

FII MACAM Shoppings

RELATÓRIO DE PERFORMANCE

2º Semestre de 2024

A MACAM está passando para uma série de mudanças estratégicas e, a partir de 2025, passará a se chamar institucionalmente **BlueMac Asset Management** (“**BLUEMAC Asset**”).

Somos uma gestora de recursos temática, inovadora, exclusiva, e com forte atuação nos segmentos imobiliário, de shoppings, varejo e outras áreas estratégicas, oferecendo uma gama de estratégias de diversificação para seus investidores. Em diversos aspectos se diferencia, desde a escolha de sua equipe, a qual conta com profissionais altamente qualificados e com comprovada experiência na indústria, até o processo de seleção de ativos e o seu posterior desenvolvimento.

Sua visão realiza uma prospecção rigorosa e seletiva de ativos *off-market* para integrar o patrimônio de seus fundos, priorizando sempre a qualidade e o potencial de rentabilização a longo prazo. Ademais, destaca-se o foco contínuo em inovações para aprimorar suas vertentes e expandir seu portfólio. Após as aquisições, inicia-se o processo de transformação dos ativos, refletindo as mudanças que estão acontecendo na vida das pessoas e nos negócios, resultando em uma vantagem competitiva em relação aos concorrentes e tornando os ativos mais rentáveis.

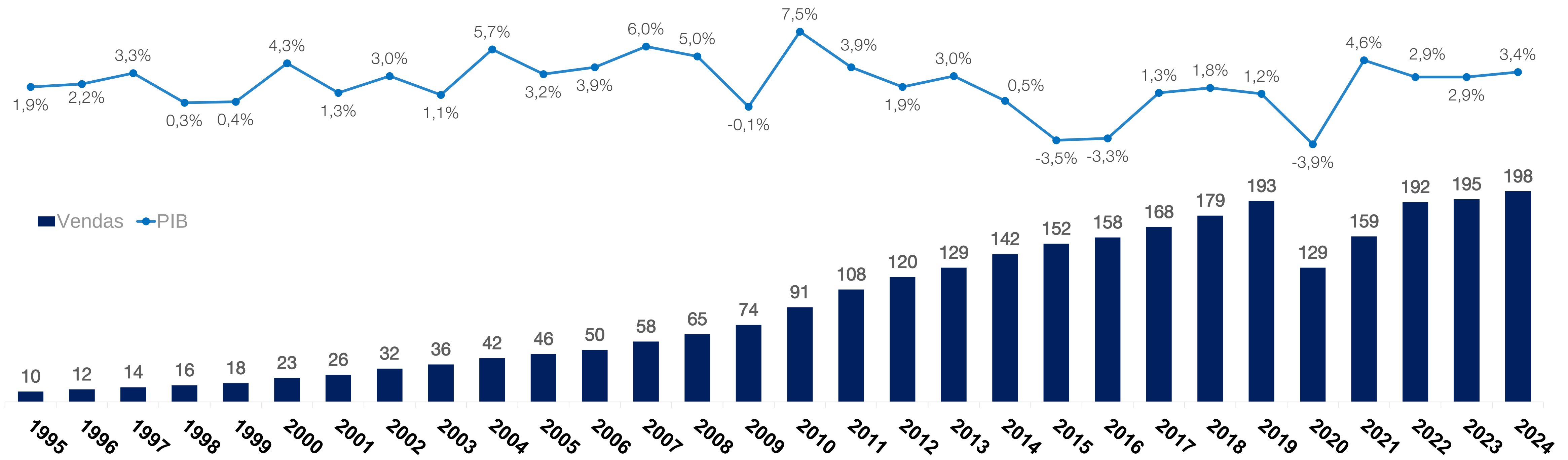
O FII MACAM Shoppings, *flagship*, pioneiro em REIT (*Real Estate Investment Trust*) no Brasil e primeiro fundo da BLUEMAC Asset, conta com Felipe Rodrigues, sócio fundador da gestora como figura principal. Com *track record* desenvolvido ao longo de décadas no setor de shopping centers, Felipe atua com gestão ativa e verticalizada, participando de todas as etapas do processo, garantindo a implementação da estratégia de longo prazo dos ativos, garantindo o controle dos processos, com foco em performance, compliance e governança.

MERCADO

Mercado de Shopping Centers

*Grandes Números

Vendas dos Shopping Centers de 1995 - 2024 (R\$ Bilhões)
CAGR Vendas: 11,01% versus CAGR PIB: 3,77%



Fonte: Abrasce, IBGE, IPEA, CNN Brasil

Crise Mexicana (1994) & Crise Asiática (1997) - Taxa de Juros Média (95-97): 37,4% - CAGR de Vendas (95-97):18,3% - CAGR PIB (95-97): 2,46%	Crise Russa (1998) & Crise Desvalor do Real (1999) - Taxa de Juros Média (98-00): 21,3% - CAGR de Vendas (98-00):18,00% - CAGR PIB (98-00): 1,65%	Crise de 2002 Eleições Lula - Taxa de Juros Média (03-05): 17,5% - CAGR de Vendas (03-05):12,45% - CAGR PIB (03-05): 3,32%	Crise do Subprime (2008 a 2011) - Taxa de Juros Média (08-11): 11,2% - CAGR de Vendas (08-11):16,82% - CAGR PIB (08-11): 4,04%	Operação Lava Jato (2014 – 2017) - Taxa de Juros Média (14-17): 11,59% - CAGR de Vendas (14-17): 6,83% - CAGR PIB (14-17): -1,27%	Lockdown - COVID-19 (2020 – 2022) - Taxa de Juros Média (20-22): 6,54% - CAGR de Vendas (20-22): -0,13% - CAGR PIB (20-22): 1,13%
--	--	---	---	--	--

Mercado de Shopping Centers

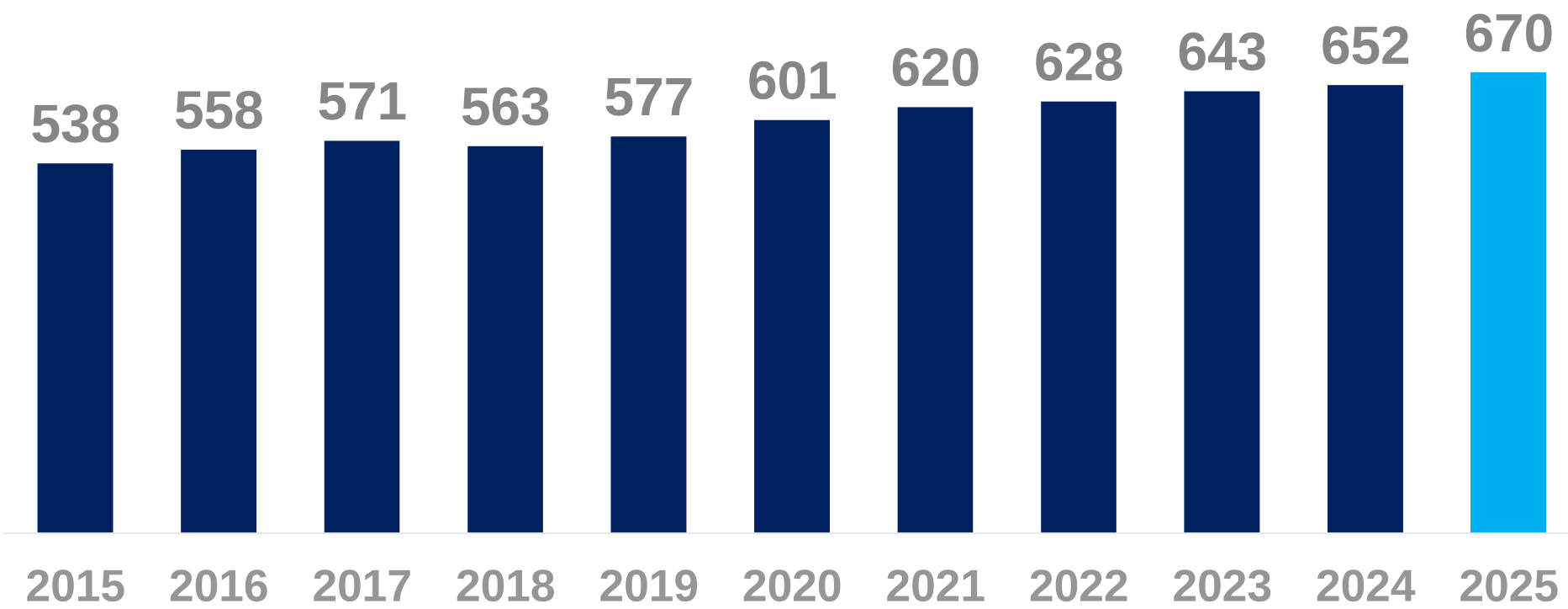
*Grandes Números

Estado	Shoppings em Operação	ABL (m²)	ABL por 100 habitantes (em m²)
Sudeste	328	9.580.326	11,2
Nordeste	109	3.219.104	5,9
Sul	110	2.603.866	8,6
Centro-Oeste	69	1.564.869	9,5
Norte	32	1.031.049	5,9
Total	652	17.999.214	8,8

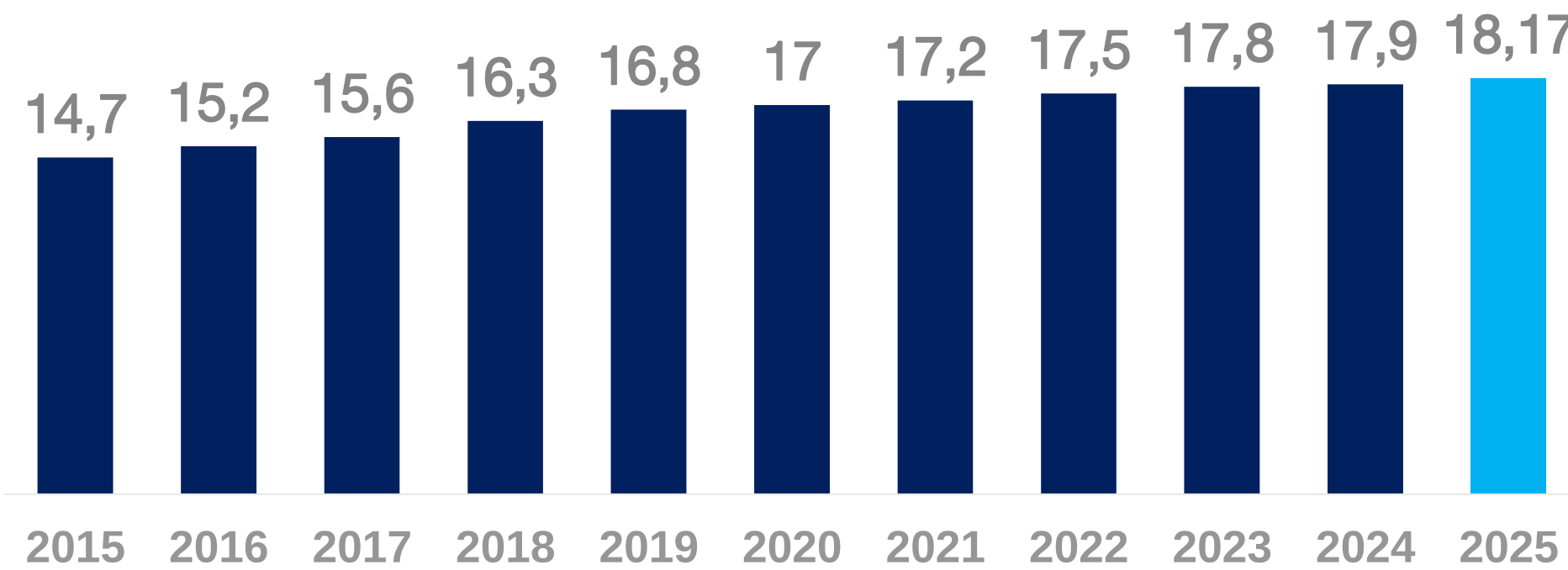
A resiliência do mercado de Shoppings, e o constante crescimento ao longo das últimas décadas, evidencia a proteção do setor em momentos de crise, e o alto retorno em períodos de abundância econômica.

No ano de 2024 foram inaugurados 9 Shoppings e criação de 162 mil m² de ABL. Para 2025 a expectativa é da abertura de mais 18 shoppings.

Número de Shoppings



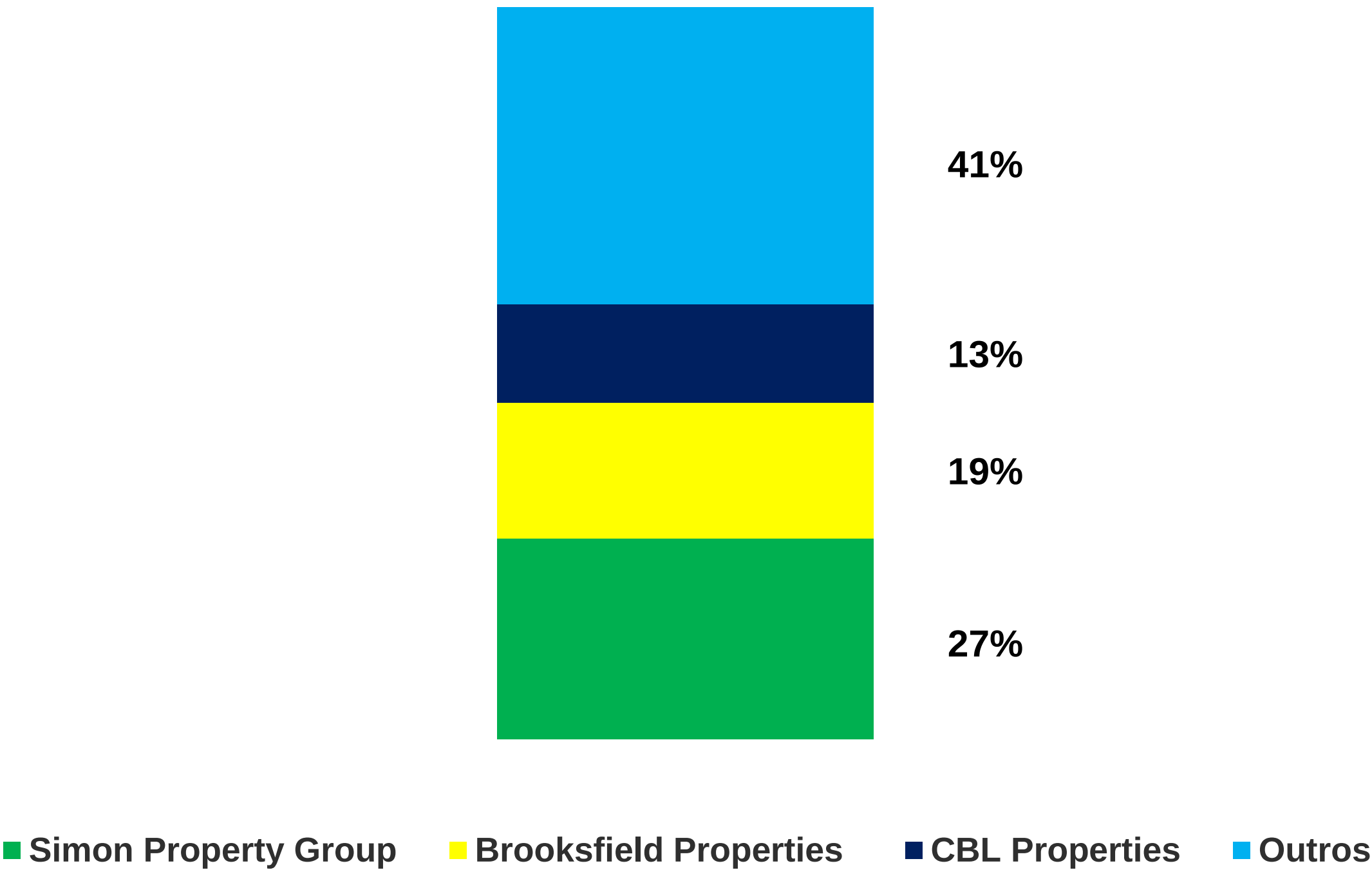
ABL (m² em Milhões)



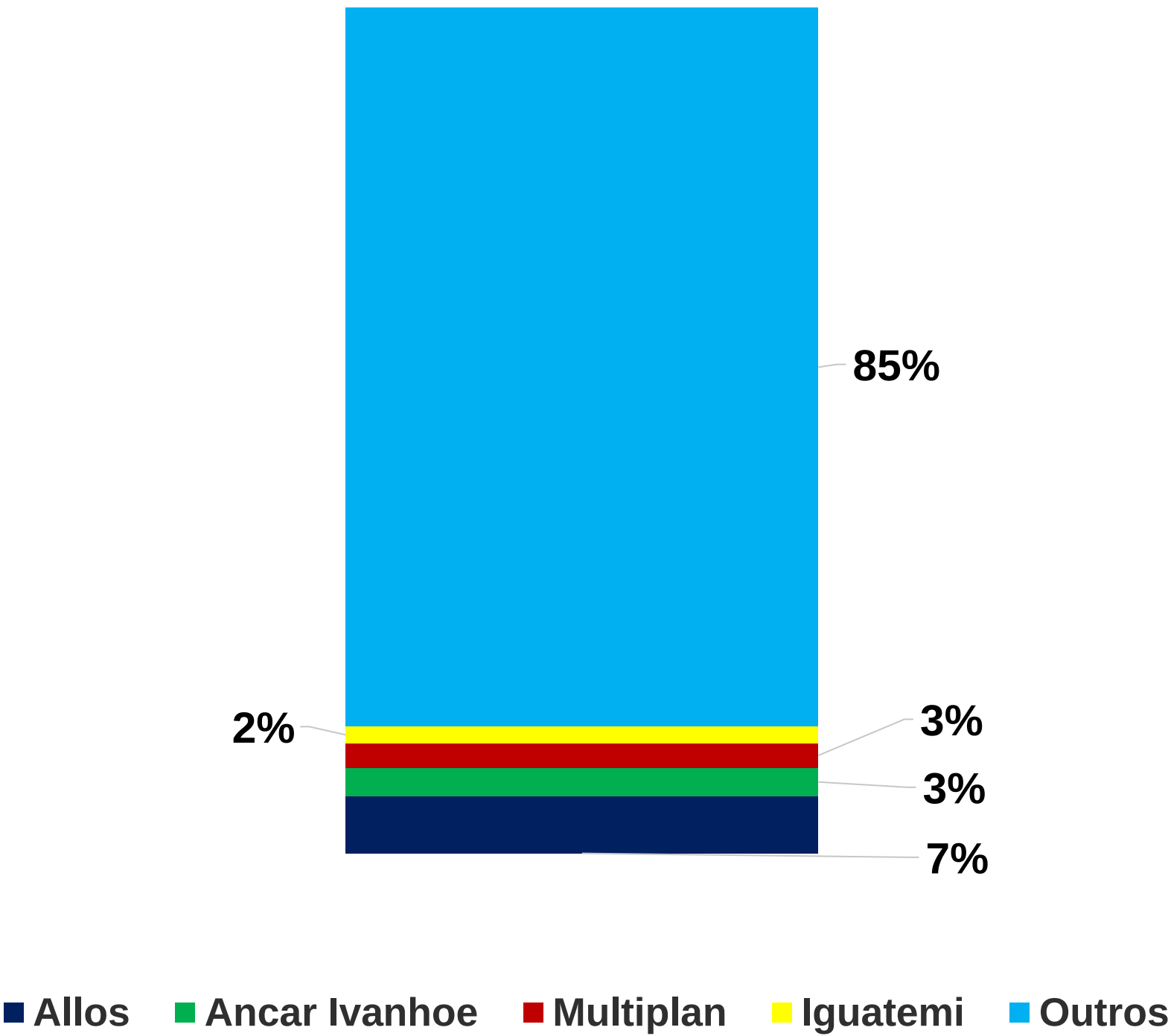
Mercado de Shopping Centers

Oportunidade: O mercado de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado, enquanto nos EUA grandes *players* já dominam o setor. Essa diferença evidencia o potencial de consolidação no Brasil, criando oportunidades de expansão.

Consolidação de Mercado em Número de Shoppings (EUA)



Consolidação de Mercado em Número de Shoppings (Brasil)



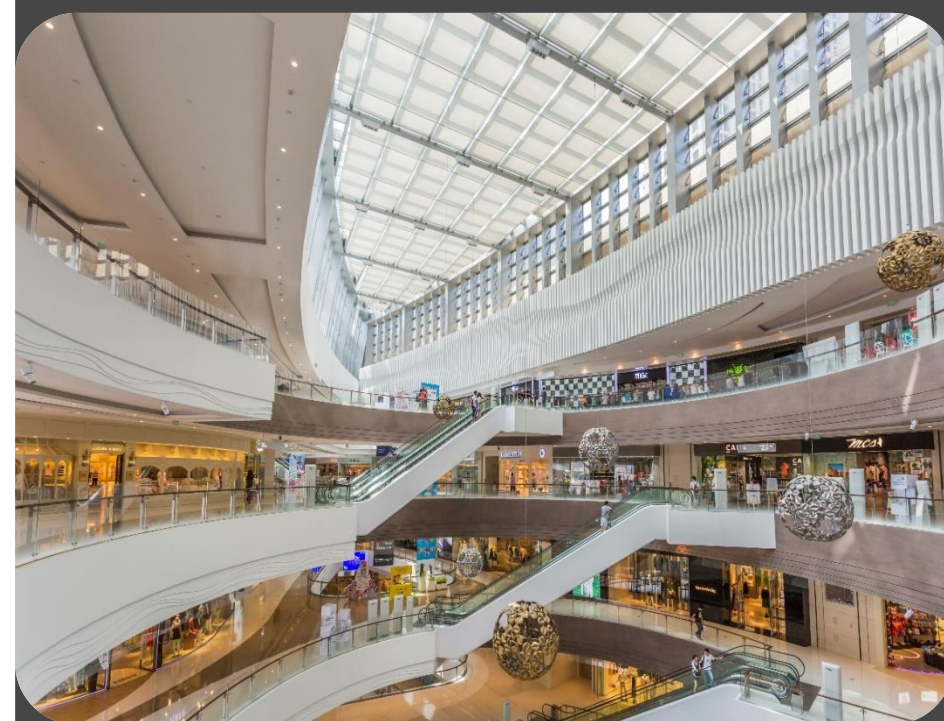
Fontes: RI Simon Property Group, RetailDive, RI CBL Properties

Fontes: Ancar, RI Multiplan, RI Allos

ESTRATÉGIA

Diferenciais

Setor



Resiliência dos Shopping Centers em momentos de crise, e geração de valor em momentos de abundância econômica.

Portfólio



Value Opportunities: Aquisição de Shoppings com alto potencial de valorização através de especialização em “turn around”.

Time



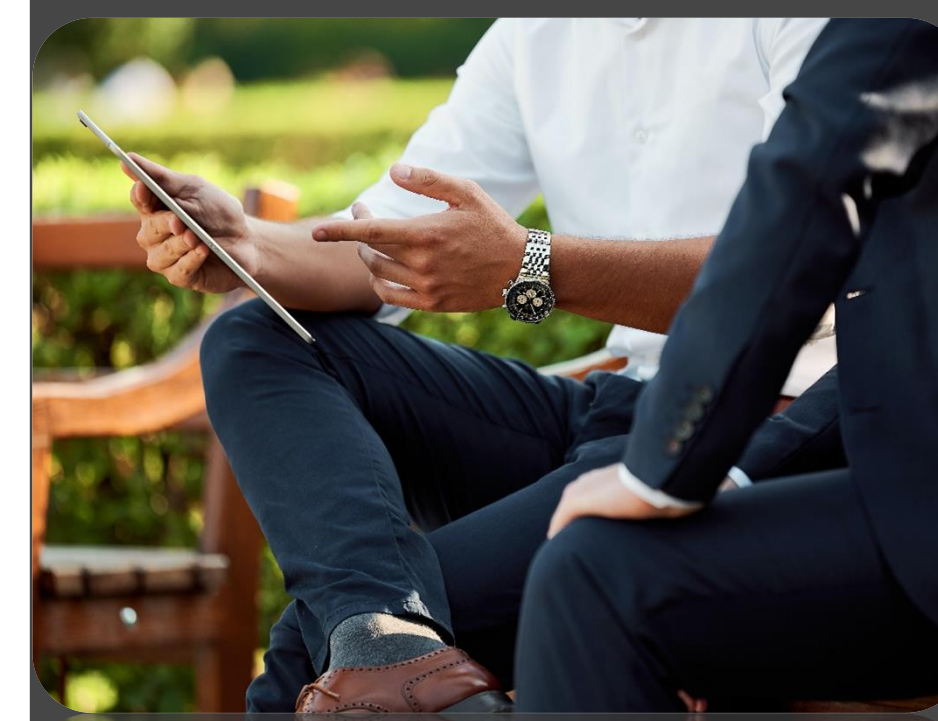
Track Record da equipe de gestão em toda a cadeia de valor do negócio.

Resultados



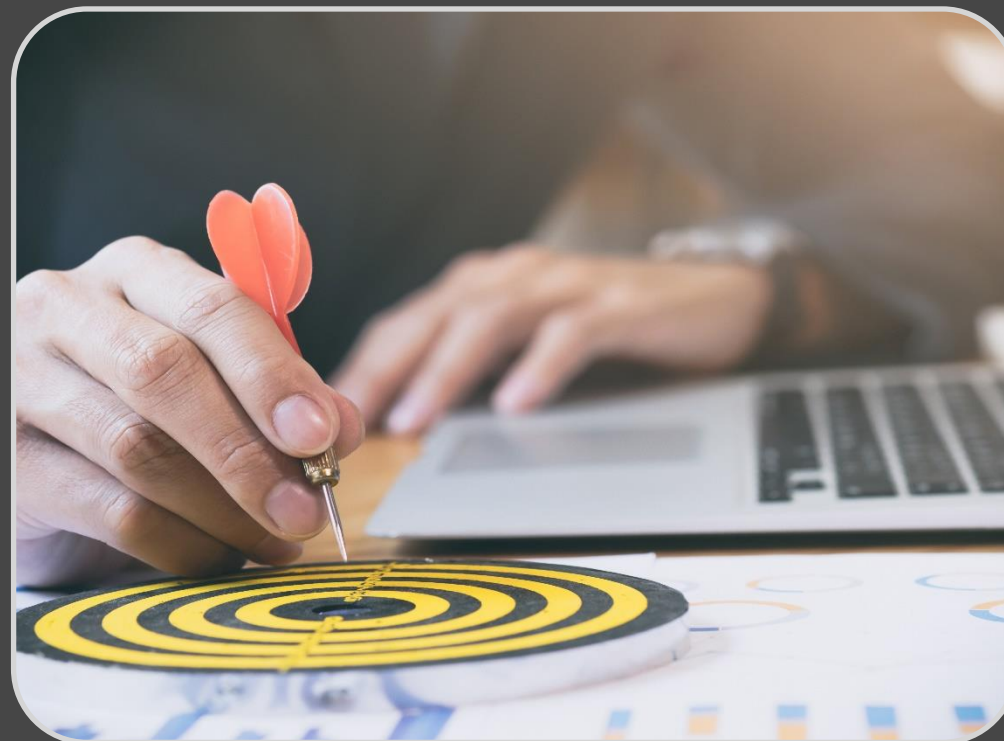
Vantagem competitiva com atuação ativa e verticalizada desde a escolha de ativos, até a operação do Shopping.

Alinhamento



Skin in the game com participação relevante no negócio.

Tese de Investimento



Ativos Alvo

Shopping Operacionais de médio ou grande porte, e *Greenfields* com alto potencial de valorização localizados em capitais.



Presença Nacional

Atuação em todas as regiões do país.



Ganho de Capital

Foco em ganho de capital, e liquidez, através de reciclagem de capital.



Governança do Ativo

Gestão Verticalizada atuando em todas as etapas do processo com aplicação do 3C's.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Relatório do Gestor

Prezado cotista,

É com imenso prazer que divulgamos o primeiro Relatório de Performance do fundo FII MACAM Shoppings (“FII MACAM”) com uma análise detalhada do portfólio no 2º semestre de 2024.

Seguindo o planejamento estratégico apresentado aos cotistas quando da migração de gestora em 2023 e conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas (“AGC”), o FII MACAM teve seu processo de listagem na B3 concluído em fim de dezembro de 2024 com o *ticker* **BLUE11**, dando aos cotistas novas perspectivas de liquidez. O *ticker* faz parte de uma série de mudanças estratégicas do grupo MACAM, que a partir de 2025 passará a se chamar institucionalmente **BlueMac Asset Management (“BLUEMAC Asset”)**, passando seus produtos portanto por um processo de *rebranding* gradual ao longo do ano.

Entre outras mudanças, como é de conhecimento de todos, o FII MACAM teve sua administração fiduciária transferida para a Master CCTVM, após votação em AGC.

Em relação ao nosso portfólio, todos os ativos tiveram desempenho bastante positivo e superiores àqueles orçados para o ano de 2024. De forma consolidada, o NOI cresceu **42,7%** no 2º semestre de 2024 (“2S24”) em relação ao 2º semestre de 2023 (“2S23”) e **40,9%** em 2024 em relação a 2023.

Todos os nossos shoppings operacionais tiveram crescimento de NOI de “dois dígitos” em relação ao período anterior, onde podemos também destacar:

- No Shopping Boulevard Brasília, a qualificação de mix continua em marcha e com o NOI crescendo **13,0%** no 2S24 em relação a 2S23 (pgs. 21-23);
- O Shopping Boulevard Londrina apresentou grandes novidades comerciais (Daiso e Mania de Churrasco – sendo esse o maior do Brasil), e o grande destaque foi o grande crescimento em novos contratos de aluguel, com o NOI crescendo **15,0%** no 2S24 em relação a 2S23 (pgs. 24-26);
- O Boulevard Vila Velha está consolidando-se como polo de eventos e lazer no estado do Espírito Santo, com o NOI crescendo **13,0%** no 2S24 em relação a 2S23 (pgs. 27-29);
- Em Goiânia, o Passeio das Águas (pgs. 30-32) apresentou grandes avanços no mix de gastronomia (destaque para o Coco Bambu), com o NOI crescendo **20,4%** no 2S24 em relação a 2S23 (pgs. 30-32);
- O Praça das Dunas está finalizando a documentação junto ao BNB (Banco do Nordeste) e as obras devem iniciar muito em breve.

A seção de “Portfólio Consolidado dos Ativos” (pg. 18) mostra os resultados sonoros comparando 2S24 com 2S23, e 2024 com 2023.

Do ponto de vista macroeconômico, o grande destaque econômico na segunda metade de 2024 foi, sem dúvida, o início do processo de queda nas taxas de juros americanas. Em 3 reduções seguidas, a taxa dos FED FUNDS está agora na faixa de 4,25% – 4,50%.

No Brasil, o cenário é desafiador, haja visto que o quadro fiscal tem trazido preocupações aos investidores, e com o aumento observado nos índices e nas projeções de inflação, que culminaram na elevação da taxa SELIC pelo Banco Central para 13,25% ao ano. Os índices de investimento IFIX (-5,89%) e o Ibovespa (-10,36%) também encerraram o ano no vermelho. O mercado cobra da equipe econômica movimento de corte ou contenção de gastos, pois fazer ajuste só pelo lado da arrecadação não vai ajudar nenhum setor da economia, haja visto a já elevada carga tributária que o Brasil tem.

PORTFÓLIO

O Fundo

CNPJ: 16.685.929/0001-31

Código B3: BLUE11

Patrimônio Líquido: *
R\$ 667.083.816,90

Quantidade de Cotas: 872.900

Benchmark: IPCA + 6,0% a.a.

Taxa de Administração:

Categoria ANBIMA – Setor de
Atuação: FII Renda Gestão Ativa -
Shopping Centers

Administrador: BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Performance: 20% do que
exceder o benchmark

Gestor: MACAM Asset Management
Ltda.

*Valor Contábil do Patrimônio Líquido	Tx. de Adm.
Até R\$100.000.000,00	1,375% a.a.
De R\$100.000.000,01 até R\$200.000.000,00	1,350% a.a.
De R\$200.000.000,01 até R\$500.000.000,00	1,330% a.a.
Acima de R\$500.000.000,01	1,310% a.a.

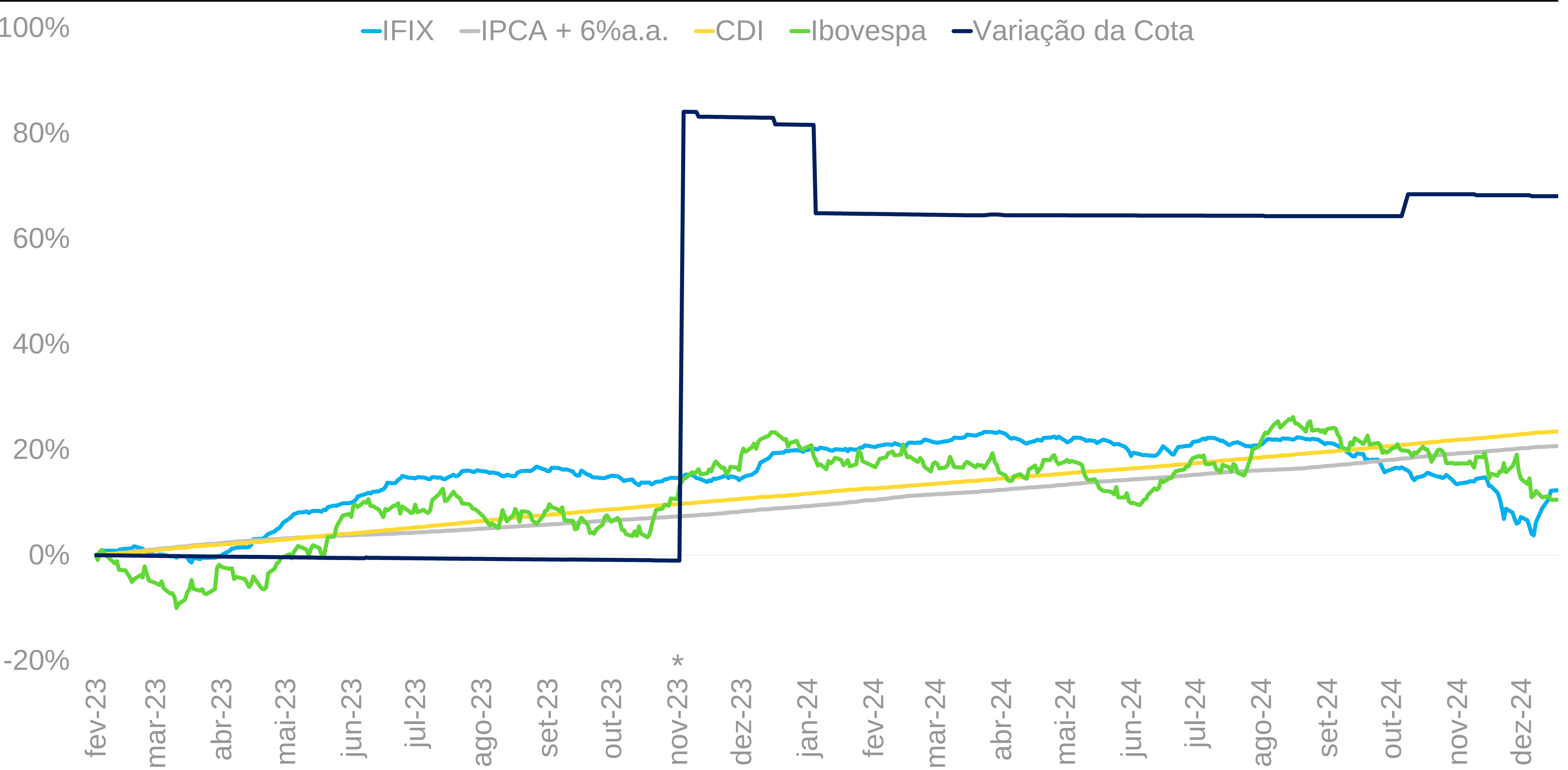
Tributação FII's:
Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Rentabilidade		
	Ano 2024	Desde Início*
Valor Patrimonial da Cota inicial	827,04	455,20
Valor Patrimonial da Cota final	765,07	765,07
Valor de Mercado da Cota inicial	-	-
Valor de Mercado da Cota final	-	-
Variação da Cota Patrimonial	-7,49%	68,07%
Variação da Cota de Mercado	-	-
Distribuição	0,00	0,00
CDI ¹	10,87%	23,30%
IFIX ²	-5,89%	12,33%
Ibovespa ³	-10,36%	10,52%
DIVIDEND YIELD	-	-

*Data base – 31/12/2024

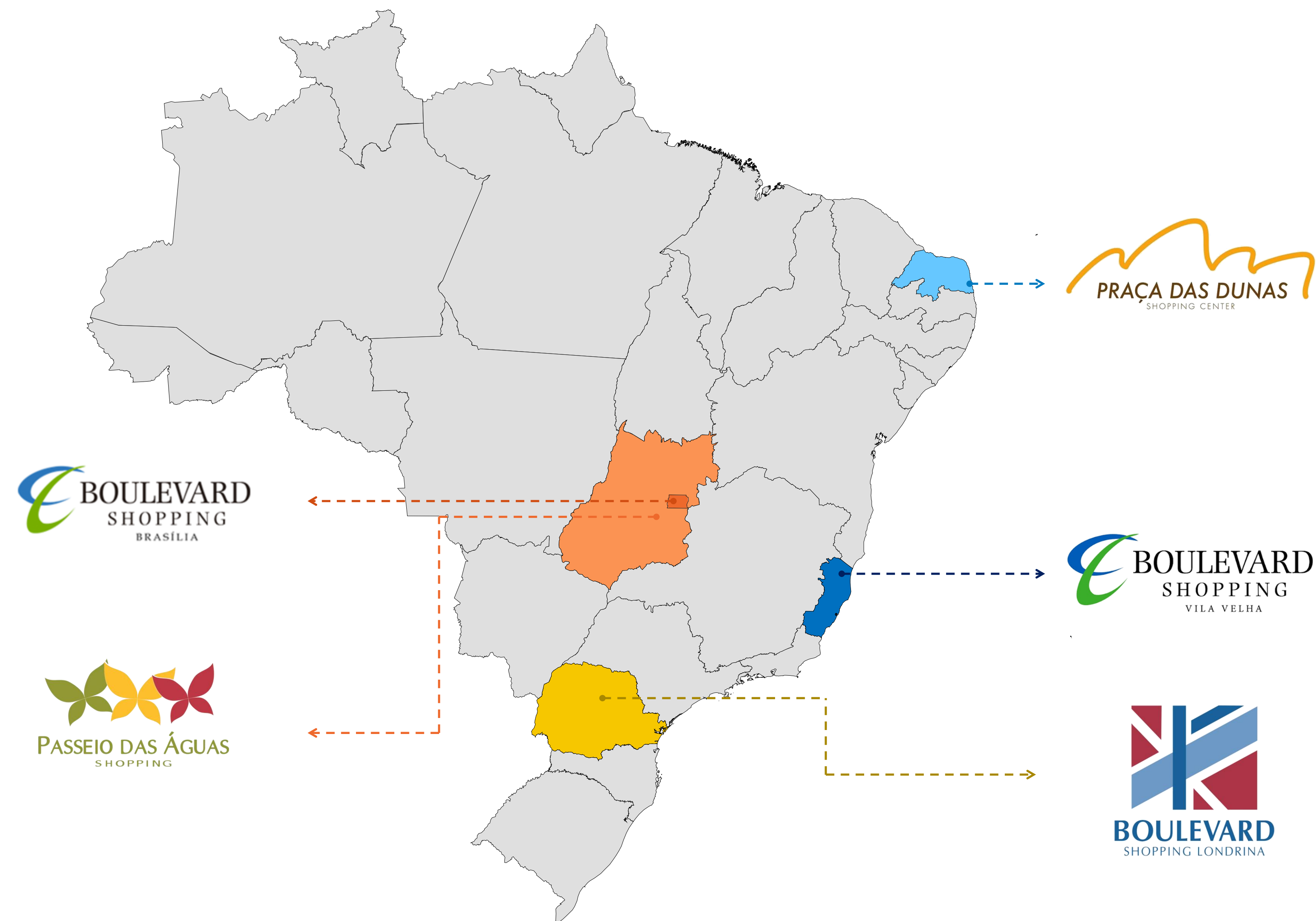
*Desde 13 de Fevereiro 2023 | Data de alteração para Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

O Fundo



* Reavaliação dos ativos

Portifólio



Região Centro-Oeste
Boulevard Brasília – 90,2% Passeio das Águas – 10%
Região Sudeste
Boulevard Vila Velha – 50%
Região Sul
Boulevard Londrina – 80%
Região Nordeste
Praça das Dunas - 92%
Região Norte
Em prospecção

Portfólio Atual

Shopping	Localização	Administrador	ABL Total	% FII MACAM	ABL Própria
Boulevard Brasília	Brasília - DF	NIAD	17.991m²	90,2%*	16.228m²
Boulevard Londrina	Londrina - PR	NIAD	47.667m²	80,0%	38.133m²
Boulevard Vila Velha	Vila Velha - ES	NIAD	47.802m²	50,0%	23.901m²
Passeio das Águas	Goiânia - GO	Allos	74.462m²	10,0%	7.446m²
Praça das Dunas	Natal – RN	NIAD	*47.937m²	92,0%	*44.102m²
Total			240.111m²		129.810m²

*O Shopping Praça das Dunas é um *greenfield*

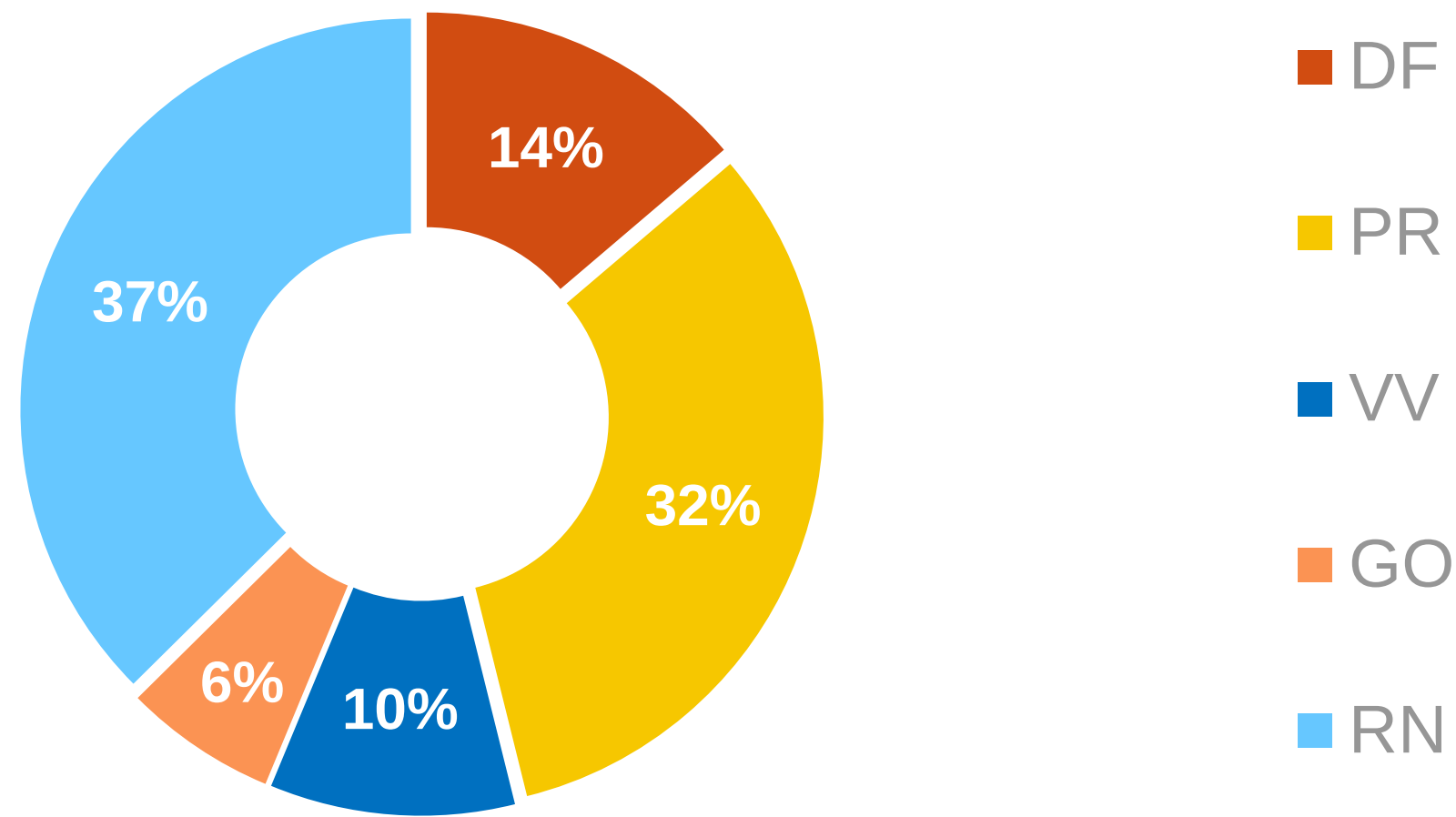
Representatividade por Shopping em Valor de Mercado em relação aos Ativos do FII MACAM



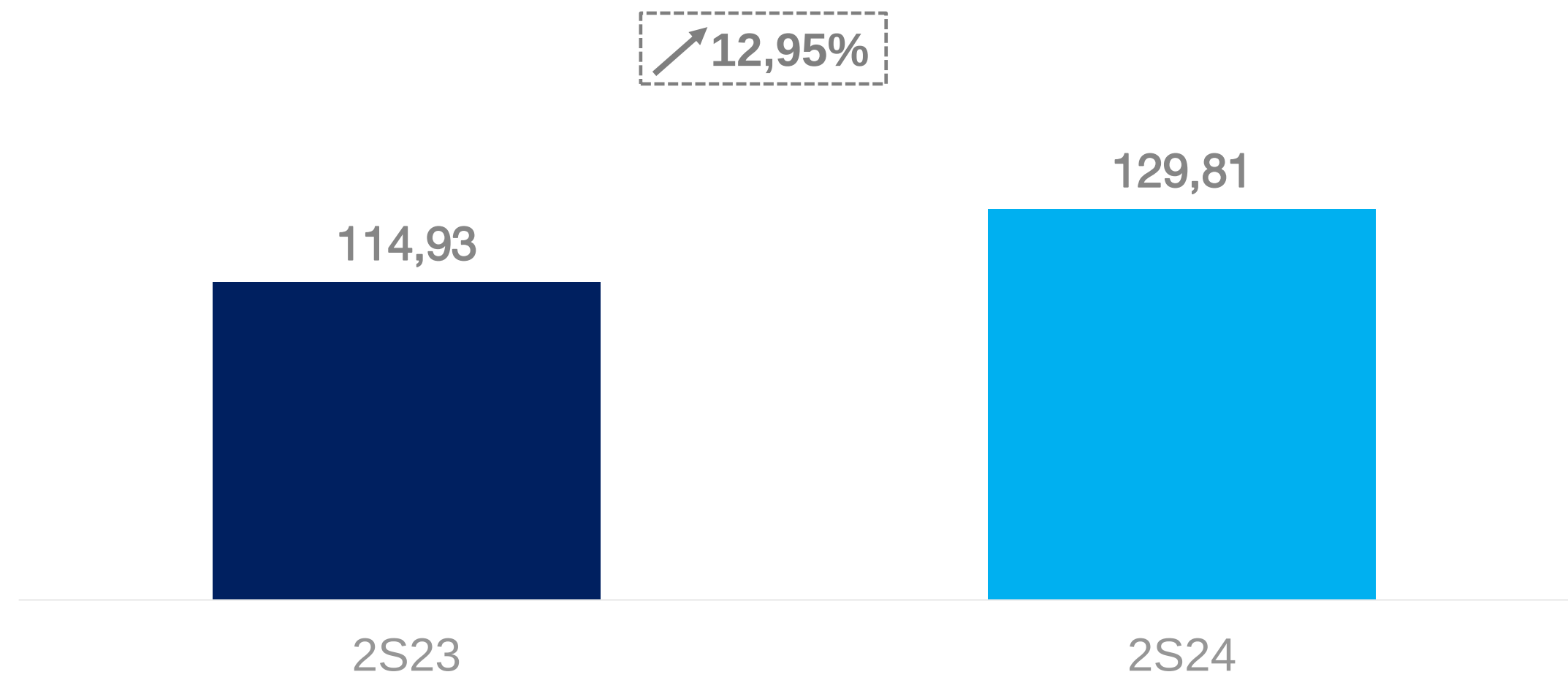
*Detido direta e exclusivamente

Portifólio

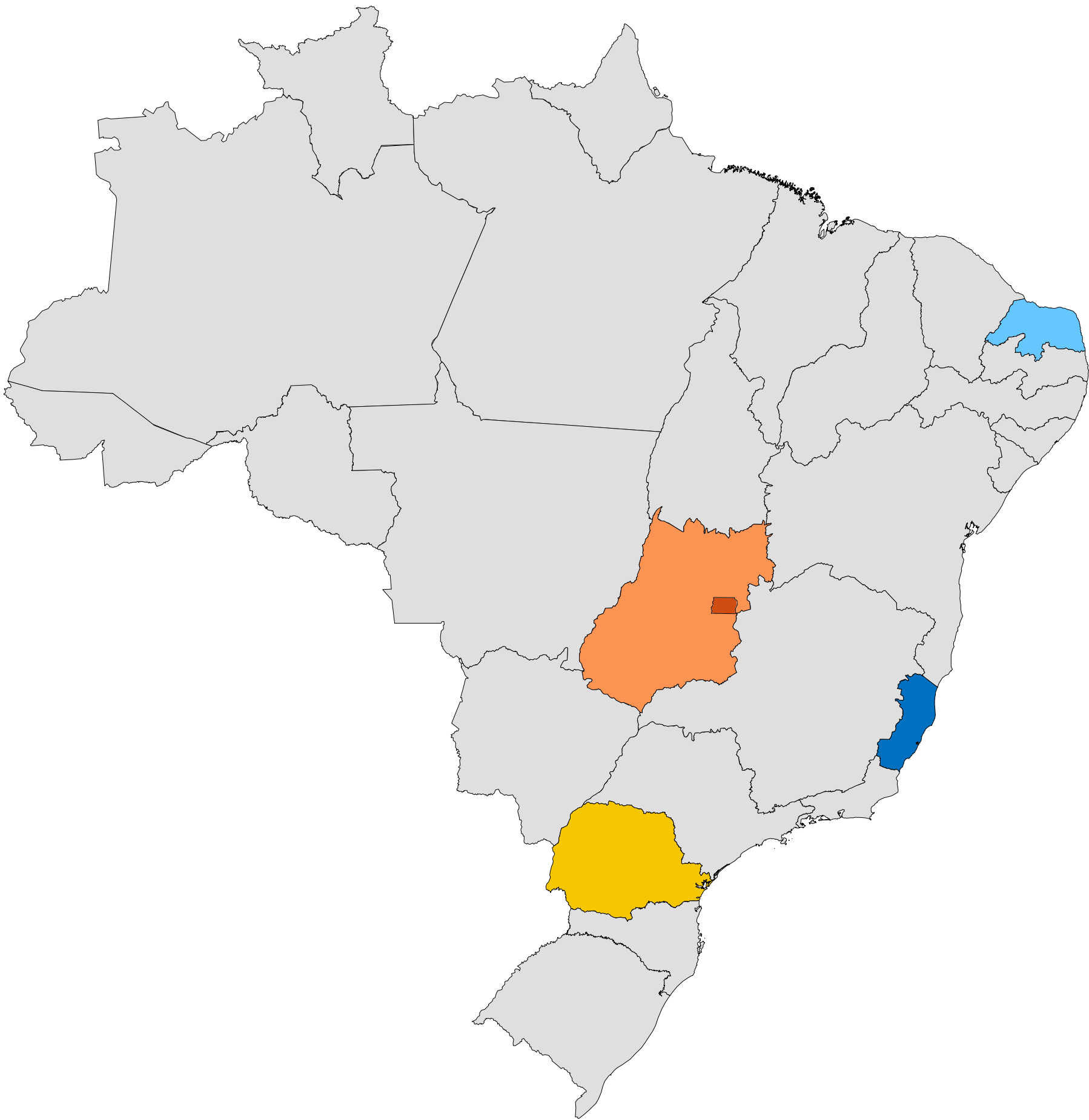
Distribuição de ABL em %



Evolução ABL (Em milhares de m²)



Distribuição de ABL em mapa

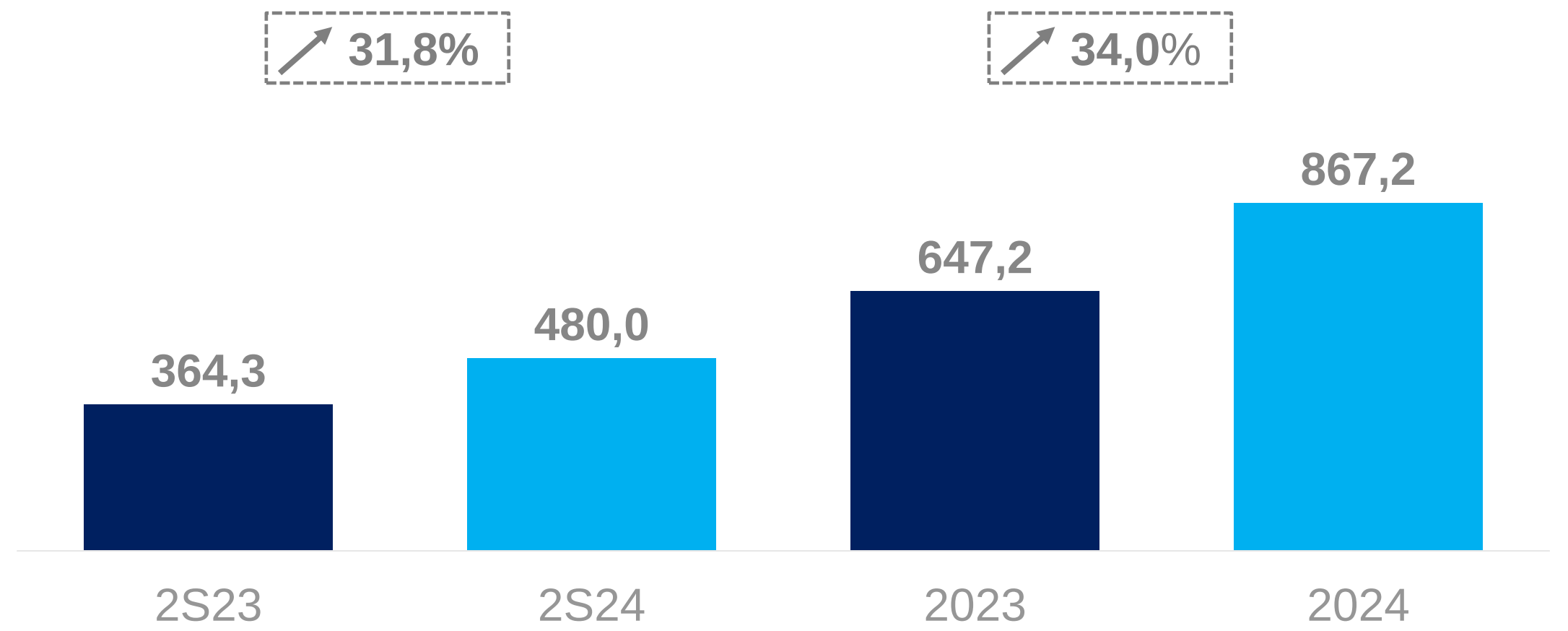


*Em Fevereiro de 2023 foi adquirido 10% de Passeio das Águas (7.443 m²)
** Em Dezembro de 2023, foi adquirido 25% do Boulevard Vila Velha (9.346m²)

Portfólio

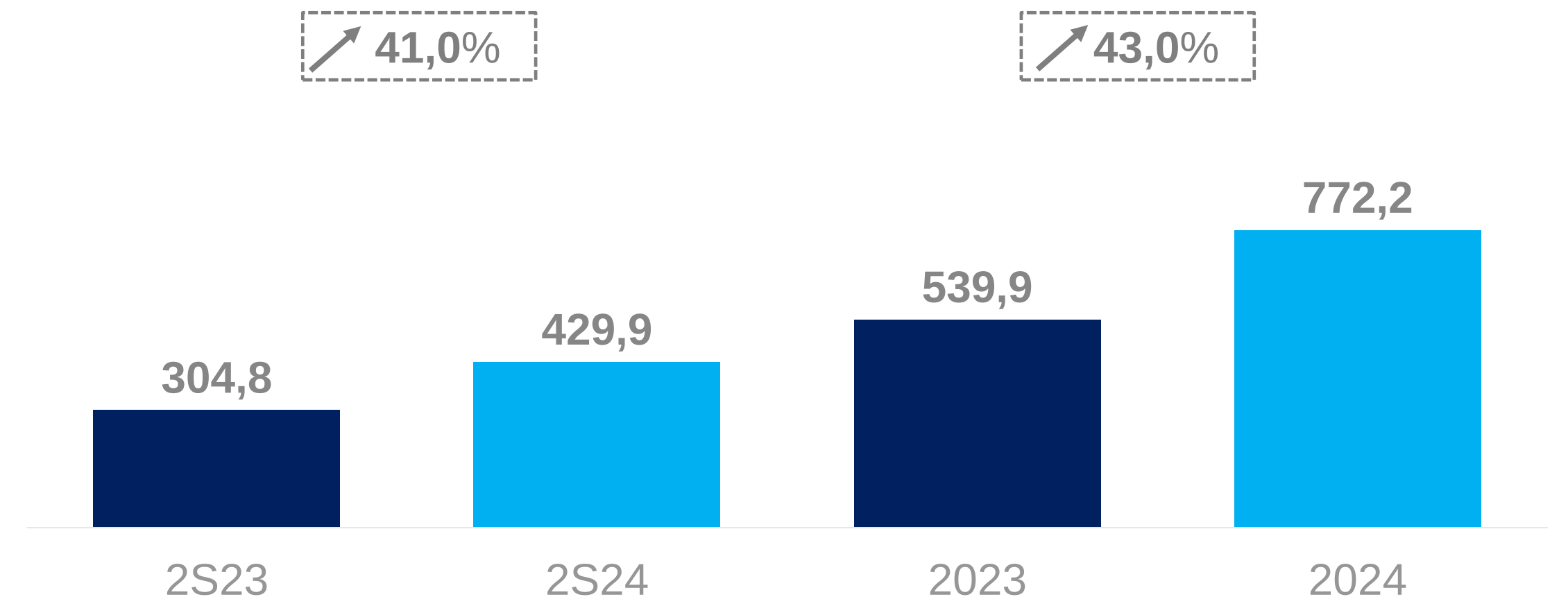
Vendas Totais

*Em R\$ MM



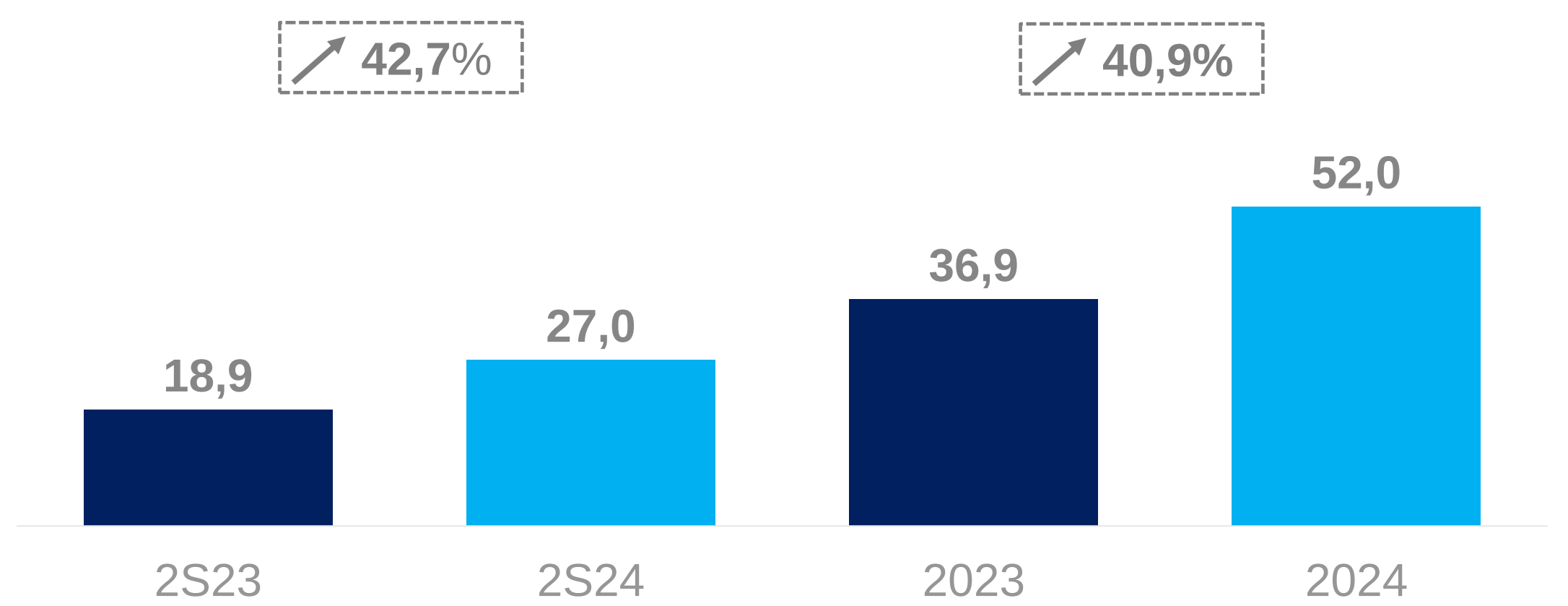
SSS (Vendas Mesmas Lojas)

*Em R\$ MM



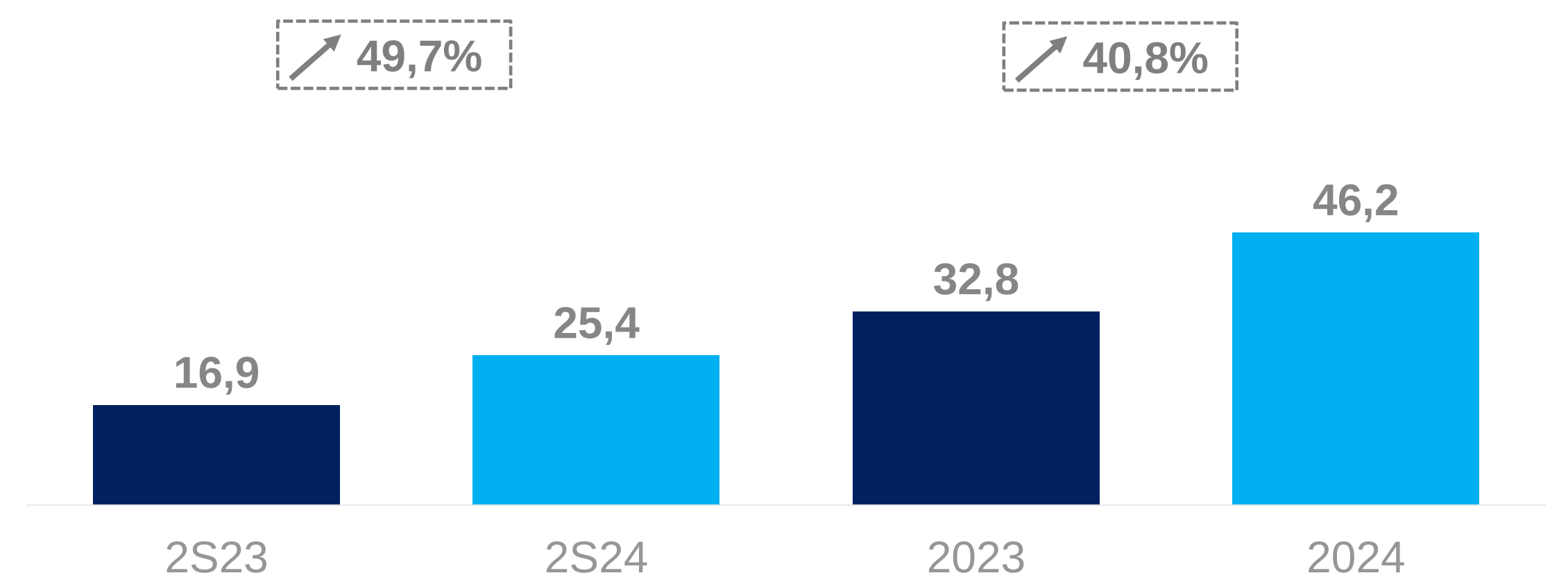
NOI Caixa

*Em R\$ MM



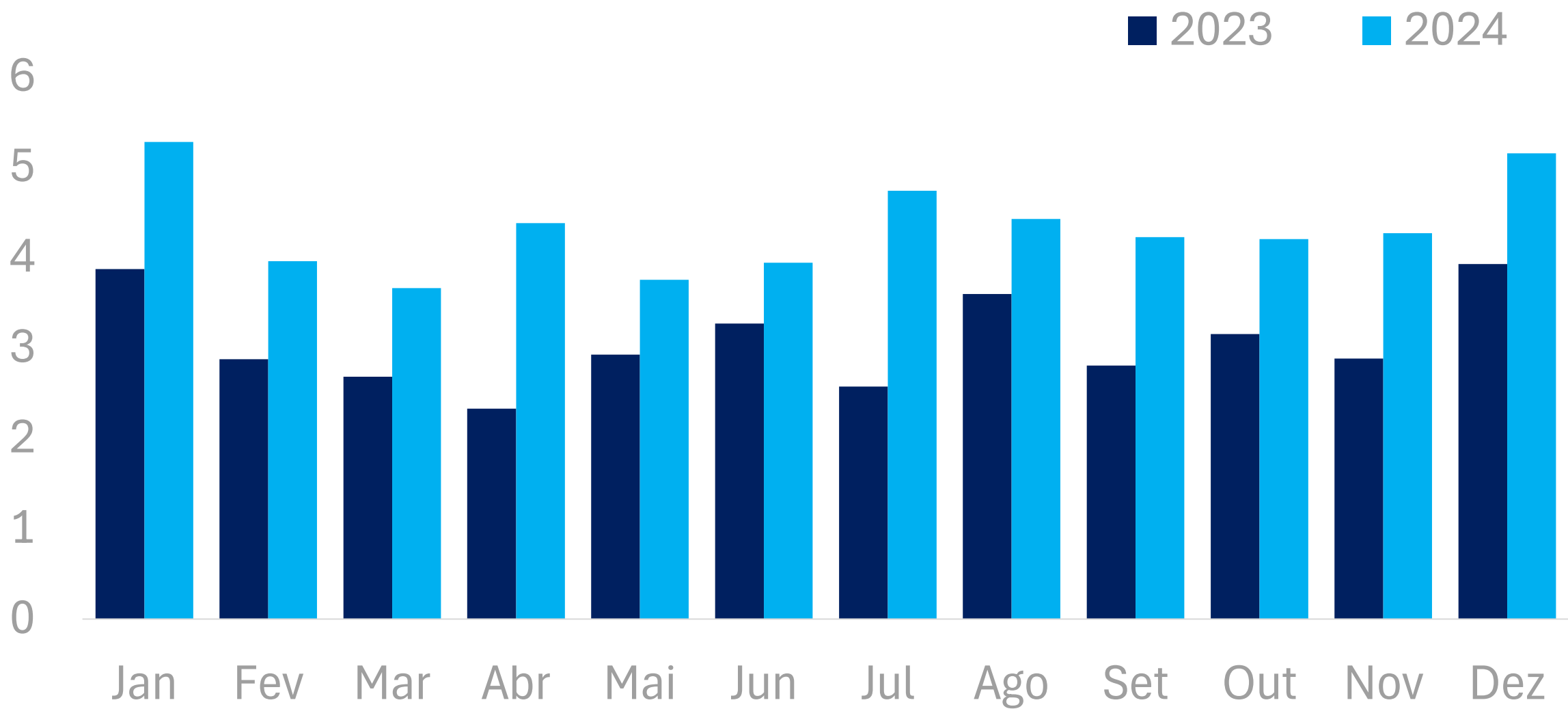
SSR (Aluguéis Mesmas Lojas)

*Em R\$ MM



Portfólio

NOI (Em milhões R\$)



2S23

18.939.278

2S24

27.017.870

Δ (%)

42,66%

2023

36.892.719

2024

51.994.645

Δ (%)

40,93%

Novos Contratos de Aluguéis

*Passeio das Águas não está incluído.

Meta

43

Realizado

54

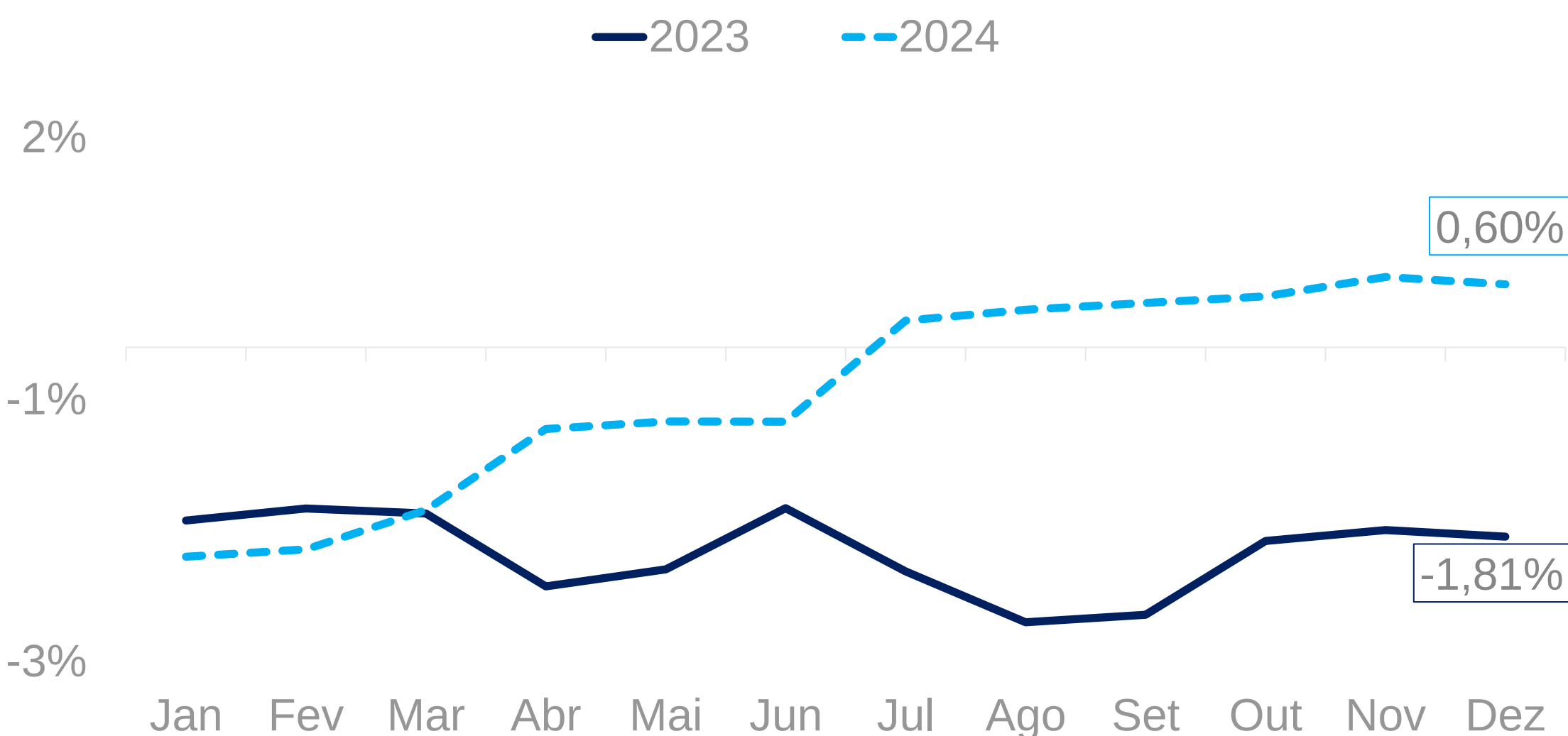
Δ (%)

125,6%

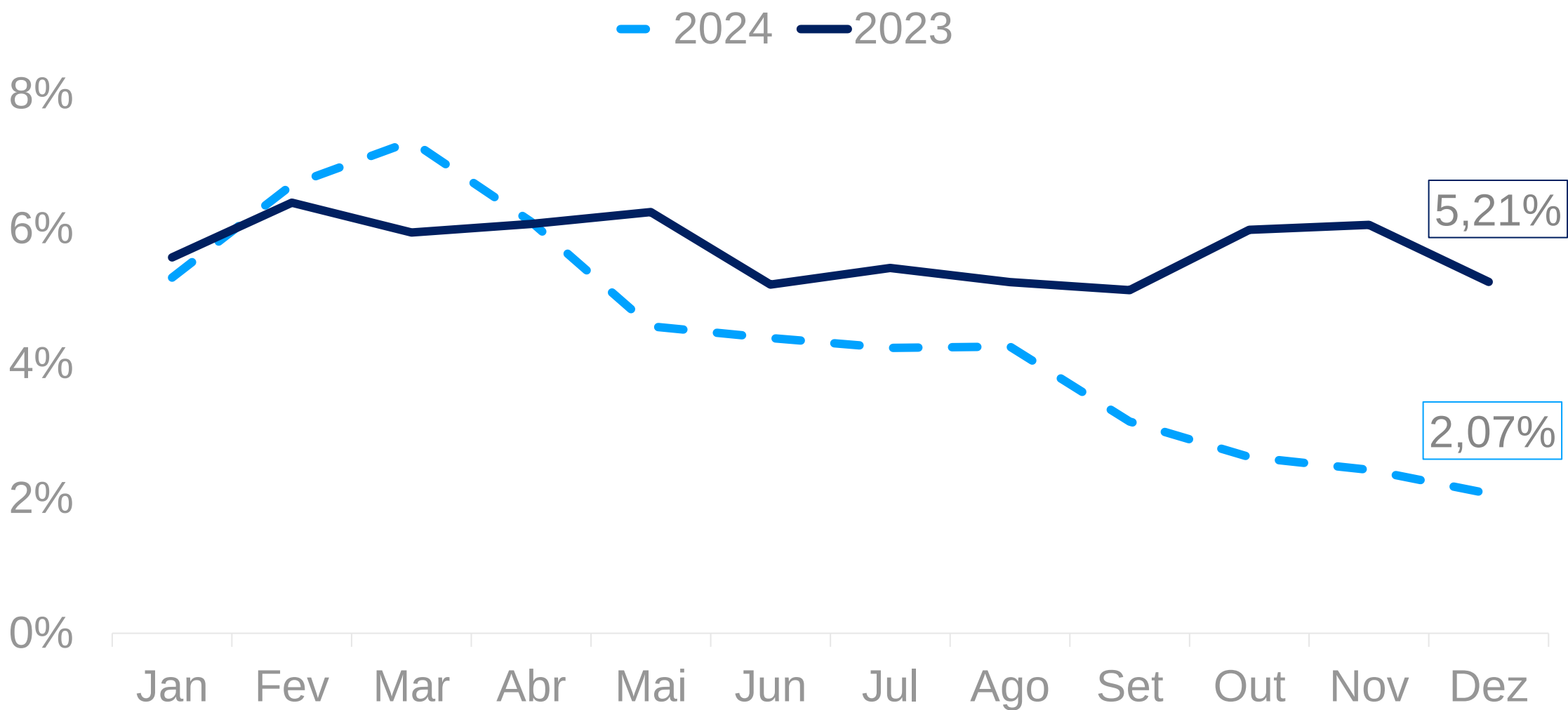
*Em Fevereiro de 2023, foi adquirido 10% de Passeio das Águas

** Em Dezembro de 2023, foi adquirido 25% do Boulevard Vila Velha

Inadimplência (Líquida) 12M



Vacância (% ABL)



Disclaimer

Este material foi preparado pela BlueMac Asset Management, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela BlueMac Asset Management. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da BlueMac Asset Management.



BlueMac

A S S E T M A N A G E M E N T

WWW.BLUEMAC.COM.BR

 [BLUEMACASSET](#)

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732
12º andar
Itaim Bibi, São Paulo/SP
04538-132