

**MAGM11**

Relatório Mensal  
Dezembro 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 de adm. + gestão

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

Taxa de performance

**121**

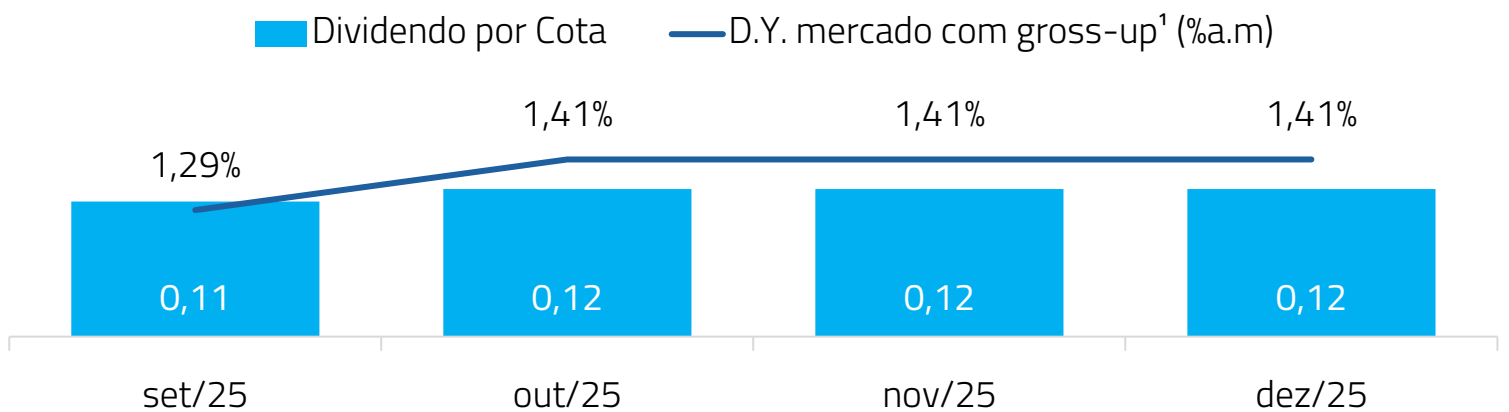
Número cotistas

**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\$ 112.868.290</b>	Cota patrimonial <b>R\$ 10,16</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

No Nos Estados Unidos, 2025 foi marcado pela adoção de uma nova política tarifária, que elevou a incerteza global e contribuiu para o enfraquecimento do dólar. A atividade perdeu tração ao longo do ano, com crescimento estimado em 2,2%, enquanto o shutdown de 43 dias trouxe viés baixista para o PIB do 4T25. No campo monetário, o Fed retomou os cortes em 2025, encerrando o ano com juros entre 3,50% e 3,75%, mas sinaliza pausa no primeiro semestre de 2026, em um contexto de inflação ainda pressionada e discussões sobre a sucessão de Jerome Powell.

No Brasil, a economia desacelerou na segunda metade do ano. O mercado de trabalho segue resiliente, com desemprego em mínima histórica, sustentando a renda, mas pressionando a inflação de serviços. Ainda assim, a apreciação cambial contribuiu para um IPCA de 4,3% no ano. Na política monetária, o Copom manteve a Selic em 15,0% em dezembro e reforçou a expectativa de início dos cortes apenas em março de 2026.

---

## COMENTÁRIO DO GESTOR

O fundo realizou no mês seu primeiro investimento em ações do setor imobiliário. A seleção foi feita por meio de um modelo proprietário multifatorial, aplicado a companhias do setor que atendem a critérios mínimos de liquidez e valor de mercado. O modelo combina seis fatores - qualidade do balanço, crescimento de receitas, valor, volatilidade, momentum e tamanho - para gerar uma nota consolidada por ativo, com pesos definidos dinamicamente conforme a correlação histórica de cada fator com a performance das ações nos últimos 12 meses. A carteira é revisada mensalmente, com ajustes visando melhorar o retorno ajustado ao risco em relação ao índice IMOB B3.

Na carteira de crédito, integralizamos R\$2,5 milhões no CRI FGR Berlim e adquirimos no mercado secundário R\$350 mil do CRI ABMais. 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, além de cotas de dois FIIs e ações de cinco empresas do setor imobiliário.

## CARTEIRA

Ativo	Descrição	Segmento	Securizadora	Vencimento	Duration	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Posição (R\$ MM)	% PL
<b>Crédito</b>									<b>44,74</b>	<b>39,6%</b>
CRI	ABMais	Loteamento	Opea	mar/37	3,45	IPCA+	11,00%	10,85%	11,06	9,8%
CRI	Salas	Residencial vertical	Habitasec	dez/28	1,74	CDI+	5,50%	5,50%	10,77	9,5%
CRI	FGR Berlim	Residencial horizontal	Canal	set/41	6,23	IPCA+	9,50%	9,70%	9,94	8,8%
CRI	Magik JC	Residencial econômico	Leverage	ago/28	1,52	CDI+	3,00%	3,25%	5,03	4,5%
CRI	Frizzo	Loteamento	Rock	set/31	2,37	IPCA+	11,30%	11,20%	5,01	4,4%
CRI	Wimo I	Home Equity	Virgo	jan/36	4,09	IPCA+	10,25%	9,74%	2,94	2,6%
<b>FII</b>									<b>5,39</b>	<b>4,8%</b>
	KNCR17	CRI CDI+	-	-	-	Cota	103,54	106,00	5,14	4,6%
	TELM15	Multiestratégia	-	-	-	Cota	10,00	9,90	0,20	0,2%
<b>Ações</b>									<b>2,00</b>	<b>1,8%</b>
	LAVV3	Residencial vertical	-	-	-	Ação	15,80	15,98	0,45	0,4%
	EZTC3	Residencial vertical	-	-	-	Ação	15,29	13,73	0,40	0,3%
	PLPL3	Residencial econômico	-	-	-	Ação	15,26	13,70	0,40	0,3%
	CURY3	Residencial econômico	-	-	-	Ação	36,05	32,23	0,39	0,3%
	DIRR3	Residencial econômico	-	-	-	Ação	17,21	14,12	0,36	0,3%
<b>Caixa</b>									<b>60,82</b>	<b>53,8%</b>
LCI	CEF e ABC	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	94,30%	-	31,50	27,9%
Liquidez	Soberano Itaú FIF	Renda Fixa	-	-	-	%CDI	77,50%	-	29,32	25,9%
<b>Total</b>									<b>112,87</b>	<b>100,0%</b>

## COMPOSIÇÃO CARTEIRA



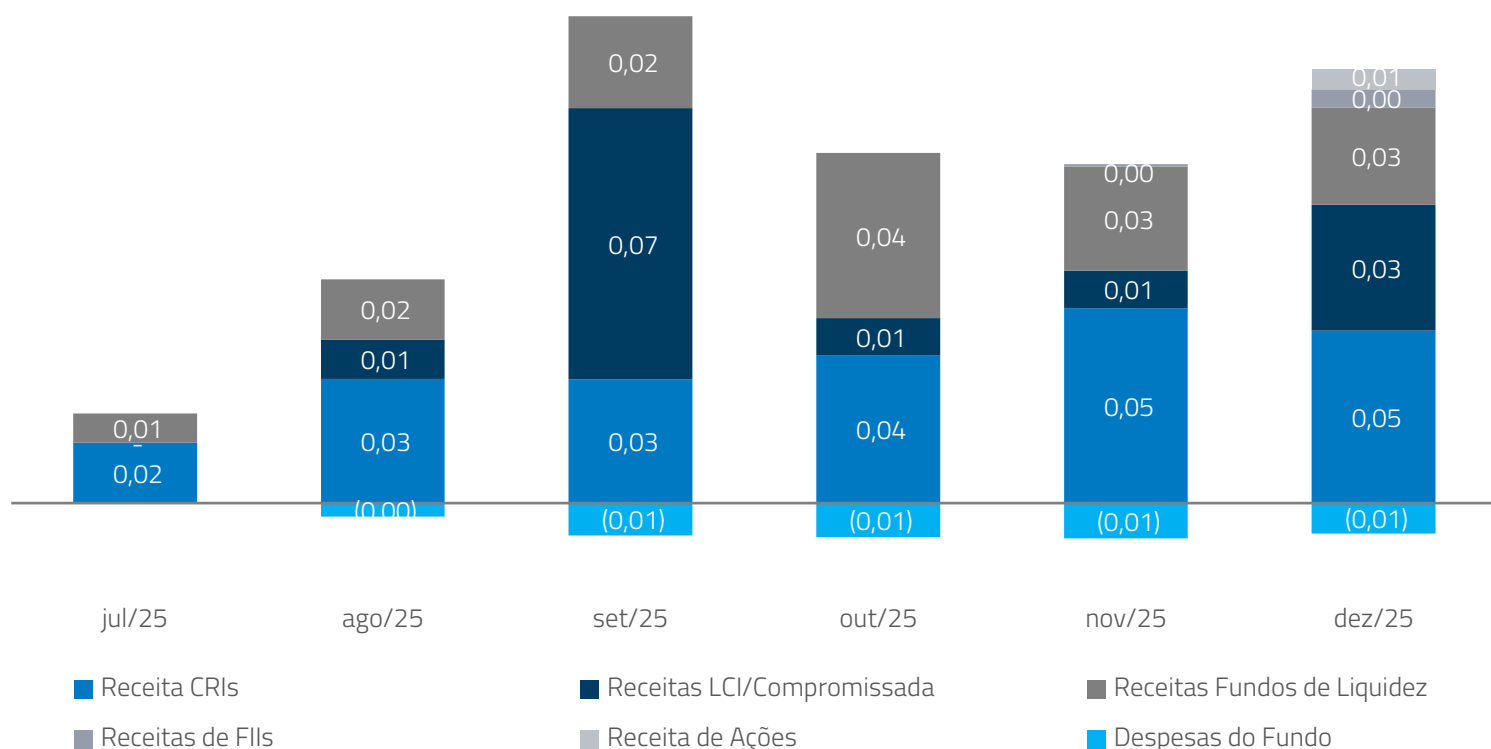
■ CRI 39,6%
 ■ LCI 27,9%
 ■ Liquidez 25,9%
 ■ FII 4,8%
 ■ Ação 1,8%

## RESULTADO CAIXA (R\$)

	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	Acumulado
<b>(+) Receitas caixa</b>	<b>269.979</b>	<b>673.657</b>	<b>1.465.158</b>	<b>1.053.340</b>	<b>1.020.100</b>	<b>1.306.903</b>	<b>5.789.137</b>
Juros e Prêmio (CRI)	182.122	336.514	352.693	403.665	508.809	483.029	2.266.833
Correção monetária (CRI)	0	37.156	20.251	39.889	77.318	35.803	210.417
LCI/Compromissada	0	118.593	815.343	113.407	113.407	378.874	1.539.624
Receitas de FII's	0	0	0	0	8.209	53.602	61.811
Receitas de Ações	0	0	0	0	0	62.699	62.699
Fundos de Liquidez	87.857	181.394	276.871	496.379	312.356	292.896	1.647.752
<b>(-) Despesas caixa</b>	<b>0</b>	<b>(40.930)</b>	<b>(97.243)</b>	<b>(102.395)</b>	<b>(106.469)</b>	<b>(91.190)</b>	<b>(438.227)</b>
<b>(=) Lucro caixa</b>	<b>269.979</b>	<b>632.727</b>	<b>1.367.915</b>	<b>950.945</b>	<b>913.631</b>	<b>1.215.712</b>	<b>5.350.910</b>
<b>(=) Dividendo distribuído</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.222.320</b>	<b>1.333.440</b>	<b>1.333.440</b>	<b>1.333.440</b>	<b>5.222.640</b>
<b>Dividendo/Cota (R\$/cota)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,11</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,12</b>	<b>0,47</b>
<i>Dividend Yield</i> mês (cota mercado)			1,10% 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.	
<b>Reserva acumulada por cota</b>	<b>0,02</b>	<b>0,08</b>	<b>0,09</b>	<b>0,06</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\$)



## 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.

**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