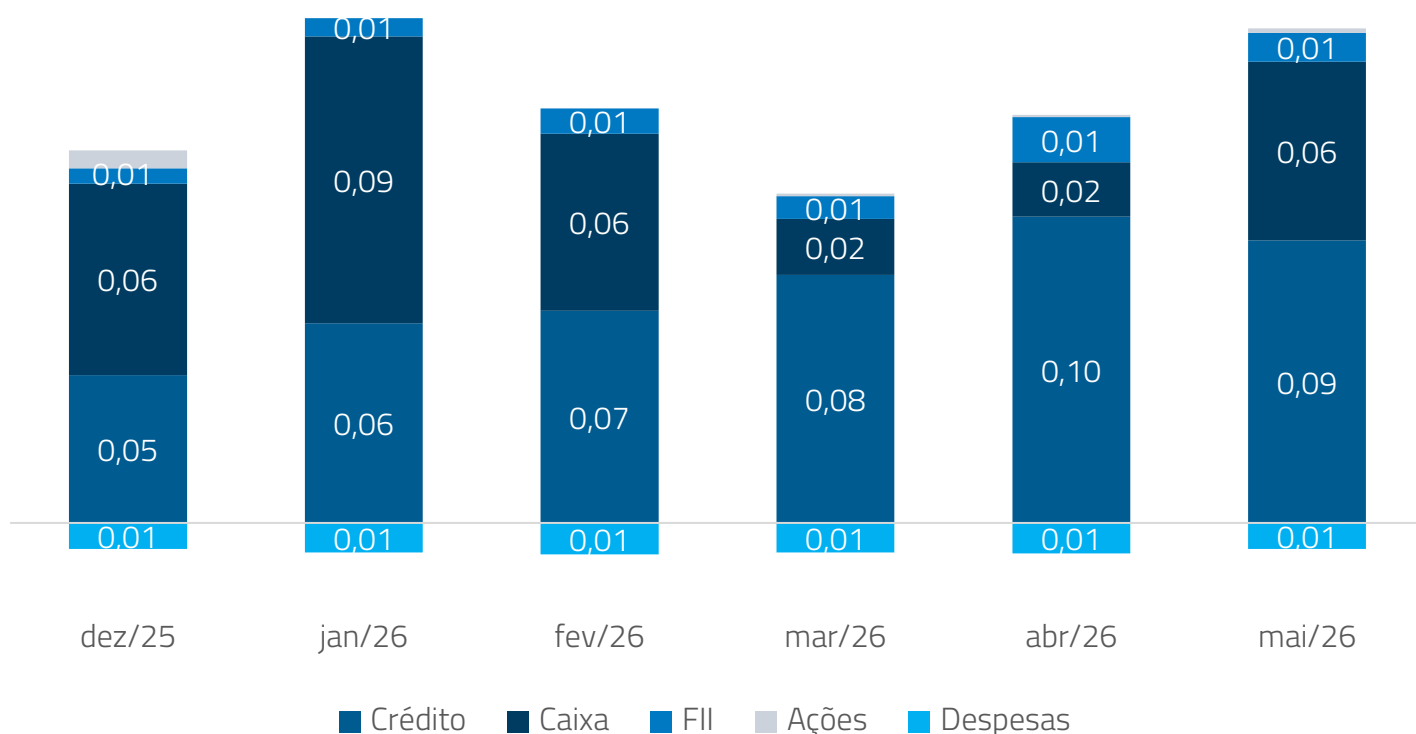


RESULTADO CAIXA (R\$)

	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	Acumulado 2026
(+) Receitas caixa	1.306.903	1.770.464	1.454.110	1.154.892	1.431.533	1.906.624	7.717.623
Juros e Prêmio (CRI)	483.029	629.879	647.003	726.113	828.829	796.308	3.628.133
Correção Monetária (CRI)	35.803	70.467	97.734	143.606	245.862	293.600	851.269
Receitas de FII's	53.602	63.541	88.998	79.340	158.500	111.268	501.647
Receitas de Ações	62.699	0	0	8.393	7.752	17.720	33.865
LCI/Compromissada	378.874	831.086	515.486	127.731	128.836	594.420	2.197.559
Fundos de Liquidez	292.896	175.490	104.889	69.709	61.754	93.307	505.150
(-) Despesas caixa	(91.190)	(103.688)	(110.017)	(103.990)	(106.993)	(100.137)	(524.824)
(=) Lucro caixa	1.215.712	1.666.776	1.344.093	1.050.902	1.324.540	1.806.487	7.192.798
(=) Dividendo distribuído MAGM11	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440	1.333.440	6.667.200
(=) Dividendo distribuído MAGM15	0	0	0	0	31.393	131.852	163.245
(=) Dividendo distribuído MAGM16	0	0	0	0	0	7.886	7.886
Dividendo/Cota (R\$/cota)	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,60
<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 gross-up ¹	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	
Reserva acumulada por cota	0,01	0,04	0,04	0,02	0,01	0,04	

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

RESULTADO CAIXA POR COTA (R\$)



PORTFÓLIO DE CRÉDITO (1/4)

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 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 DE CRÉDITO (2/4)

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 possui 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 (3/4)

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.

FII Riviera Residencial – RRES11



- Código B3: **RRES11**
- Indexador: **PRÉ**
- Retorno previsto: **18,00% a.a.**
- Vencimento: **mai/2030**
- Juros: **dividendos**
- Volume Emissão: **R\$ 18,2 mm**
- Localização: **São Paulo, SP**

O FII Riviera Residencial negociou unidades autônomas na planta de dois empreendimentos da incorporadora Graal. Ambos estão enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida e contarão com financiamento da Caixa. O primeiro fica situado na Vila Esperança e o segundo em Itaquera, bairros da cidade de São Paulo. O fundo planeja distribuir dividendos mensais equivalente a cerca de 1,5% a.m. (18% a.a.).



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.

PORTFÓLIO DE CRÉDITO (4/4)

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.

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.

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

 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