

MAGM11

Relatório Mensal
Novembro 2025

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 adm./gestão

**20% sobre
IPCA + yield IMA-B**

Taxa de performance

117

Número Cotistas

10° dia útil

Data de divulgação

15° dia útil

Data de pagamento

COMENTÁRIO DO GESTOR

O fundo realizou no mês seu primeiro investimento em um CRI exposto ao segmento de incorporação residencial no segmento econômico, adquirindo R\$ 5 milhões do CRI Magik JC no mercado secundário a uma taxa de CDI + 3,00% a.a..

O MAGM11 segue em fase de alocação nos ativos-alvo, totalizando até o momento seis operações de CRI nos segmentos de incorporação residencial, loteamento e home equity. Para dezembro, a carteira do fundo deverá ser complementada com uma cesta de ações do setor imobiliário e com uma nova alocação em FII.

Patrimônio líquido R\$ 113.358.643	Cota patrimonial R\$ 10,20	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

Nos Estados Unidos, novembro foi marcado pelo fim do shutdown mais longo da história, encerrado após 43 dias, permitindo a retomada da divulgação de indicadores atrasados. A expectativa predominante é de que o Federal Reserve realize mais um corte de 0,25 p.p. na reunião de dezembro, apesar de lacunas na base de dados. Discursos recentes — especialmente de John Williams — reforçam esse cenário, enquanto os indicadores seguem sugerindo atividade resiliente, com o GDPNow projetando alta anualizada de 3,9% no 3T25 e o CPI avançando 3,0% em 12 meses. Para 2026, porém, a combinação de inflação ainda elevada e crescimento consistente tende a manter os juros estáveis na primeira metade do ano. Ganha força também o debate em torno da sucessão no Fed, com a possível nomeação de Kevin Hasset por Donald Trump, o que trouxe discussões sobre o grau de independência futura do banco central. Na Europa, a 2ª prévia do PIB confirmou recuperação moderada, enquanto o BCE projeta inflação convergindo para 2%. O Japão sinalizou nova alta de juros em dezembro, e a China mantém a atividade apoiada por exportações e estímulos fiscais, embora o setor industrial e o mercado imobiliário sigam fracos.

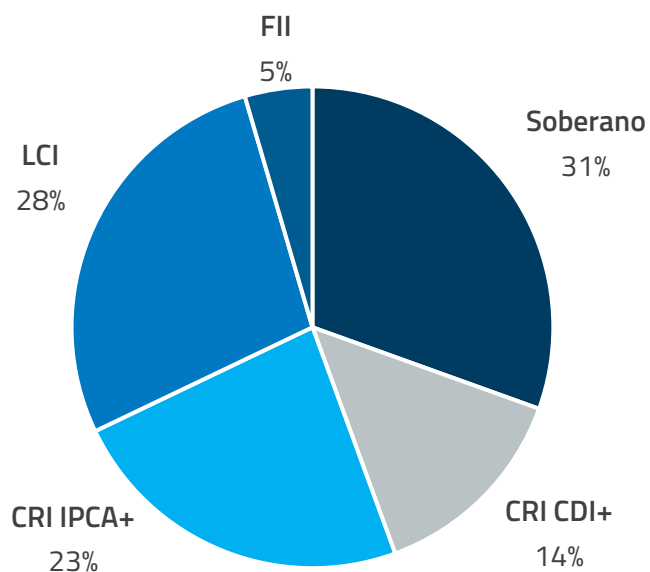
No Brasil, os indicadores de novembro reforçaram o cenário de desaceleração no segundo semestre, mas sem comprometer a perspectiva de crescimento próximo a 2,2% em 2025 — agora com viés de alta após a revisão metodológica do PIB. A resiliência do mercado de trabalho persiste, com desemprego em mínima histórica de 5,4%, ainda que sinais iniciais de acomodação comecem a surgir. A inflação permanece sob controle, sustentada pelo comportamento benigno dos alimentos e pela apreciação cambial, mantendo projeção de IPCA em 4,5% em 2025 e 4,3% em 2026. Para a política monetária, o BC deve manter a Selic em 15% em dezembro, com início do ciclo de cortes ainda projetado para março — embora a melhora recente das expectativas crie espaço para antecipação para janeiro.

No câmbio, a sazonalidade de fim de ano e dúvidas sobre tributação de dividendos podem gerar pressão temporária sobre o real. No fiscal, permanece a expectativa de cumprimento da meta em 2025 e 2026, ainda que tensões entre Executivo e Legislativo tragam riscos adicionais à trajetória de consolidação.

CARTEIRA

Ativo	Descrição	Segmento	Securizadora	Vencimento	Duration	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Posição (R\$ MM)	% PL
Crédito									42,41	37%
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,45	IPCA+	11,00%	10,79%	10,80	10%
CRI	Salas	Residencial vertical	Habitasec	dez/28	1,74	CDI+	5,50%	5,50%	10,76	9%
CRI	FGR Berlim	Residencial horizontal	Canal	set/41	6,23	IPCA+	9,50%	9,28%	7,73	7%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,37	IPCA+	11,30%	11,18%	5,07	4%
CRI	Magik JC	Residencial econômico	Leverage	ago/28	1,52	CDI+	3,00%	3,25%	5,03	4%
CRI	Wimo I	Home Equity	Virgo	jan/36	4,09	IPCA+	10,25%	9,66%	3,02	3%
FII									5,14	5%
FII	KNCR17	CRI CDI+	-	-	-	Cota	103,54	106,00	5,14	5%
Caixa									65,91	58%
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	34,66	31%
LCI	CEF e ABC	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	94,30%	-	31,25	28%
Total									113,36	100%

ALOCAÇÃO



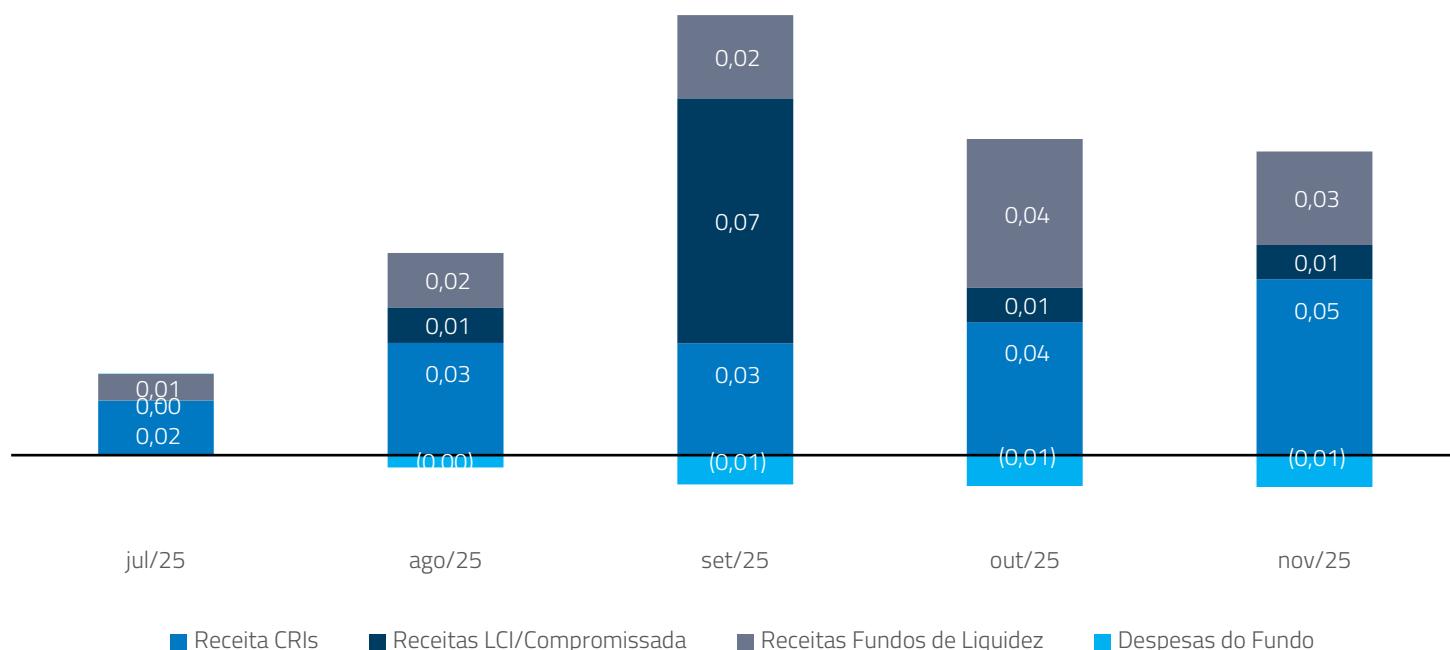
DIVERSIFICAÇÃO REGIONAL



RESULTADO CAIXA (R\$)

	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	Acumulado
(+) Receitas Caixa	269.979	673.657	1.465.158	1.053.340	1.020.100	4.482.235
Juros e Prêmio (CRI)	182.122	336.514	352.693	403.665	508.809	1.783.804
Correção Monetária (CRI)	0	37.156	20.251	39.889	77.318	174.615
LCI/Compromissada	0	118.593	815.343	113.407	113.407	1.160.750
Receitas de FIs	0	0	0	0	8.209	8.209
Fundos de Liquidez	87.857	181.394	276.871	496.379	312.356	1.354.856
(-) Despesas Caixa	0	-40.930	-97.243	-102.395	-106.469	-347.037
(=) Lucro Caixa	269.979	632.727	1.367.915	950.945	913.631	4.135.198
(=) Rendimento Distribuído	0	0	1.222.320	1.333.440	1.333.440	3.889.200
Dividendo / Cota (R\$ / cota)	0,00	0,00	0,11	0,12	0,12	0,35
<i>Dividend Yield</i> mês (Cota Mercado)			1,10% a.m.	1,20% a.m.	1,20% a.m.	
<i>Dividend Yield</i> com gross-up			1,29% a.m.	1,41% a.m.	1,41% a.m.	
Reserva Acumulada por Cota	0,02	0,08	0,09	0,06	0,02	

RESULTADO POR COTA



PORTIFÓLIO 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..

PORTIFÓLIO CRIs

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.

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.

**FII MAG
Multiestratégia**

**Desenvolvimento
imobiliário**

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

FII Limay

**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
Imobiliárias

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
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

ADESÃO PROVISÓRIA
Gestão de Recursos