

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
--------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------	---

2. Histórico da empresa

*campos de preenchimento obrigatório

2.1. Breve histórico sobre a constituição da empresa: *

A Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda. ("MAG IMOB"), sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº. 37.760.334/000173, com sede e foro na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, foi constituída em julho de 2020 e autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM - a prestar serviços de administração de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 18.576 de 25 de março de 2021.

2.2. Descrever as mudanças relevantes pelas quais tenha passado a empresa nos últimos 5 (cinco) anos, incluindo: *

a. Principais eventos societários tais como incorporações, fusões, cisões, alienações e aquisições de controle societário *

Em fevereiro de 2023 a única sócia da MAG IMOB, Mongeral Aegon Holding LTDA ("MAG HOLDING") retira-se da sociedade por meio da cessão e transferência de todas as quotas de sua titularidade à Mongeral Aegon Investimentos LTDA ("MAI") Em Julho de 2024 ingressa na sociedade PRAIA DOS MEROS PARTICIPAÇÕES LTDA; Tomaz Carvalho e Eduardo Zylberstajn Em 2025 ocorrem as seguintes mudanças em seu quadro societário: abril de 2025 ingressa na sociedade LUIZ GUILHERME DOS SANTOS OCTAVIANO; maio de 2025 ingressa na sociedade LEANDRO LUZ ALVES; julho de 2025 ingressa na sociedade PAOLA RUZA SANTOS e retira-se LUIZ GUILHERME DOS SANTOS OCTAVIANO; agosto de 2025 ingressa na sociedade AEGON BRAZIL HOLDING II B.V.
Em novembro de 2025 há um aumento no capital social mediante a emissão e subscrição de novas quotas.

b. Escopo das atividades *

A MAG IMOB encontra-se voltada exclusivamente para a gestão de fundos imobiliários e estruturados, no entanto essas estratégias são flexíveis e adaptadas aos objetivos dos fundos, garantindo transparência, governança e alinhamento com as melhores práticas do mercado.

c. Recursos humanos e computacionais *

A MAG IMOB nasceu em 2013 e desde então investe no aprimoramento de sua estrutura. Sobre os recursos Computacionais é importante destacar que a MAG IMOB, usufrui de adequada infraestrutura para sua dimensão e complexidade, incluindo procedimentos de backup, parque tecnológico, filtros no e-mail corporativo, firewall e sistemas de antivírus além da realização de testes periódicos para verificação de segurança e integridade de sistemas. Seguindo com rigor as Políticas de Segurança da Informação e Cibernética e Plano de Continuidade do negócio.

d. Regras, políticas, procedimentos e controles internos *

Revisamos regularmente nossos manuais de Controles Internos, onde estão detalhadas as políticas e procedimentos, adequados às Normas dos órgãos Reguladores e Auto Reguladores.

[Fale com a CVM](#)

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

[Voltar](#)

2. Histórico da Empresa | **3. Recursos Humanos** | 4. Auditores | 5. Resiliência Financeira | 6. Escopo das Atividades | 7. Grupo Econômico | 8. Estrutura Operacional e Administrativa

3. Recursos Humanos

*campos de preenchimento obrigatório

3.1. Descrever os recursos humanos da empresa, fornecendo as seguintes informações: *

a. Número de sócios: * b. Número de empregados: * c. Número de terceirizados: *

d. Lista das pessoas naturais que são registradas na CVM como administradores de carteira de valores mobiliários e atuam exclusivamente como prepostos, empregados ou sócios da empresa

CPF: Nome:

Favor informar os zeros à esquerda (omitir pontos e traços)

CPF

Nome

311.367.578-21

TOMAZ CARVALHO DIAS DE GOUVEA

4. Auditores

Observação: A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

4.1. Em relação aos auditores independentes, indicar, se houver: *

a. Nome empresarial: b. Data de contratação dos serviços:

c. Descrição dos serviços contratados

[Fale com a CVM](#)

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
-------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	--------------------------	--------------------	---

5. Resiliência Financeira

*campos de preenchimento obrigatório

5.1. Com base nas demonstrações financeiras, ateste:

a. Se a receita em decorrência de taxas com bases fixas a que se refere o item 9.2.a é suficiente para cobrir os custos e os investimentos da empresa com a atividade de administração de carteira de valores mobiliários

Sim Não

b. Se o patrimônio líquido da empresa representa mais do que 0,02% dos recursos financeiros sob administração de que trata o item 6.3.c e mais do que R\$300.000,00 (trezentos mil reais)

Sim Não

5.2. Demonstrações financeiras e relatório de que trata o § 5º do art. 1º desta Instrução (A apresentação destas demonstrações financeiras e deste relatório é obrigatória apenas para o administrador registrado na categoria Administrador Fiduciário, subcategoria Capital Mínimo, de acordo com o inciso II do § 2º do art. 1º.):

Demonstração Financeira:

Relatório:

[Fale com a CVM](#)

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	---------------------------------	--------------------	---

6. Escopo das Atividades

*campos de preenchimento obrigatório

6.1. Descrever detalhadamente as atividades desenvolvidas pela empresa, indicando, no mínimo:

a. Tipos e características dos serviços prestados (gestão discricionária, planejamento patrimonial, controladoria, tesouraria, etc.) *

A MAG IMOB realiza gestão discricionária de fundos de investimentos.

b. Tipos e características dos produtos administrados ou geridos (fundos de investimento, fundos de investimento em participação, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de índice, clubes de investimento, carteiras administradas, etc.) *

A MAG IMOB realiza a gestão de fundos imobiliários, fundos de investimento e fundos de investimento em direitos creditórios.

c. Tipos de valores mobiliários objeto de administração e gestão *

Ações, debentures, cotas de FII, cotas de FIDC, cotas de FIRF, títulos públicos e CRIs

d. Se atua na distribuição de cotas de fundos de investimentos de que seja administrador ou gestor *

 Sim Não

6.2. Descrever resumidamente outras atividades desenvolvidas pela empresa que não sejam de administração de carteiras de valores mobiliários, destacando:

a. Os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades *

A MAG IMOB desenvolve a atividade de gestão de recursos e conforme faculdade descrita na Resolução CVM nº 21, está apta a distribuir os fundos de seu portfólio de gestão.

A MAG IMOB possui procedimentos e controles para prevenir conflitos de interesse, contando com segregação dos ambientes físicos através de acesso restrito, tecnológicos com base de dados assentada em servidores diferentes, e diretorias separadas.

b. Informações sobre as atividades exercidas por sociedades controladoras, controladas, coligadas e sob controle comum ao administrador e os potenciais conflitos de interesses existentes entre tais atividades *

N/A

 Declaro não possuir recursos sobre gestão em 31/12/2025 (se a opção for marcada, preencherá com zero os campos numéricos em 6.3 e 6.4)

6.3. Descrever o perfil dos investidores de fundo e carteiras administradas geridas pela empresa, fornecendo as seguintes informações *

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
a. Número de investidores	<input type="text" value="16"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="16"/>
b. Número de investidores, dividido por:			
i. Pessoas Naturais	<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="12"/>
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>
iii. Instituições Financeiras	<input type="text" value="1"/>		<input type="text" value="1"/>
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value="0"/>
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value="0"/>
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
vii. Seguradoras	<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value="0"/>
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	<input type="text" value="0"/>		<input type="text" value="0"/>
ix. Clubes de Investimento	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

x. Fundos de Investimento	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>
xi. Investidores não Residentes	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>
xii. Outros		
Nome: <input type="text"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
<small>Preencher somente quando o valor informado for diferente de zero</small>		

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	<input type="text" value="16"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="16"/>

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
c. Recursos financeiros sob administração	<input type="text" value="297.094.973,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="297.094.973,00"/>

d. Recursos financeiros sob administração aplicados em ativos financeiros no exterior

e. Recursos financeiros sob administração de cada um dos 10 (dez) maiores clientes (não é necessário identificar os nomes)
Caso deseje identificar o cliente, informe o nome após o valor dos recursos, utilizando o caracter ";" como separador

Valor	Nome
112.891.896,67	
66.615.120,75	
66.168.718,81	
41.387.482,19	
3.984.857,54	
549.717,91	
549.717,91	
549.717,91	
549.717,91	
549.717,91	

f. Recursos financeiros sob administração, dividido entre investidores:

i. Pessoas Naturais	<input type="text" value="72.215.615,85"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="72.215.615,85"/>
ii. Pessoas Jurídicas (não financeiras ou institucionais)	<input type="text" value="3.984.857,54"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="3.984.857,54"/>
iii. Instituições Financeiras	<input type="text" value="41.387.482,19"/>		<input type="text" value="41.387.482,19"/>
iv. Entidades Abertas de Previdência Complementar	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
v. Entidades Fechadas de Previdência Complementar	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
vi. Regimes Próprios de Previdência Social	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>
vii. Seguradoras	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
viii. Sociedades de Capitalização e de Arrendamento Mercantil	<input type="text" value="0,00"/>		<input type="text" value="0,00"/>
ix. Clubes de Investimento	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>
x. Fundos de Investimento	<input type="text" value="66.615.120,75"/>		<input type="text" value="66.615.120,75"/>
xi. Investidores não Residentes	<input type="text" value="112.891.896,67"/>		<input type="text" value="112.891.896,67"/>

xii. Outros		
Nome: <input type="text"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>
<small>Preencher somente quando o valor informado for diferente de zero</small>		

	Fundos e carteiras destinados a investidores qualificados	Fundos e carteiras destinados a investidores não qualificados	Total
Total	<input type="text" value="297.094.973,00"/>	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text" value="297.094.973,00"/>

6.4. Fornecer o valor dos recursos financeiros sob administração, dividido entre:

a. Ações

b. Debêntures e outros títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas não financeiras	116.983.891,63
c. Títulos de renda fixa emitidos por pessoas jurídicas financeiras	0,00
d. Cotas de fundos de investimento em ações	0,00
e. Cotas de fundos de investimento em participações	0,00
f. Cotas de fundos de investimento imobiliário	66.103.382,25
g. Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios	675.080,20
h. Cotas de fundos de investimento em renda fixa	39.815.326,93
i. Cotas de outros fundos de investimento	0,00
j. Derivativos (valor de mercado)	0,00
k. Outros valores mobiliários	0,00
l. Títulos públicos	4.020,42
m. Outros ativos	66.320.364,82
Total	297.094.973,00

6.5. Descrever o perfil dos gestores de recursos das carteiras de valores mobiliários nas quais o administrador exerce atividades de administração fiduciária *

A gestora não exerce atividades de administração fiduciária.

6.6. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes:

Nossos FIIs adquirem tijolo também, por isso temos ativos diversos compondo a carteira dos nossos produtos, é o caso dos ativos indicados como outros. O valor não se limita a um único terreno ou empreendimento por isso mantivemos como outros ativos.

Fale com a CVM

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------	---------------------------	---

7. Grupo Econômico *campos de preenchimento obrigatório

7.1. Descrever o grupo econômico em que se insere a empresa, indicando: *

a. Controladores diretos e indiretos

CPF / CNPJ: *	<input type="text"/>	Nome: *	<input type="text"/>
---------------	----------------------	---------	----------------------

Favor informar os zeros à esquerda (omitir pontos e traços)

CPF / CNPJ	Nome
50.667.872/0001-86	PRAIA DOS MEROS PARTICIPACOES LTDA
311.367.578-21	TOMAZ CARVALHO DIAS DE GOUVEA
19.271.209/0001-18	AEGON Brazil Holding II B.V

b. Controladas e coligadas

CNPJ: *	<input type="text"/>	Nome: *	<input type="text"/>
---------	----------------------	---------	----------------------

c. Participações da empresa em sociedade do grupo

CNPJ: *	<input type="text"/>	Nome: *	<input type="text"/>	Número: *	<input type="text"/>
---------	----------------------	---------	----------------------	-----------	----------------------

CNPJ	Nome	Número
19.271.209/0001-18	AEGON Brazil Holding II B.V	20

d. Participações de sociedades do grupo na empresa

CNPJ: *	<input type="text"/>	Nome: *	<input type="text"/>	Número: *	<input type="text"/>
---------	----------------------	---------	----------------------	-----------	----------------------

e. Sociedades sob controle comum

CNPJ: *	<input type="text"/>	Nome: *	<input type="text"/>
---------	----------------------	---------	----------------------

7.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma do grupo econômico em que se insere a empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no 7.1.

[Fale com a CVM](#)

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------	--

*campos de preenchimento obrigatório

8. Estrutura Operacional e Administrativa

Importante: A empresa deve informar apenas dados relativos à área envolvida na administração de carteiras de valores mobiliários, caso exerça outras atividades.

8.1. Descrever a estrutura administrativa da empresa, conforme estabelecido no seu contrato ou estatuto social e regimento interno, identificando:

a. Atribuições de cada órgão, comitê e departamento técnico *

As estruturas de Risco e Compliance, Backoffice, Jurídico, Comercial e a Diretoria de Investimentos se reportam diretamente ao Conselho Executivo.

b. Em relação aos comitês, sua composição, frequência com que são realizadas suas reuniões e a forma como são registradas suas decisões *

Existem 3 comitês: Comitê de Investimentos, Comitê Imobiliário e Comitê de Risco e Compliance.

Comitê de Investimentos: ocorre com periodicidade mensal, com formalização em ata. É um órgão de caráter estritamente consultivo e não deliberativo, instituído para: Analisar continuamente o ambiente econômico para determinar o impacto potencial no desempenho de cada produto; Acompanhar as mudanças na curva de juros e suas implicações no mercado nacional, além de acompanhar as sinalizações e mudanças nas curvas de juros internacionais;

Observar os inputs abordados no call mensal de macroeconomia com a Aegon além dos insights dos consultores externos; e apreciar os relatórios emitidos pela consultoria externa. Participam do comitê os Diretores de Investimentos e os colaboradores das equipes de Gestão, de Macroeconomia, Risco e Compliance das Gestoras.

Comitê Imobiliário: As reuniões do Comitê ocorrerão sem periodicidade definida, mediante convocação da equipe de Gestão da MAG Imob, sempre que houver assuntos relevantes que demandem análise ou deliberação, com formalização em ata. São abordadas questões de revisão de carteira, deliberação de propostas de alocação, avaliar movimentos de redução ou zeragem de ativos. Os participantes do comitê são o Diretor de Investimentos da MAG Imob; Colaboradores da equipe de Gestão da MAG Imob; colaboradores das áreas de Risco e Compliance das Gestoras do grupo MAG; e como convidados: Outros diretores sem designação específica da MAG Imob; Área Comercial das Gestoras do grupo MAG; e Consultores profissionais especializados devidamente contratados.

Comitê de Compliance: ocorre com periodicidade trimestral, com formalização em ata. É um órgão de caráter deliberativo, instituído para: Acompanhamento de atualizações regulatórias relevantes (CVM, ANBIMA e BC); Acompanhamento de revisões de políticas obrigatórias; Acompanhamento de relatórios de PDFT, monitoramento de clientes e operações suspeitas comunicadas ao COAF; Avaliação dos indicadores de riscos de mercado, liquidez e operacional; Monitoramento de pendências de auditoria interna e externa; Monitoramento de perdas operacionais; Avaliação de novos produtos /estratégias de investimento sob a ótica de risco e compliance; Avaliação de relatórios periódicos de controles internos e riscos; Apreciar as demandas emitidas pelos órgãos reguladores, no tocante às deficiências dos controles internos e respectivas providências das áreas envolvidas. Participam do Comitê o Diretor de Risco, Compliance e PLD/FTP das Gestoras; a Diretora de GRC do Grupo MAG; o Gerente de Risco das Gestoras; o Gerente de Riscos Financeiros do Grupo MAG; o Gerente de Riscos Operacionais do grupo MAG; o Gerente de Compliance do Grupo MAG; e como convidados: Colaboradores das equipes de Risco e Compliance das Gestoras e do Grupo MAG;

c. Em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais *

A MAG IMOB conta com cinco diretores:

- Helder Molina - Diretor executivo
- Tomaz Carvalho - Diretor de Gestão de Portfolio e também responsável pelas atividades de suitability.
- José Carlos Gomes Mota - Diretor de Compliance, Risco e PLD
- Nilton Molina Neto - Diretor sem designação específica
- Eduardo Zylberstajn - Diretor sem designação específica

8.2. Caso a empresa deseje, inserir organograma da estrutura administrativa da empresa, desde que compatível com as informações apresentadas no item anterior.

8.3. Em relação a cada um dos membros de comitês da empresa relevantes para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, indicar:

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, indicar:

Qualificação	CPF	Nome	Idade	Profissão	Cargo	Data da Posse	Prazo do Mandato	Outros Cargos	Cursos Concluídos	Certificação Profissional
	053.638.398-73	JOSÉ CARLOS GOMES MOTA	67	Administrador	DIRETOR RESPONSÁVEL PELA RESOLUÇÃO 50 (PLDFT)	25/03/2021		Diretor de Controles Internos - Risco, Compliance e PLD/FTP	Administração - Fundação Armando Álvares Penteado	N/A
	311.367.578-21	TOMAZ CARVALHO DIAS DE GOUVEA	43	EMPRESARIO	DIRETOR RESPONSÁVEL PELA RESOLUÇÃO 30	04/09/2024		Diretor e gestor de recursos.	Engenharia - USP e Relações Internacionais - PUC SP	CGA/CGE
8.4 (ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA)	311.367.578-21	TOMAZ CARVALHO DIAS DE GOUVEA	43	EMPRESARIO	DIRETOR RESPONSÁVEL POR ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	04/09/2024		Diretor e gestor de recursos.	Engenharia - USP e Relações Internacionais - PUC SP	CGA/CGE
8.4 (ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA)	311.367.578-21	TOMAZ CARVALHO DIAS DE GOUVEA	43	EMPRESARIO	DIRETOR RESPONSÁVEL POR ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	04/09/2024		Diretor e gestor de recursos.	Engenharia - USP e Relações Internacionais - PUC SP	CGA/CGE
8.4 (ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA)	311.367.578-21	TOMAZ CARVALHO DIAS DE GOUVEA	43	EMPRESARIO	DIRETOR RESPONSÁVEL POR ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA	04/09/2024		Diretor e gestor de recursos.	Engenharia - USP e Relações Internacionais - PUC SP	CGA/CGE

1 2

8.4. a 8.7. Em relação a cada um dos diretores, fornecer principais experiências profissionais durante os últimos cinco anos, indicando:

CPF do Diretor	Nome do Diretor	Nome da Empresa	Cargo	Atividade Principal	Data de Entrada	Data de Saída
053.638.398-73	JOSÉ CARLOS GOMES MOTA	Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda	Diretor de Compliance, Riscos e Prevenção à Lavagem de Dinheiro	responsável por identificar, avaliar e mitigar os riscos enfrentados pela Sociedade em suas operações e estratégias de investimento. Este diretor será responsável pela gestão de riscos, bem como pela implementação e observância de regras, políticas, procedimentos e controles internos, assegurando que a Sociedade atue em conformidade com as diretrizes internas estabelecidas e com os padrões regulatórios aplicáveis, com foco na integridade dos processos operacionais e no cumprimento das obrigações relativas à prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa (PLD/FTP), conforme estabelecido na Resolução CVM nº 50	01/06/2020	
311.367.578-21	TOMAZ CARVALHO DIAS DE GOUVEA	Mongeral Aegon Gestão de Fundos Imobiliários Ltda	Diretor de Gestão de Carteiras,	responsável pela administração das carteiras de valores mobiliários sob responsabilidade da Sociedade, assegurando o alinhamento com os objetivos de investimento e a conformidade com os requisitos regulatórios. Este diretor também será responsável pelas atividades de Suitability e pela distribuição de quotas de fundos de investimento, supervisionando os canais e estratégias de distribuição dos fundos geridos pela Sociedade, garantindo a efetiva captação de investidores potenciais e o cumprimento das normas aplicáveis.	05/07/2024	

8.8 Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de recursos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais *

5

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes *

A gestora atua na gestão de fundos e carteiras e na assessoria na estruturação de operações de quaisquer direitos creditórios e ativos. A área de gestão define estratégias de investimentos, faz a prospecção e análise de novos investimentos, estrutura operações financeiras e realiza o acompanhamento e monitoramento dos ativos e da carteira de investimentos.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos *

A gestão de recursos utiliza os sistemas Quantum, Clube FII, Google Earth, GeoEdge e Pacote MS/Office. São utilizadas para avaliação e modelagens diversos modelos proprietários, desenvolvidos e atualizados internamente. O Diretor de Investimentos é o responsável pela análise das Operações que fazem parte das Classes e Fundos da Gestora, contando para isso com o suporte da Área de Gestão. A tomada de decisão acerca da aquisição ou venda das Operações será sempre no Comitê Imobiliário da Gestora. Sob a corresponsabilidade da Área de Gestão e da Área de Riscos e Compliance, a Gestora possui processos de monitoramento de risco de capazes de monitorar, segundo critérios consistentes, potenciais perdas associadas.

8.9. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a verificação do permanente atendimento às normas legais e regulamentadores aplicáveis à atividade e para a fiscalização dos serviços prestados pelos terceiros contratados, incluindo :

a. Quantidade de profissionais *

4

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes *

Atestar a conformidade da instituição e dos fundos de investimento diante da regulamentação vigente, das Políticas e Manuais internos.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos *

A área de Risco e Compliance utiliza sistemas contratados e proprietários para o permanente monitoramento e atendimento às normas legais e regulatórias aplicáveis. Diariamente são relatados os maiores níveis de exposições dos fundos de investimento em função das regras e limites contidos em seus respectivos regulamentos e instruções normativas. Além disso as rotinas incluem a validação de todas as políticas, e manuais vigentes na MAG IMOB, adequando-os, quando necessário, às normas e instruções dos órgãos reguladores, assim como a elaboração e implementação do programa anual de treinamento dos colaboradores da empresa.

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor *

A área de Riscos e Compliance, reporta-se diretamente a sua diretoria e possui livre e imediato acesso ao Conselho Executivo com isso a independência e autonomia de suas atribuições estão garantidas e respaldadas pelo mais alto nível de governança

8.10. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para a gestão de riscos, incluindo:

a. Quantidade de profissionais *

2

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes *

Acompanhar o risco de mercado dos fundos e carteiras de investimentos da MAG IMOB, tendo análise ativa sobre os limites de risco estabelecidos em comitê e a prerrogativa de intervenção, visando sempre a preservação patrimonial dos clientes.

c. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos *

A equipe de risco utiliza sistema interno como solução integrada entre o Front, Risco e Back Office. O departamento de Risco utiliza Bloomberg, Broadcast e Quantum Finance como fonte de séries de preços e cálculo paralelo de resultado e risco de mercado.

d. A forma como a empresa garante a independência do trabalho executado pelo setor *

O Departamento de Risco reporta-se diretamente ao diretor de Risco e Compliance do grupo, e possui a alçada e soberania, definidos em política, para realizar operações em casos de reenquadramento ou rebalanceamento.

8.11. Fornecer informações sobre a estrutura mantida para as atividades de tesouraria, de controle e de processamento de ativos e da escrituração da emissão e resgate de cotas, incluindo:

a. Quantidade de profissionais *

0

b. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos *

n/a

c. A indicação de um responsável pela área e descrição de sua experiência na atividade *

n/a

8.12. Fornecer informações sobre a área responsável pela distribuição de cotas de fundos de investimento, incluindo:

a. Quantidade de profissionais

9

b. Natureza das atividades desenvolvidas pelos seus integrantes

Atuação em atividades ligadas ao relacionamento com investidores e à distribuição de fundos (intermediação entre a companhia e distribuidores contratados).

c. Programa de treinamento dos profissionais envolvidos na distribuição de cotas

Os treinamentos serão contínuos e condizentes à estrutura da companhia e seus principais nichos de atuação, às características dos produtos existentes ("em prateleira") e suas respectivas estratégias de gestão considerando as condições macroeconômicas e os mercados que envolvem os principais fatores de risco de cada produto, e ao posicionamento em relação ao desenvolvimento de novos produtos e serviços a serem ofertados.

d. Infraestrutura disponível, contendo relação discriminada dos equipamentos, programas e serviços utilizados na distribuição

Está à disposição dos profissionais de distribuição, toda a infraestrutura da companhia, considerando seu parque tecnológico, o acesso às empresas de consultoria e agências de informação contratadas, e aos comitês de investimento realizados. Cabe reforçar que assim como as áreas de Risco, Compliance e Backoffice, a equipe comercial da MAG INVESTIMENTOS também poderá, se necessário, ceder seus profissionais à prestação de serviços para a MAG IMOB.

e. Os sistemas de informação, as rotinas e os procedimentos envolvidos

Sistemas Bloomberg, Broadcast, Quantum Finance, CRM (Pipedrive - próprio; e Sales Force - no distribuidor contratado). As rotinas envolvem o relacionamento constante com clientes e potenciais clientes, com o distribuidor terceirizado e forte interação com as áreas do Grupo MAG, que podem implicar em oportunidades de negócio através dos relacionamentos que envolvem a venda de seus produtos.

8.13. Fornecer outras informações que a empresa julgue relevantes

Os profissionais de Risco, Compliance e Backoffice indicados não são empregados ou terceirizados da MAG GESTAO DE ATIVOS IMOBILIARIOS, são profissionais da gestora MAG INVESTIMENTOS.

Fale com a CVM

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa	9
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------	---	---

9. Remuneração da Empresa *campos de preenchimento obrigatório

9.1. Em relação a cada serviço prestado ou produto gerido, conforme descrito no item 2.1. do anexo 15-I, indicar as principais formas de remuneração que pratica: *

As principais formas de remuneração da MAG IMOB são cobrança de taxa de administração e de performance de fundos de investimentos.

9.2. Indicar, exclusivamente em termos percentuais sobre a receita total aferida nos 36 (trinta e seis) meses anteriores à data base deste formulário, a receita proveniente dos clientes, durante o mesmo período, em decorrência de: *

a. Taxa com bases fixas:	b. Taxa de performance:	c. Taxa de ingresso:	d. Taxa de saída:	e. Outras taxas:	Total:
<input type="text" value="100,00"/> %	<input type="text" value="0,00"/> %	<input type="text" value="0,00"/> %	<input type="text" value="0,00"/> %	<input type="text" value="0,00"/> %	<input type="text" value="100,00"/> %

9.3. Fornecer outras informações que julgue relevantes:

[Fale com a CVM](#)

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------	---

10. Regras, Procedimentos e Controles Internos

*campos de preenchimento obrigatório

10.1. Descrever a política de seleção, contratação e supervisão de prestadores de serviços *

A Política de Seleção de Prestadores de Serviços estabelece os padrões e julgamentos dos prestadores de serviços dos fundos geridos pela MAG IMOB e foi preparado para assegurar e garantir a continuidade do gerenciamento prudente e eficiente dos ativos, através da utilização de prestadores de serviços que garantam a qualidade do serviço prestado.

10.2. Descrever como os custos de transação de valores mobiliários são monitorados e minimizados *

Os custos de transação de valores mobiliários são controlados via sistema e busca o melhor custo/benefício dada as definições na Política de Seleção de Prestadores de Serviços - item Seleção e Contratação de corretoras, transferindo para as carteiras dos fundos, quaisquer benefícios e/ou vantagens auferidas em decorrência da posição de gestora. As taxas de desconto são parte dos critérios utilizados para seleção de corretoras.

10.3. Descrever as regras para o tratamento de soft dollar, tais como recebimento de presentes, cursos, viagens, etc *

A MAG IMOB pode realizar Soft Dollar, desde que os serviços prestados pela corretora: (i) forem limitados à "pesquisa" e "corretagem;" (ii) constituírem um produto ou serviço que forneça assistência legal e adequada ao gestor de investimento no cumprimento de suas responsabilidades de tomada de decisão de investimento (não para outros fins, tais como marketing); e (iii) são com base em uma determinação de boa-fé que o valor das comissões da conta cliente pagas seja razoável à luz do valor dos produtos ou serviços de pesquisa e corretagem prestados ao gestor de investimento. Ressaltando que soft-dollar são aceitos somente se auxiliarem as decisões de investimento, e, principalmente que o Código de Ética do Grupo MAG norteia as atitudes dos nossos profissionais.

10.4. Descrever os planos de contingência, continuidade de negócios e recuperação de desastres adotados *

A MAG IMOB revisa anualmente a Política de Continuidade do Negócio. Nesta, estão descritas e organizadas as ações que norteiam seus profissionais sobre como agir em situações de contingência e desastres que afetem a continuidade das suas operações. A MAG IMOB possui definido como e em que locais alternativos serão realizados as operações em regime excepcional e realiza testes periódicos do plano.

10.5. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para a gestão do risco de liquidez das carteiras de valores mobiliários *

A MAG IMOB segue, conforme descrito na Política de Gerenciamento de Risco de Liquidez, as diretrizes norteadas como melhores práticas pela Anbima.

Fluxo de Caixa

A modelagem de fluxo de caixa tem como objetivo verificar o fluxo de caixa temporal de todos os ativos (principal e juros) e passivos, de acordo com as características das posições das carteiras. A análise de fluxo de caixa é utilizada na avaliação da liquidez dos portfólios, uma vez que permite mapear todos os ativos e passivos componentes desta análise no horizonte de tempo.

A partir da data de análise, as carteiras deverão ter ativos suficientes para cobrir os passivos, ou seja, o valor esperado de cada um dos fluxos deve ser maior que zero.

Indicadores de Liquidez

Complementarmente à análise do fluxo de caixa, serão utilizados indicadores para avaliar a situação de liquidez das carteiras, utilizando fontes de dados quantitativos públicas e independentes, tais como bolsas, clearings, Banco Central e demais provedores de dados externos. Dado que não consideram prazos de realização de ativos e tampouco de exigência de passivos, os indicadores de liquidez isoladamente não são suficientes para uma compreensiva avaliação da situação de liquidez. Porém, são muito úteis por permitirem análises comparativas entre períodos diferentes ou em relação a outras instituições com o mesmo perfil.

A medida utilizada para mensurar o risco de liquidez será o número de dias necessários para liquidar certa posição. Com isso, os investimentos serão realizados em ativos que possuam liquidez adequada. A composição das carteiras dos Fundos deverá seguir os critérios e definições estabelecidos no regulamento de cada fundo.

- Tempo para zeragem dos ativos de cada fundo;
- Previsão do fluxo de caixa de cada fundo para no mínimo os próximos 2 dias;
- Teste de estresse do fluxo de caixa dos fundos.

Outras métricas poderão ser utilizadas caso o Departamento de Risco julgue necessário.

A liquidez de cada fundo será aferida diariamente, de forma individual e consolidada. Com base nesta informação, a carteira será ajustada para evitar um volume muito alto em posições ilíquidas que comprometam a liquidez dos possíveis resgates.

Para as posições indisponíveis, em função da margem, garantia, ou aluguel, a empresa adota uma postura conservadora ao assumir que as mesmas só serão disponibilizadas ao final de, no mínimo seis meses.

Manual de Controles Internos

Visa estabelecer e divulgar as regras, procedimentos e descrição dos controles internos da MAG IMOB, atendendo a deliberações da Resolução CVM nº21, de 25 de fevereiro de 2021. A MAG IMOB adota o princípio de segregação de funções com o objetivo principal de atender a este manual, elegendo procedimentos operacionais de risco e compliance cuja segregação e subordinação propiciem a necessária independência de julgamento na tomada de decisão, exaurindo possíveis conflitos de interesse.

A MAG IMOB compartilha o Código de Ética do Grupo MAG. A cultura de uma organização é constituída por um conjunto de práticas e ideias, que lhe emprestam força e perenidade. Ao longo do tempo, valores associados à nossa cultura de performance definiram o núcleo da identidade corporativa da MAG.

Excelência

Qualidade, eficiência máxima e desenvolvimento contínuo dos processos de trabalho.

Transparência

A base do relacionamento com todos que participam do processo produtivo da empresa, clientes e órgãos governamentais.

Valorização dos colaboradores

Priorização e promoção do bem-estar de todos que participam do processo produtivo da empresa.

Responsabilidade social

Percepção da necessidade de atuar na construção de uma sociedade mais saudável, promovendo programas de responsabilidade social integrados ao seu negócio.

10.6. Descrever as políticas, as práticas e controles internos para o cumprimento das normas específicas de que trata o inciso I do art. 30, caso decida atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor *

Para o cumprimento das normas, a Companhia aplica os procedimentos e políticas envolvendo processos cadastrais e de KYC - Know Your Client; Prevenção e Combate ao Crime de Lavagem de Dinheiro e financiamento ao terrorismo; Suitability, além dos procedimentos estabelecidos junto à instituição que atuar como administrador dos fundos distribuídos.

A Política de Suitability estabelece os critérios e parâmetros para a verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao Perfil do Investidor, o "Perfil Suitability", considerando seus objetivos de investimento, sua situação financeira, e seu grau de conhecimento e experiência necessários para compreender os riscos relacionados aos investimentos.

Sua estrutura segue as recomendações da Resolução CVM Nº 30 (e suas alterações) e dos Códigos e Deliberações publicados pela ANBIMA.

A aplicação dos procedimentos estabelecidos na Política de Suitability respeita as determinações legais, de acordo com a natureza dos Clientes / potenciais investidores, ou seja, as Pessoas Físicas e Jurídicas, conforme a obrigatoriedade ou dispensa do dever de verificação, descritos na legislação pertinente. O diretor responsável é o diretor de distribuição nomeado.

10.7. Endereço da página do administrador na rede mundial de computadores na qual podem ser encontrados os documentos exigidos pelo art. 14 desta Instrução *

<https://maginvestimentos.com.br/>

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

[Voltar](#)

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------	---

11. Contingências

*campos de preenchimento obrigatório

Importante: Não é necessário avaliação do administrador a respeito da chance de perda ou do valor que acredita ser efetivamente devedor em caso de eventual condenação.

11.1. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a empresa figure no polo passivo, e sejam relevantes para seu patrimônio pessoal, incluindo:

a. Principais fatos *

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos *

N/A

11.2. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteira de valores mobiliários figure no polo passivo e que afetem o seus negócios ou sua reputação profissional, incluindo:

a. Principais fatos *

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos *

N/A

11.3. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

N/A

11.4. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas no últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que tenha figurado no polo passivo, indicando: *

a. Principais fatos *

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos *

N/A

11.5. Descrever condenações judiciais, administrativas ou arbitrais, transitadas em julgado, prolatadas nos últimos 5 (cinco) anos em processos que não estejam sob sigilo, em que o diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários tenha figurado no polo passivo e tenha afetado seus negócios ou sua reputação profissional, indicando: *

a. Principais fatos *

N/A

b. Valores, bens ou direitos envolvidos *

N/A

Formulário de Referência - Pessoa Jurídica

CNPJ:	37.760.334/0001-73
Nome do Administrador de Carteira:	MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Ano de competência:	2025 <input type="button" value="Consultar"/>

[Voltar](#)

2. Histórico da Empresa	3. Recursos Humanos 4. Auditores	5. Resiliência Financeira	6. Escopo das Atividades	7. Grupo Econômico	8. Estrutura Operacional e Administrativa
-------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--------------------------	--------------------	---

12. Declarações

— Declaração do administrador, atestando *:

— Declarações adicionais do administrador, atestando *:

Declaro que revi este Formulário de Referência.

Nada a declarar

Atesto que o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da estrutura, dos negócios, das políticas e das práticas adotadas pela empresa.

Nada a declarar

Declaro que não sofri, nos últimos 5 (cinco) anos, punições decorrentes de processos administrativos relacionados à atividade sujeita ao controle e fiscalização da CVM, do Banco Central do Brasil, da Superintendência de Seguros Privados - SUSEP ou da Superintendência Nacional de Previdência Complementar - PREVIC. Também declaro que não estou inabilitado ou suspenso para o exercício de cargo em instituições financeiras e demais entidades autorizadas a funcionar pelos citados órgãos.

Nada a declarar

Declaro que não fui condenado por crime falimentar, prevaricação, suborno, concussão, peculato, lavagem de dinheiro ou ocultação de bens, direitos e valores, contra a economia popular, a ordem econômica, as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade pública, o sistema financeiro nacional, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, por decisão transitada em julgado, ressalvada a hipótese de reabilitação.

Nada a declarar

Declaro que não estou impedido de administrar meus bens ou deles dispor em razão de decisão judicial e administrativa.

Nada a declarar

Declaro que não estou incluído em cadastro de serviços de proteção ao crédito.

Nada a declarar

Declaro que não estou incluído em relação de comitentes inadimplentes de entidade administradora de mercado organizado.

Nada a declarar

Declaro que não tenho títulos contra mim levados a protesto.

Nada a declarar

[Fale com a CVM](#)