

ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DA
MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CÓDIGO ISIN DAS NOVAS COTAS DA CLASSE Nº BRMAGMCTF005

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NA B3: MAGM11

Tipo ANBIMA: Multiestratégia Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/117, em 10 de abril de 2026

** concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição,
nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada
("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a **MAG MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 60.355.424/0001-09, classe de cotas do **MAG MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 913, CEP 22250-040, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, credenciada pela CVM para exercício da atividade de administração carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, na qualidade de administradora ("Administradora") e a **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte, CEP 20060-000, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 37.760.334/0001-73, autorizada a gerir carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 18.576, de 24 de março de 2021, na qualidade de gestora ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, as "Ofertantes"), em conjunto com a **KEA CAPITAL MARKETS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Queiroz Filho 1700 - Torre C, Conj. 408, Vila Leopoldina, CEP 05319-000, inscrita no CNPJ sob o nº 55.440.852/0001-91 ("Coordenador Líder"), **COMUNICAM**, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente 2.171.718 (dois milhões, cento e setenta e um mil, setecentas e dezoito) novas cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe, todas nominativas e escriturais, em série única ("Novas Cotas" e "Oferta", respectivamente, com preço unitário de emissão de R\$ 9,90 (nove reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), por Nova Cota ("Valor Unitário"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 21.500.008,20

(vinte e um milhões, quinhentos mil e oito reais e vinte centavos)*

("Montante Inicial da Oferta")

**Sem considerar a Taxa de Distribuição Primária*

Podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em razão da possibilidade de distribuição parcial, observado que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição de, no mínimo, R\$ 1.000.008,90 (um milhão e oito reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 101.011 cotas (cento e um mil e onze) Novas Cotas ("Distribuição Parcial").

No âmbito da Oferta haverá o pagamento de taxa de distribuição primária pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 1,01% (um inteiro e um centésimo por cento) sobre o Valor Unitário, equivalente ao valor de R\$ 0,10 (dez centavos de real) por Nova Cota, valor este correspondente aos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui (i) custos e despesas gerais do assessor legal da oferta; (ii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta,

conforme aplicável; (iii) despesas gerais necessárias para implementação da Oferta, desde que comprovadamente incorridas e necessárias; e (iv) comissão de coordenação, estruturação e colocação da Oferta a ser paga ao Coordenador Líder (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido à Classe. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, incluindo os demais custos e despesas da Oferta, serão de responsabilidade da Classe.

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído nos documentos da Oferta.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	10/04/2026
2	Início do Período de Subscrição	13/04/2026
3	Encerramento do Período de Subscrição	20/04/2026
4	Data do Procedimento de Alocação	20/04/2026
5	Data da Primeira Liquidação da Oferta	24/04/2026
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	28/09/2026

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização dos documentos da Oferta.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e eventuais comunicados relativos à Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora:**

www.genialinvestimentos.com.br (neste website acessar “Nossos produtos”, clicar em “Fundos de Investimentos”, clicar em “Ver Lista de Fundos”, localizar “MAG Multiestratégia FII”, clicar em “Informações” e, em seguida, selecionar o documento desejado);

- **Coordenador Líder**

<https://www.keacapital.net/>, (neste website acessar “Documentos”, clicar em “Ofertas”, localizar “FON MAG Multiestratégia FII - MAGM11”, e clicar para realizar o download automático dos documentos”);

- **Gestora**

www.magininvestimentos.com.br/, (neste website acessar “Investimentos”, clicar em “Imobiliário”, localizar “MAG Multiestratégia FII - MAGM11”, clicar em “Saiba Mais”, clicar em “Documentos da Oferta”, localizar o documento desejado e, então, clicar em “Baixar”);

- **CVM**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “MAG ATIVOS IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado); e

- **Fundos.NET, administrado pela B3**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “MAG ATIVOS IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “MAG ATIVOS IMOBILIÁRIOS MULTIESTRATÉGIA CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, à Gestora ou à CVM, nos endereços indicados abaixo:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111,

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo - SP

Tel: (11) 2146-2000

- **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Praia de Botafogo, 228, sala 913

CEP 22.250.040, Rio de Janeiro/RJ

At.: Rodrigo Godoy

Tel: (11) 3206-8381

E-mail: middleadm@genial.com.vc

- **MONGERAL AEGON GESTÃO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Travessa Belas Artes, 15, sala 801 parte

Rio de Janeiro/RJ

At.: Tomaz Carvalho Dias de Gouvêa

Tel.: (11) 3188-4950

E-mail: imob@mag.com.br, middlemai@mag.com.br e backoffice@mag.com.br

- **KEA CAPITAL MARKETS LTDA.**

Avenida Queiroz Filho 1700 - Torre C, Conj. 408, Vila Leopoldina

CEP 05319-000, São Paulo / SP

At.: Marcos Andia Filho

Tel.: (11) 94024-5024

E-mail: marcos@keacapital.com.br

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, NEM SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

São Paulo/SP, 10 de abril de 2026.



COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL

TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN