

FII MACAM Shoppings

RELATÓRIO DE PERFORMANCE

1º Semestre de 2025

Em 2025, concluímos o processo de rebranding, adotando a nova marca **BlueMac Asset Management** (“**BLUEMAC Asset**”) e inaugurando um novo capítulo em nosso crescimento estratégico, com o objetivo de fortalecer a posição dos fundos e de nossos investidores.

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.

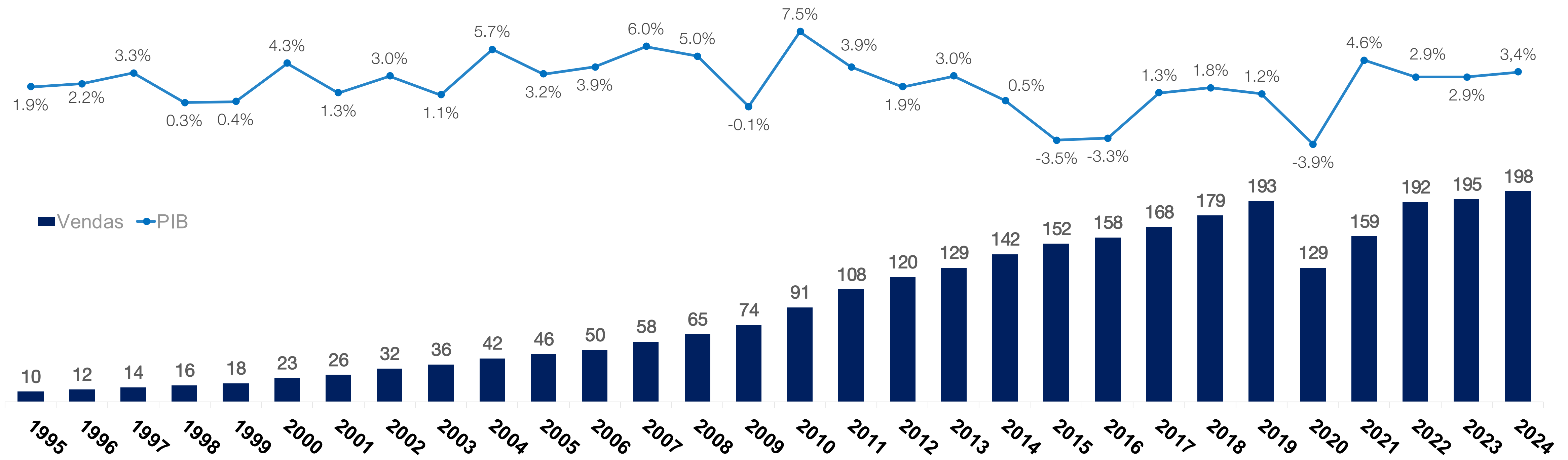
O FII MACAM Shoppings (BLUE11), *flagship*, pioneiro em REIT (*Real Estate Investment Trust*) no Brasil e primeiro fundo da BLUEMAC Asset, conta com Felipe Rodrigues, sócio fundador da gestora como figura principal. Com *track record* desenvolvido ao longo de décadas no setor de shopping centers, Felipe 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

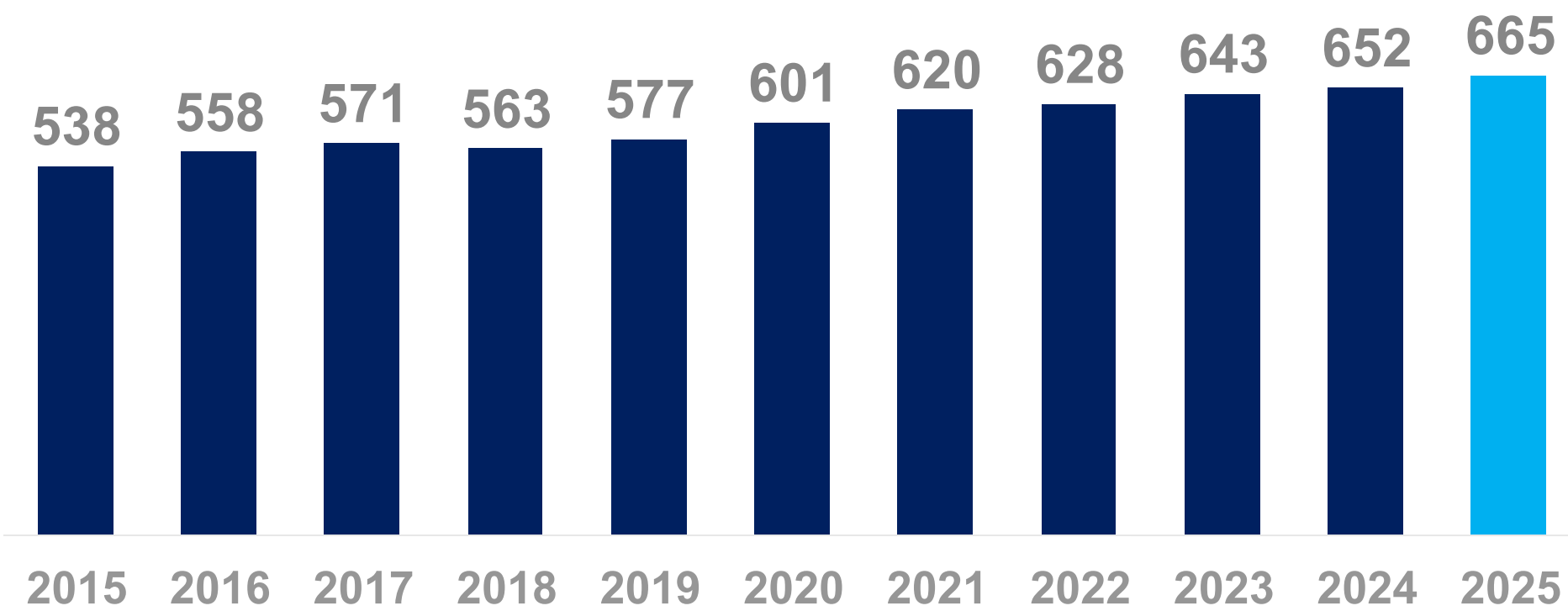
*Grandes Números

Estado	Shoppings em Operação	ABL (m²)	% do Total
Sudeste	329	9.658.339	53,21%
Nordeste	109	3.252.557	17,92%
Sul	110	2.666.589	14,69%
Centro-Oeste	69	1.609.992	8,87%
Norte	31	963.738	5,31%
Total	648	18.151.216	100%

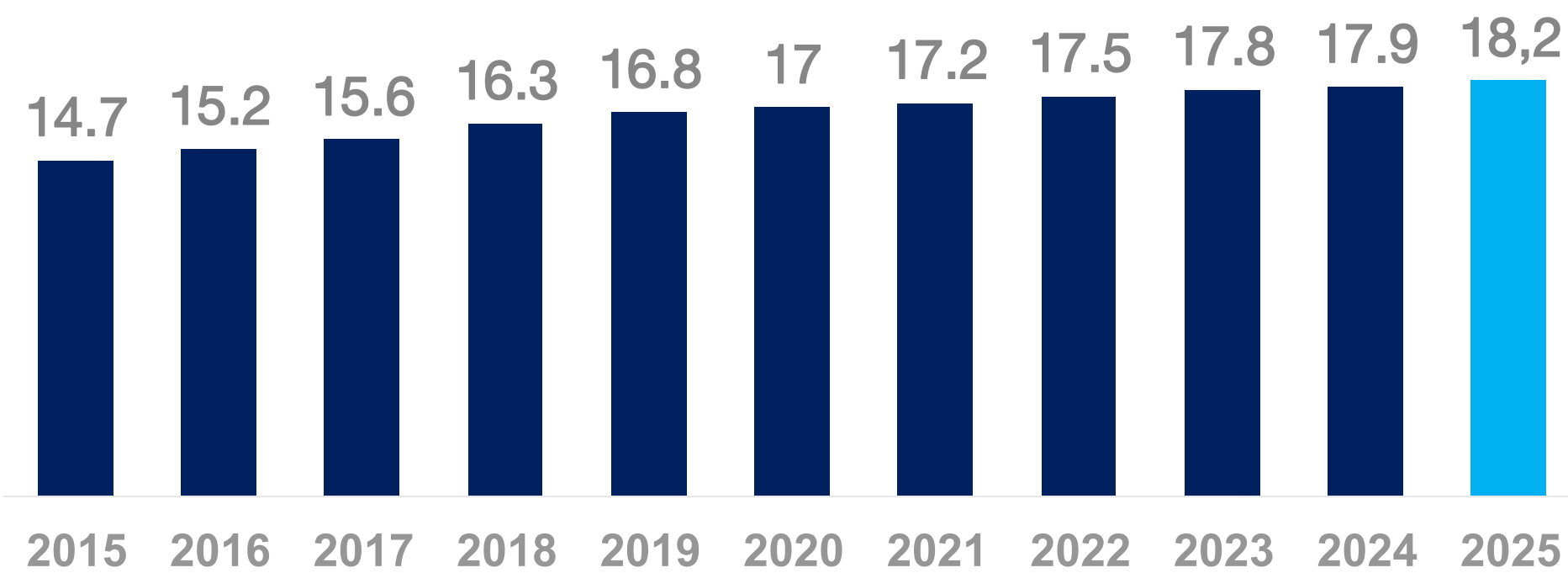
O mercado brasileiro de shopping centers mantém trajetória de crescimento e resiliência, somando 648 empreendimentos e 18,2 milhões de m² de ABL.

Para 2025, estão previstas 17 novas inaugurações, reforçando o potencial de expansão do setor..

Número de Shoppings



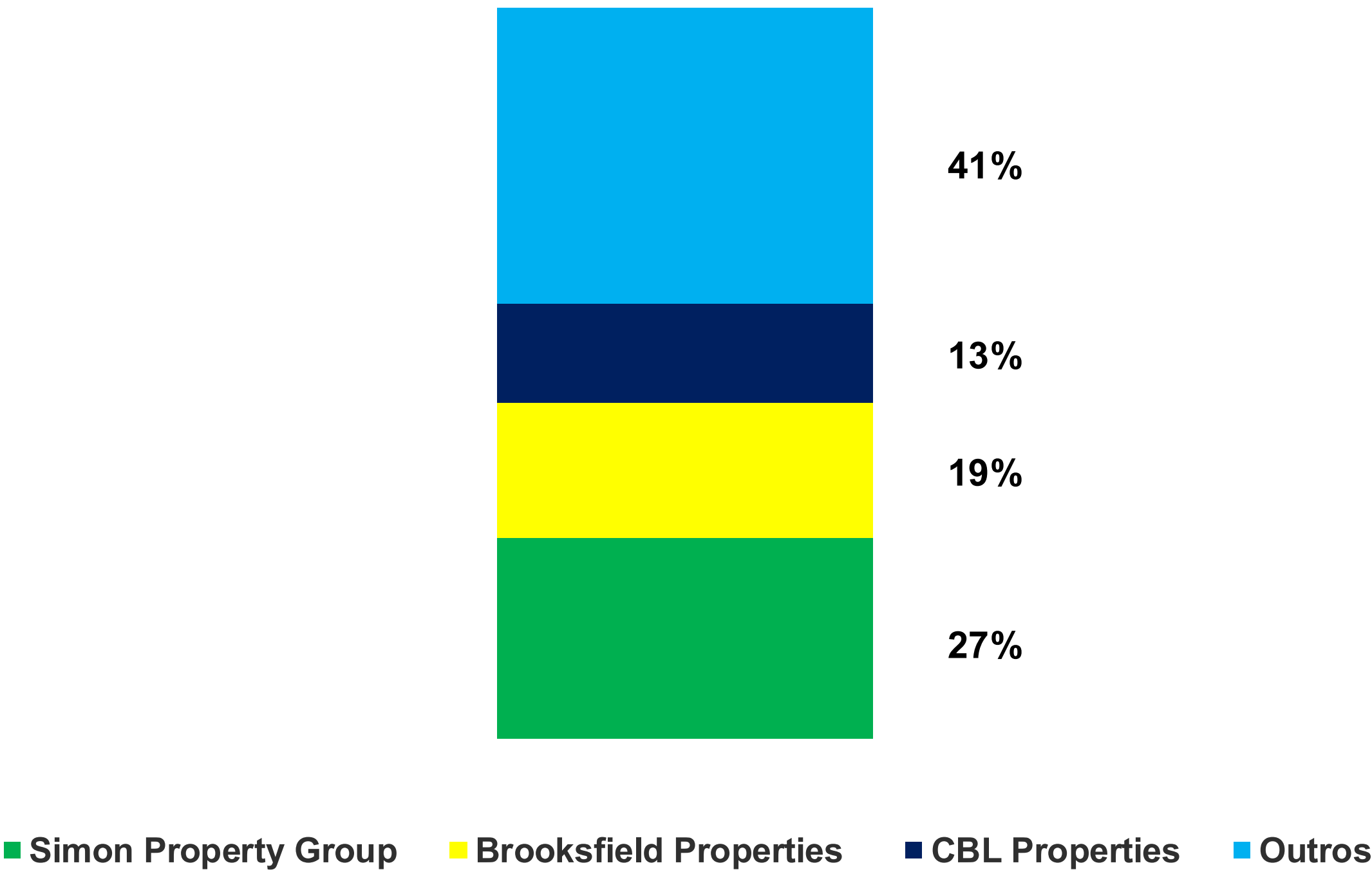
ABL (m² em Milhões)



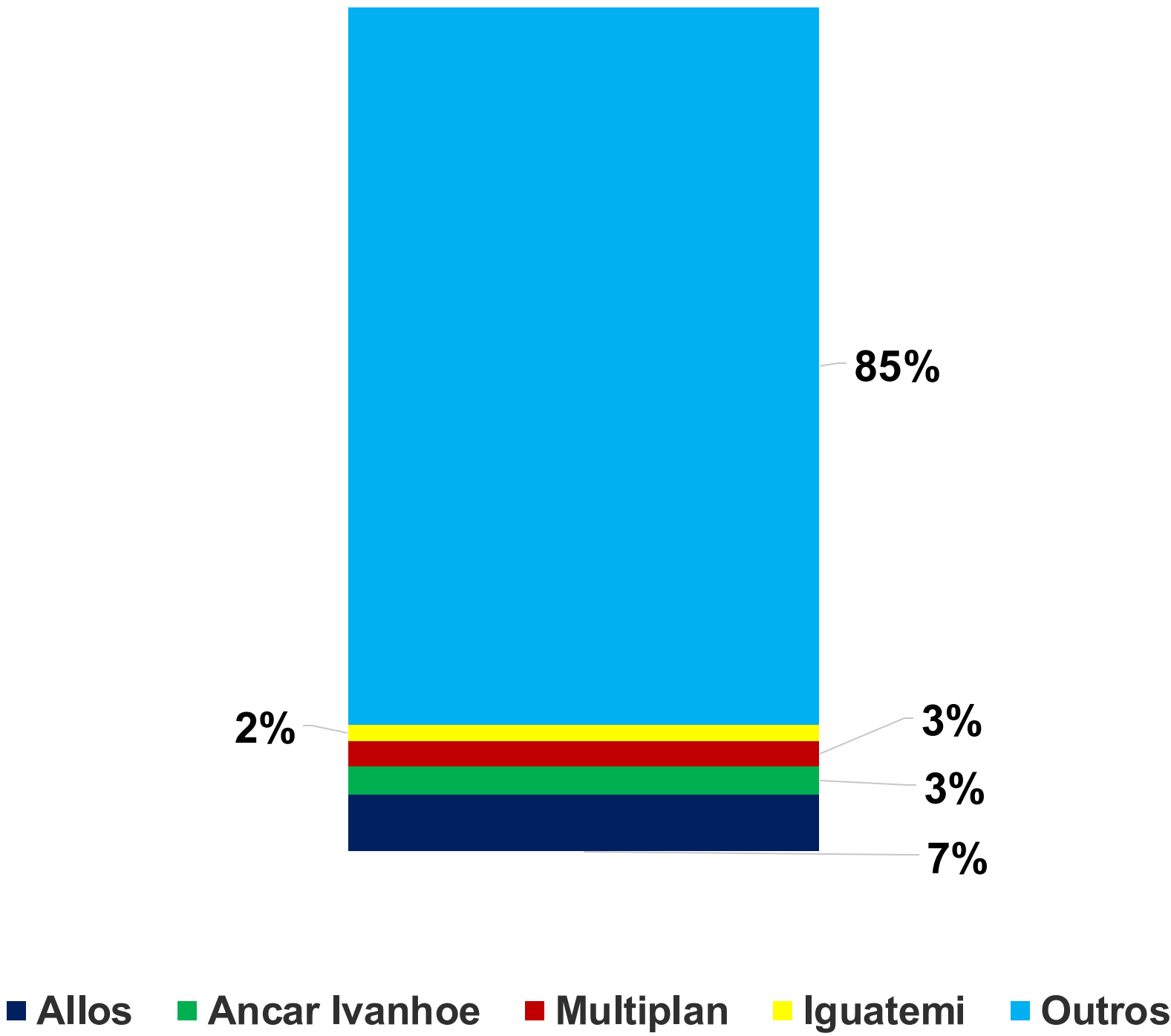
Mercado de Shopping Centers

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



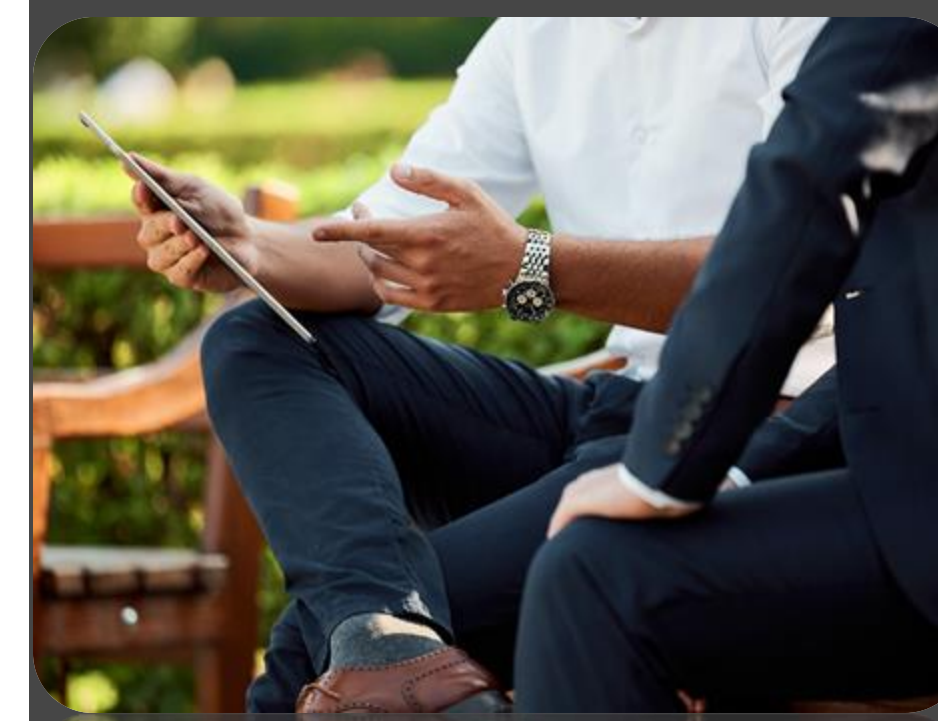
Track Record da equipe de gestão em toda a cadeia de valor do negócio.

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 grande satisfação que divulgamos o Relatório de Performance do fundo **FII MACAM Shoppings (BLUE11)** referente ao 1º semestre de 2025.

Este foi o primeiro semestre completo de negociação do fundo na B3 sob o ticker BLUE11, consolidando a nova fase do fundo após a migração de gestão e administração fiduciária aprovadas na Assembleia Geral de Cotistas (AGC). O processo de rebranding institucional, iniciado em 2024, vem sendo implementado com sucesso, alinhado à nova identidade da BlueMac Asset Management (BLUEMAC Asset), reforçando nosso compromisso com governança, transparência e geração de valor.

Desempenho Operacional do Portfólio

No primeiro semestre de 2025, todos os ativos do portfólio apresentaram desempenho superior às metas orçadas, e principalmente superior ao mesmo período do ano anterior, refletindo os ganhos de eficiência operacional, renegociações contratuais bem-sucedidas, além da maturação de novas locações, mas sobretudo confirmando a visão estratégica dos investimentos.

De forma consolidada, o NOI (Net Operating Income) cresceu **(10,54%)** no 1S25 em relação ao 1S24, enquanto as Vendas Totais cresceram **(9,16%)**, impulsionadas principalmente pelas datas sazonais do varejo e pelas estratégias de ativação comercial e marketing desenvolvidas pelas gestoras dos ativos.

Os destaques por ativo incluem:

Boulevard Shopping Brasília: evolução positiva do mix e qualificação do portfólio, com crescimento de NOI de **4,6%** em relação ao 1S24, e nas vendas um incremento de **(11,11%)** em relação ao mesmo período do ano anterior.

Boulevard Londrina Shopping: forte incremento em novos contratos, refletindo expansão do mix de gastronomia e entretenimento. NOI cresceu expressivos **(21%)**, e vendas cresceu **(12,1%)**.

Boulevard Vila Velha: crescimento significativo no NOI **(11%)**, mantendo uma performance comercial robusta, com crescimento de vendas de **(9,2%)**, beneficiando-se do reposicionamento como polo de lazer e eventos na região.

Passeio das Águas Shopping: destaque absoluto do semestre, com crescimento expressivo de NOI **(26,3%)** e vendas **(6,1%)**, reforçado pelo fortalecimento do mix de alimentação.

Praça das Dunas: avançou significativamente no processo de estruturação, com a etapa documental concluída e o financiamento junto ao BNB aprovado. As equipes técnicas e gerenciais estão finalizando os projetos executivos, preparando o terreno para o início das obras, previsto para o segundo semestre de 2025.

Adicionalmente, concluímos com êxito a quitação integral da obrigação financeira vinculada à aquisição da participação no Boulevard Vila Velha, com o respectivo cancelamento das garantias. Este marco reforça a segurança jurídica da estrutura patrimonial do fundo e permite maior flexibilidade na alocação futura de capital.

Reconhecimento do Setor

Os shoppings do portfólio foram premiados em quatro categorias no **Prêmio Abrasce 2025**, evidenciando a qualidade da gestão, o foco em inovação e o impacto positivo das ações de responsabilidade social e ambiental promovidas pelos ativos.

Cenário Macroeconômico

O primeiro semestre de 2025 foi marcado por volatilidade no mercado doméstico, reflexo das incertezas fiscais, do avanço da inflação e da deterioração nas expectativas econômicas. A ausência de um plano fiscal claro e sustentável tem mantido o prêmio de risco elevado, forçando o Banco Central a manter a taxa SELIC em 15% ao ano, mesmo com sinais de desaceleração econômica.

Em junho de 2025, o ICVA (Índice Cielo do Varejo Ampliado) registrou queda real de 2,5% no faturamento do varejo em relação ao mesmo mês de 2024, interrompendo dois meses seguidos de alta. Apesar disso, as vendas presenciais cresceram 2,9% em termos nominais, mostrando que o consumidor continua ativo, embora mais cauteloso. Esse comportamento reforça a importância das estratégias comerciais adotadas pelos shoppings para manter o fluxo e a performance das vendas.

De acordo com o IFLUX – Índice de Fluxo em Shopping Centers, o fluxo de pessoas manteve-se resiliente no 1º semestre de 2025. Abril e maio apresentaram crescimento de 1,9% e 2,0%, impulsionados por datas comemorativas. Apesar da leve retração em junho, o primeiro semestre encerrou praticamente estável, refletindo o esforço contínuo dos shoppings em manter o engajamento do público.

Perspectivas

Acreditamos que o fundo está estrategicamente posicionado para capturar valor com resiliência, disciplina e gestão ativa. Seguimos comprometidos com a entrega de resultados consistentes, aproveitando oportunidades de valorização e mantendo foco em governança, eficiência e geração de renda para os cotistas.

Agradecemos pela confiança e permanecemos à disposição.

Boa leitura.

PORTFÓLIO

O Fundo

CNPJ: 16.685.929/0001-31	Categoria ANBIMA – Setor de Atuação: II Renda Gestão Ativa - Shopping Centers
Código B3: BLUE11	
Patrimônio Líquido: * R\$ 623.518.321,64	Administrador: MASTER S.A. CCTVM
Quantidade de Cotas: 872.900	Taxa de Performance: 20% do que exceder o benchmark
Benchmark: IPCA + 6,0% a.a.	Gestor: BLUEMAC Asset Management Ltda.

Taxa de Administração:

*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.

*Data base – 31/12/2024

Rentabilidade		
	1S25	Desde Início*
Valor Patrimonial da Cota inicial	548,78**	218,75
Valor Patrimonial da Cota final***	n/d	n/d
Valor de Mercado da Cota inicial	548,78**	218,75
Valor de Mercado da Cota final	250,00	250,00
Variação da Cota Patrimonial***	n/d	n/d
Variação da Cota de Mercado	-54,44%	14,29%
Distribuição	0,00	0,00
CDI¹	6,46%	43,91%
IFIX²	11,79%	24,72%
Ibovespa³	15,44%	25,56%
DIVIDEND YIELD	0,00	0,00

* Desde 25/05/2022 | Data do Aumento de Capital ocorrido no Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

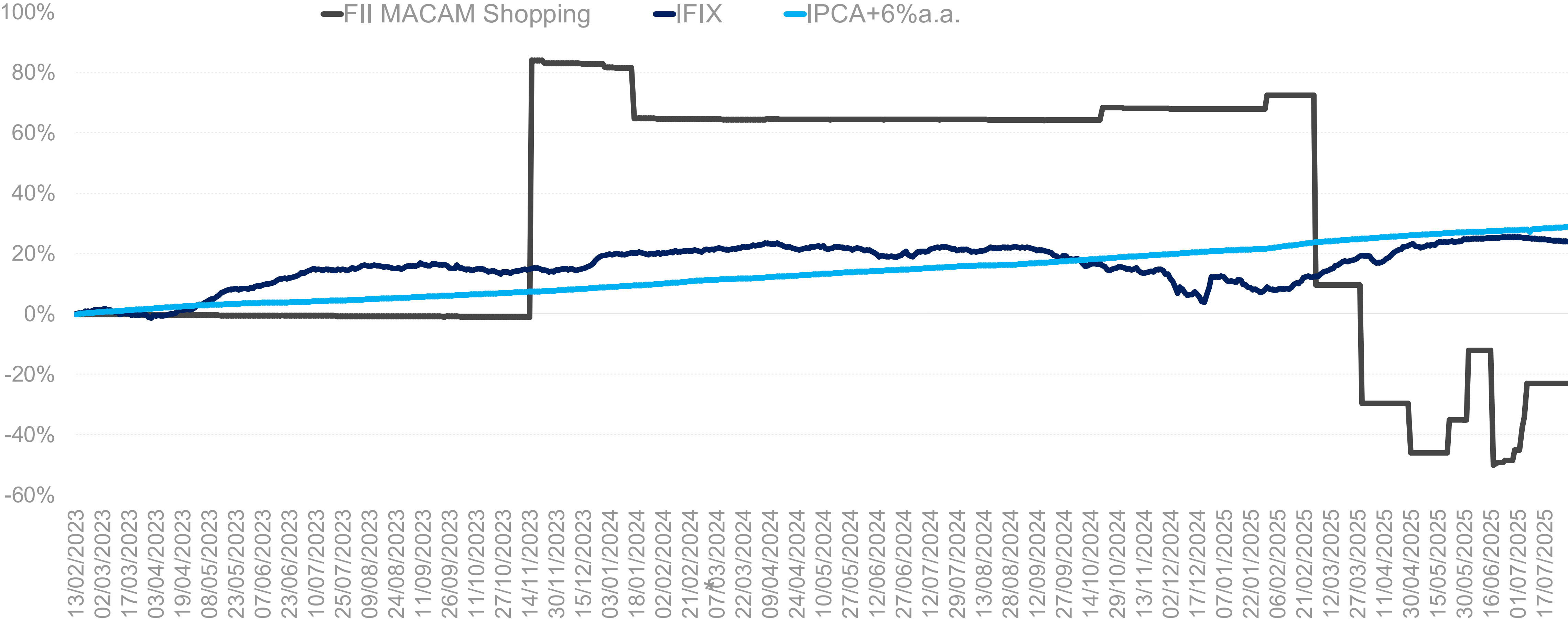
** Conforme Demonstração Financeira Auditada do Fundo

*** Objeto de recálculo pelo Administrador do Fundo para incluir o efeito da Dação em Pagamento descrita no Fato Relevante de 30/04/25.

Análise de Rentabilidade

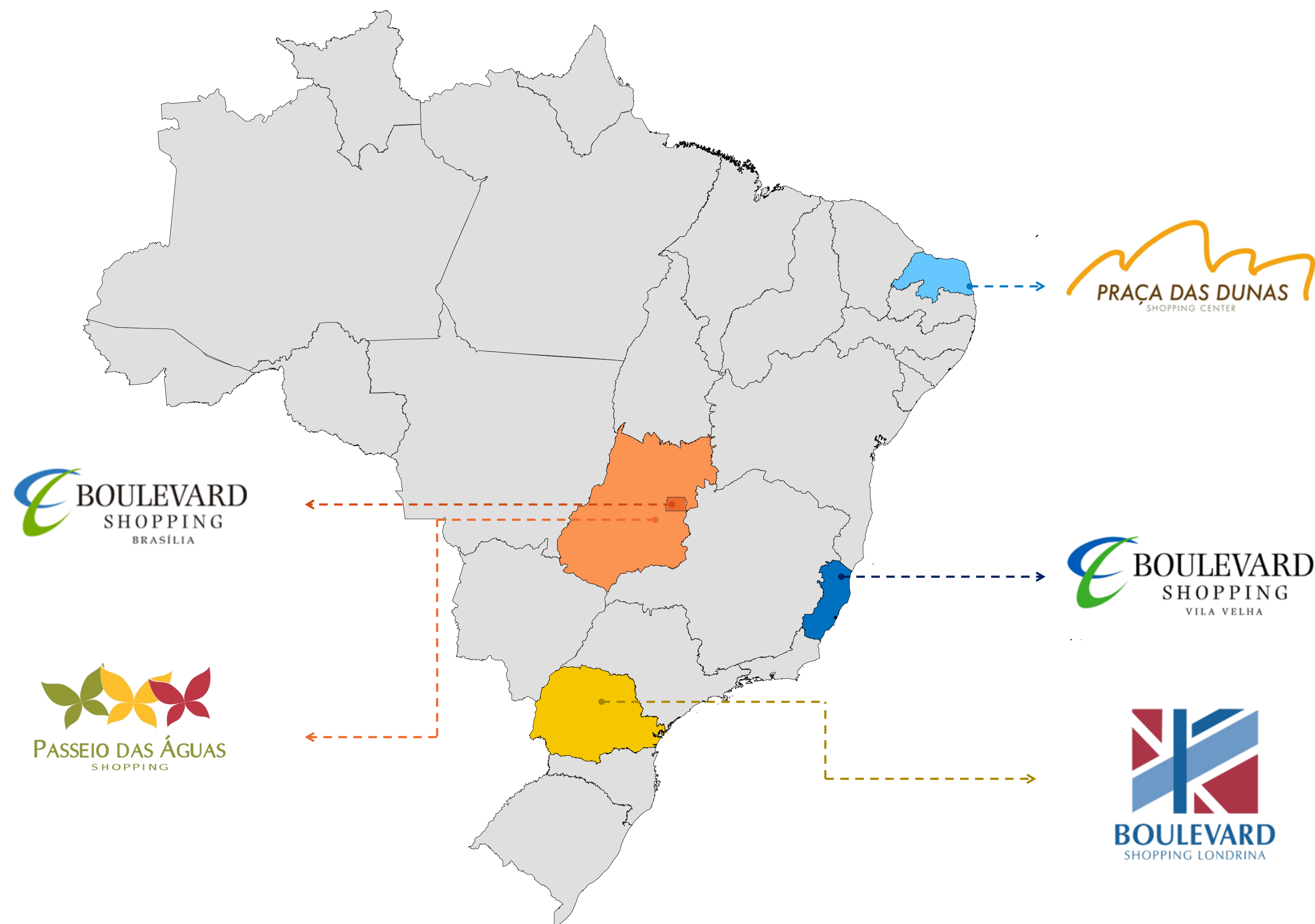
No 1S25, o valor de mercado da cota fechou em R\$ 250,00, queda de 54,44% no semestre e alta de 14,29% desde o início. O valor patrimonial está sendo recalculado pelo Administrador para refletir eventos relevantes do período. Apesar da volatilidade e do cenário macro desafiador, o portfólio registrou crescimento de NOI e vendas, confirmando fundamentos sólidos e gestão eficiente, que sustentam a perspectiva de recuperação da rentabilidade.

O Fundo



* Reavaliação dos ativos

Portfólio



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*

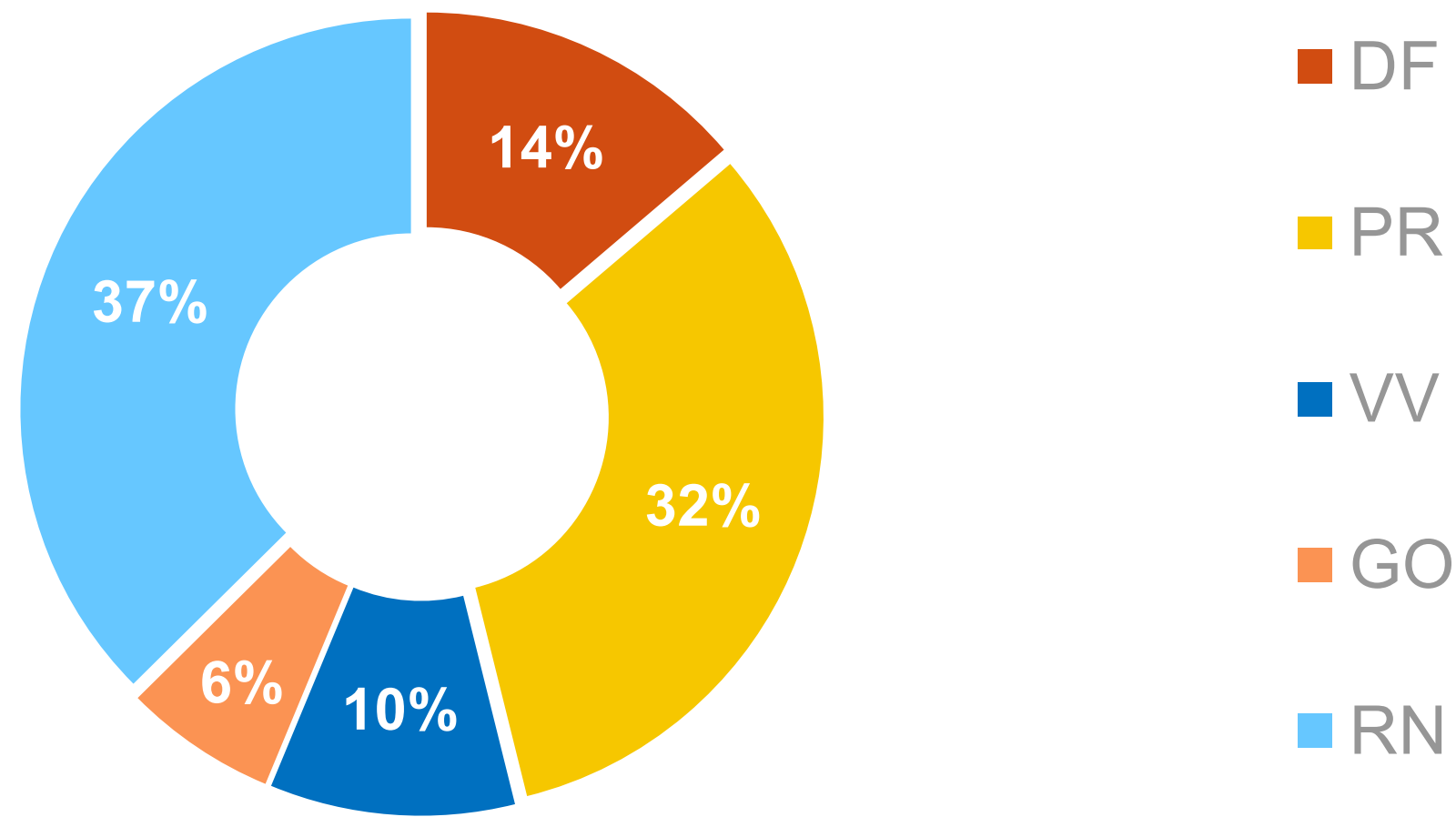
Representatividade por Shopping em Valor de Mercado em relação aos Ativos do FII MACAM



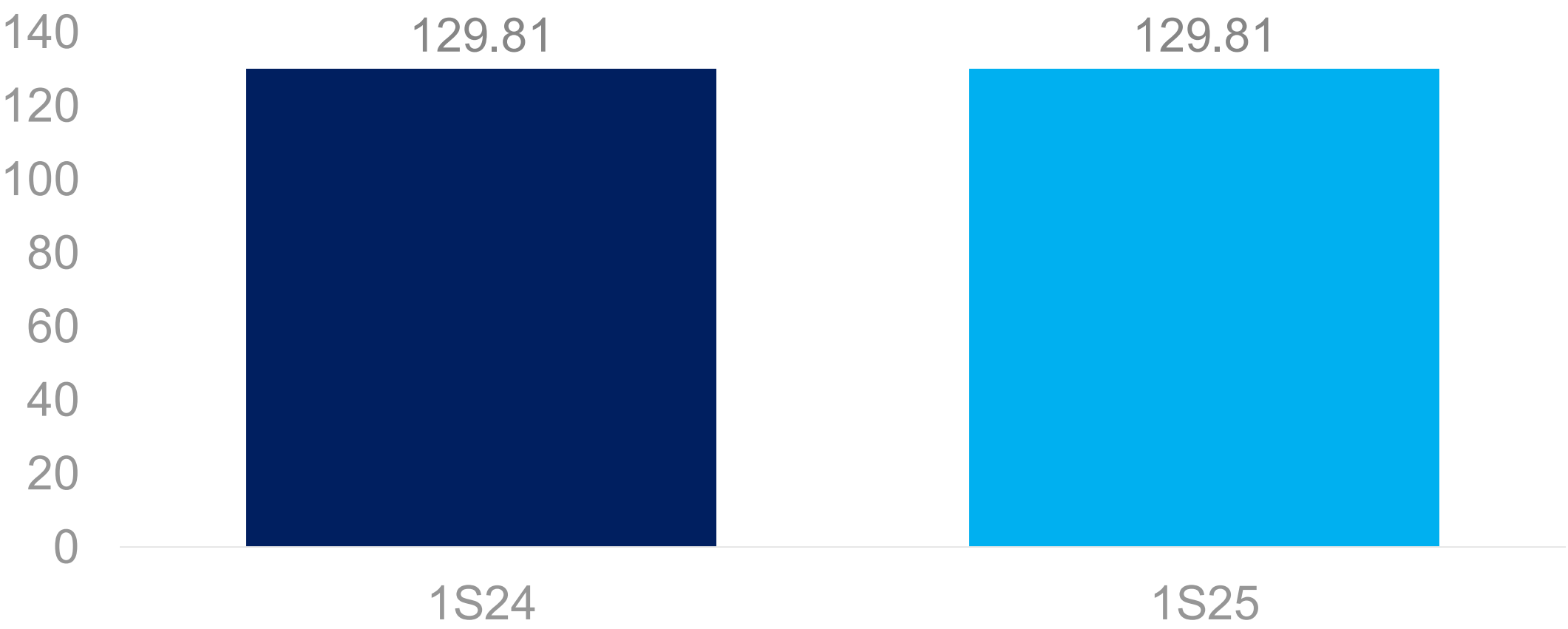
*Detido direta e exclusivamente

Portfólio

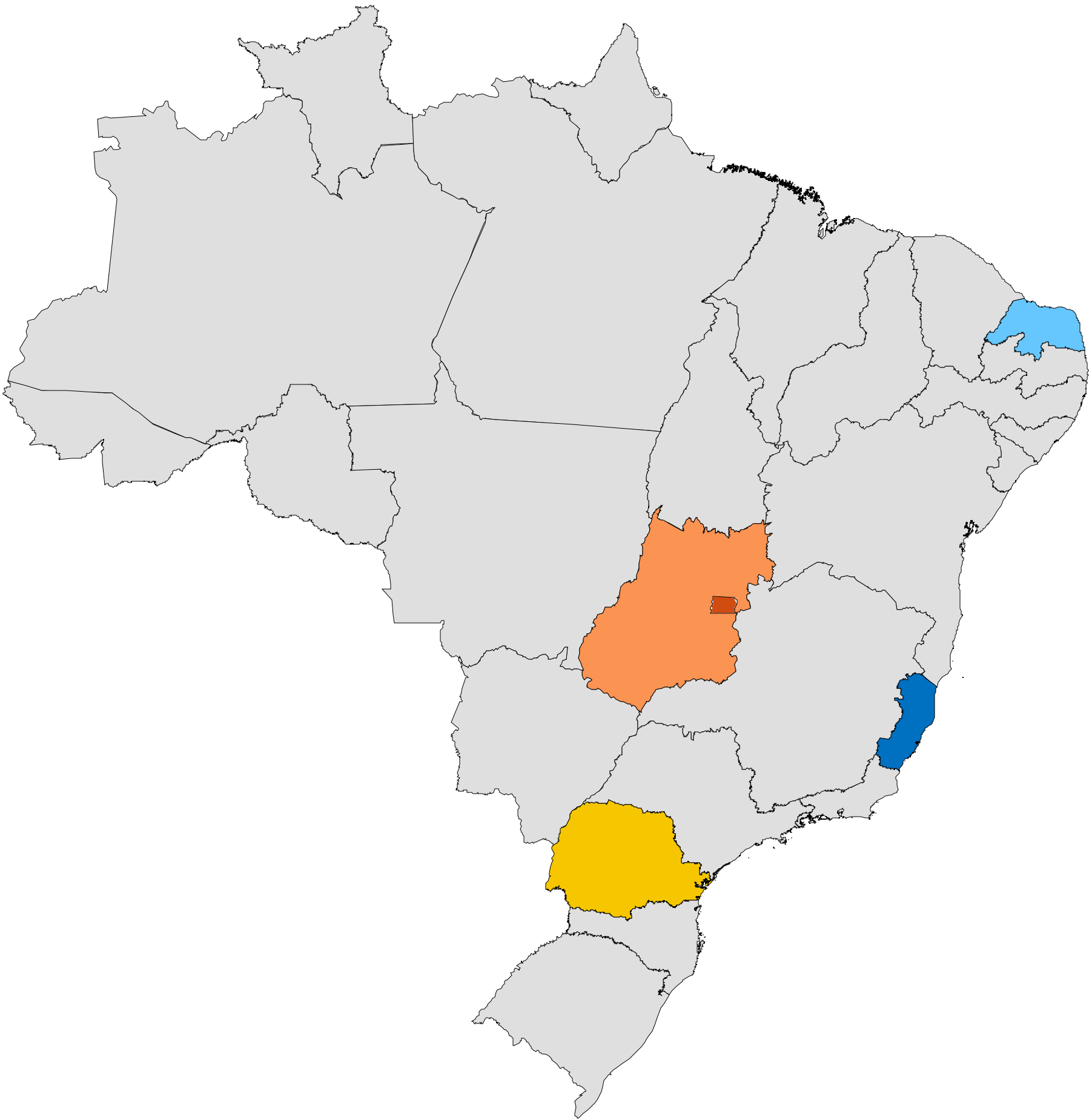
Distribuição de ABL em %



Evolução ABL (Em milhares de m²)



Distribuição de ABL em mapa

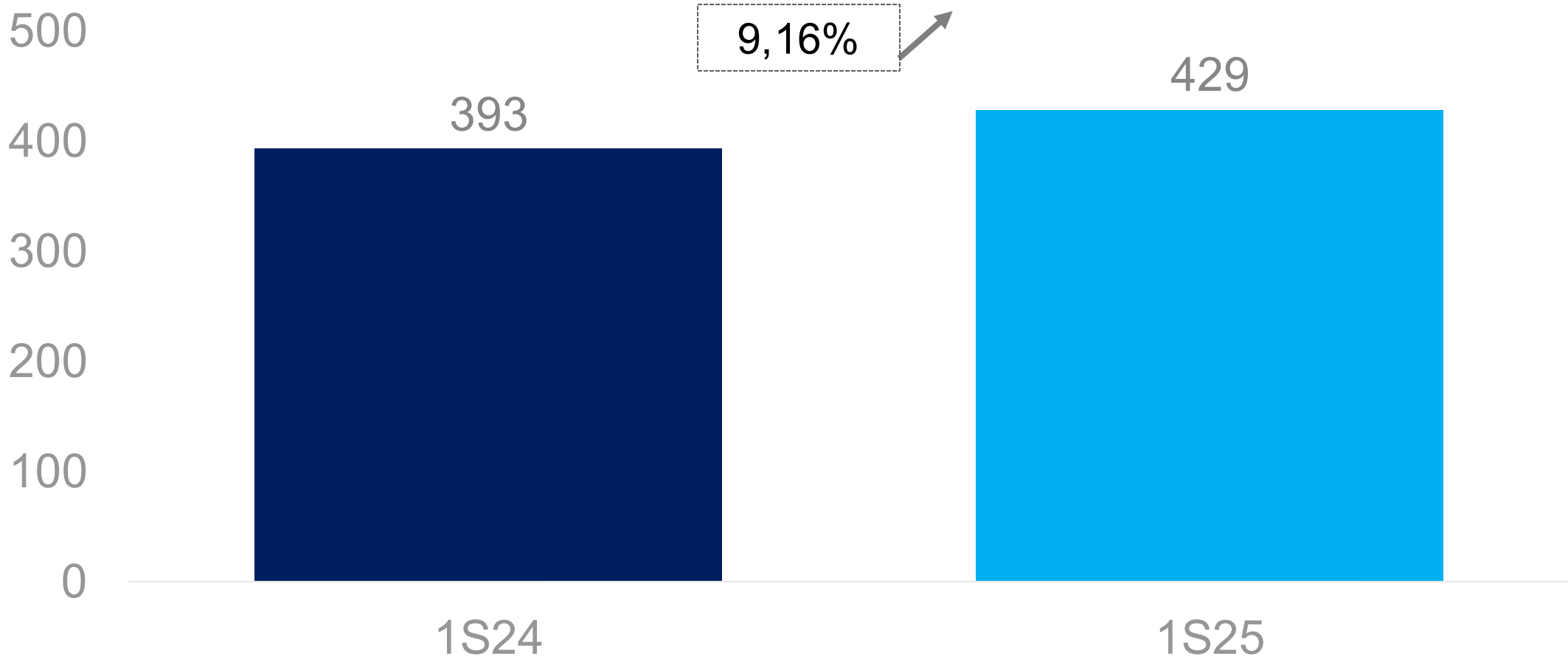


*Em Fevereiro de 2023 foi adquirido 10% de Passeio das Águas (7.443 m²)
** Em Dezembro de 2023, foi adquirido 25% do Boulevard Vila Velha (9.346m²)

Portfólio

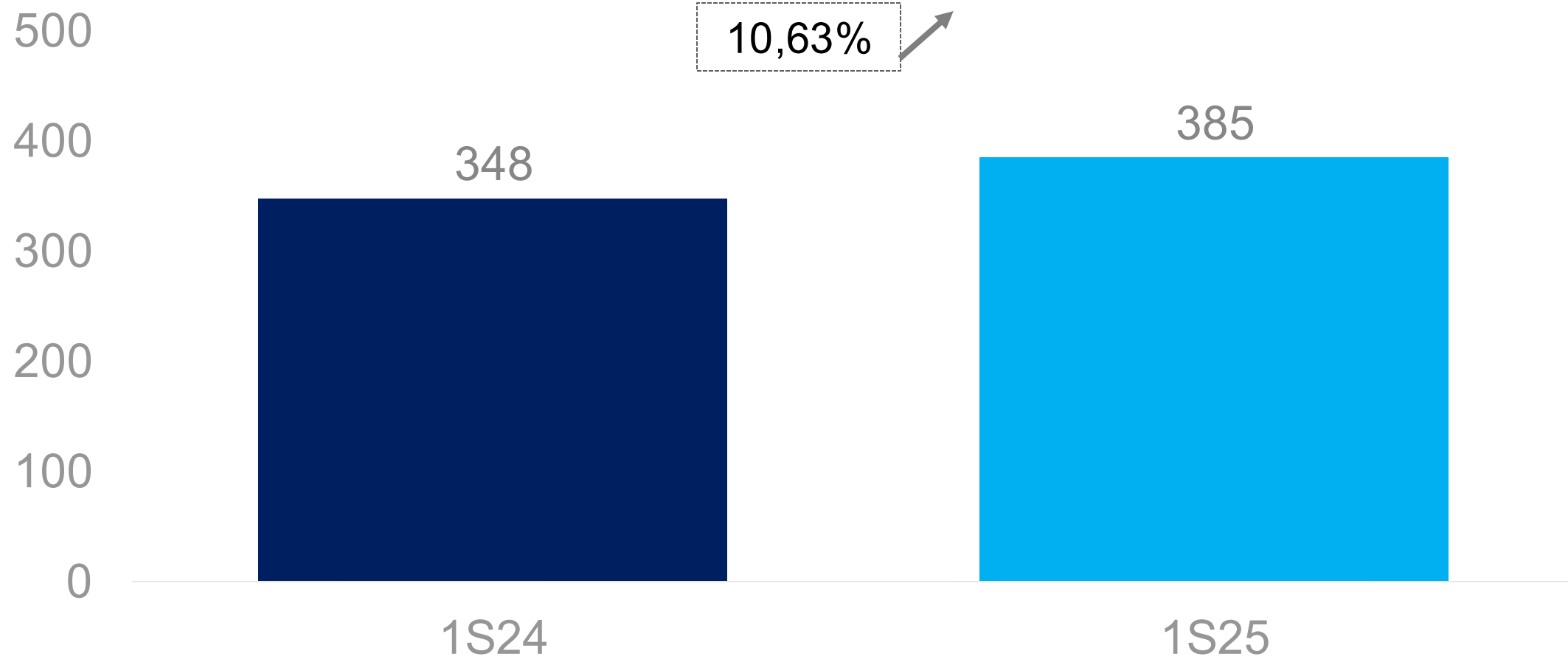
Vendas Totais

*Em R\$ MM



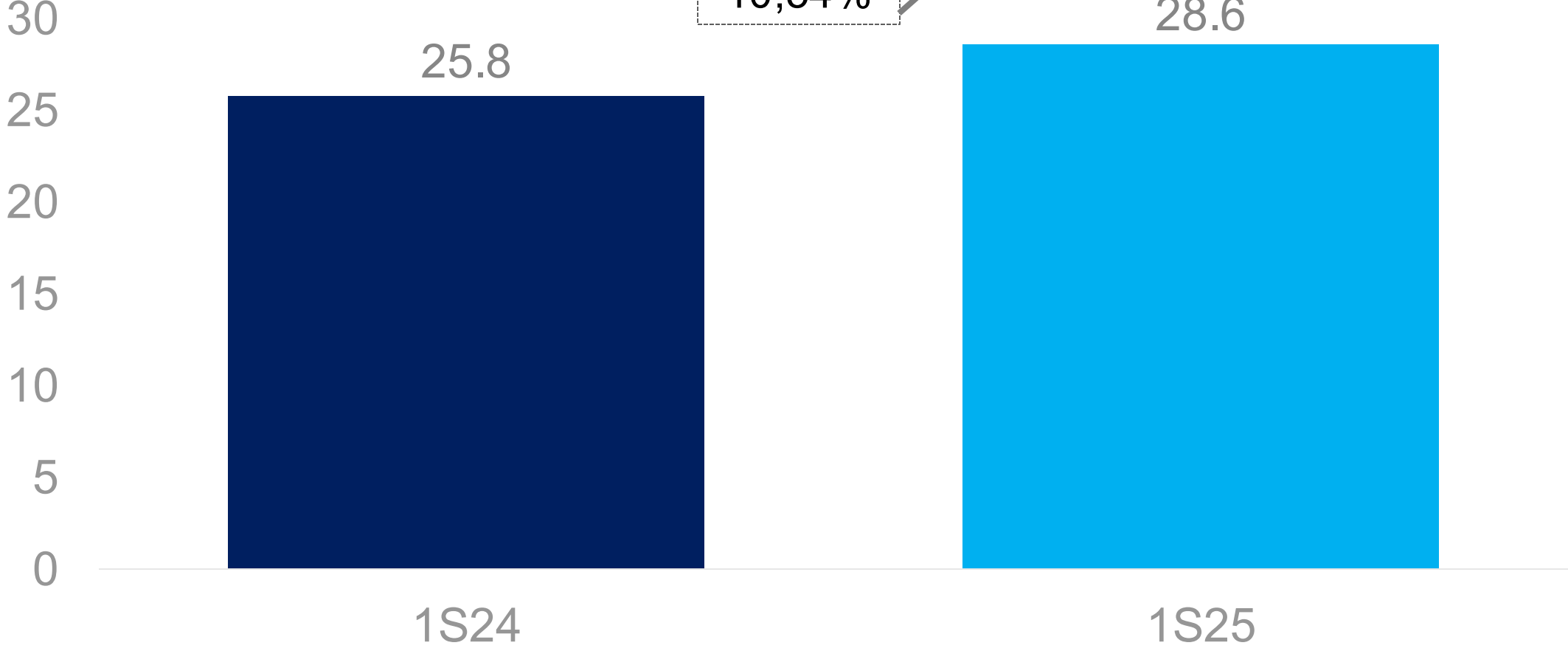
SSS (Vendas Mesmas Lojas)

*Em R\$ MM



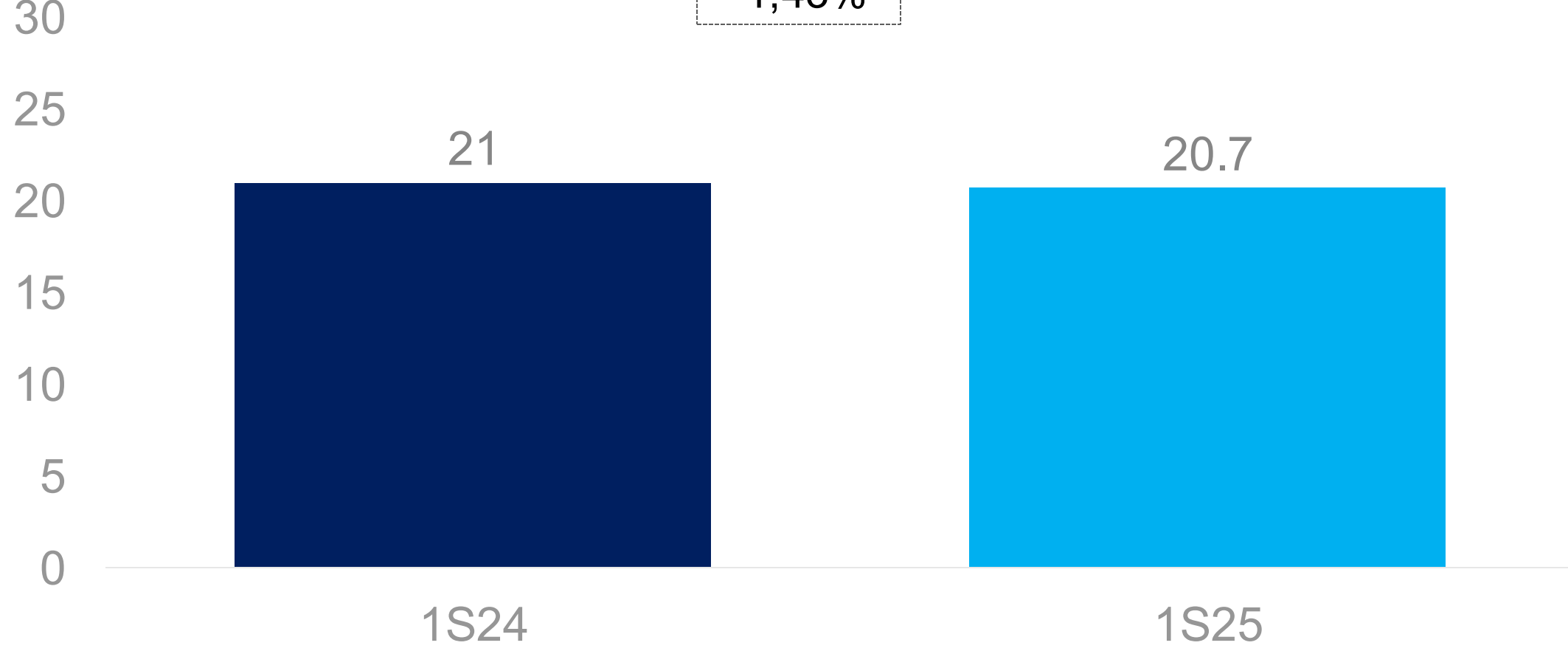
NOI Caixa

*Em R\$ MM



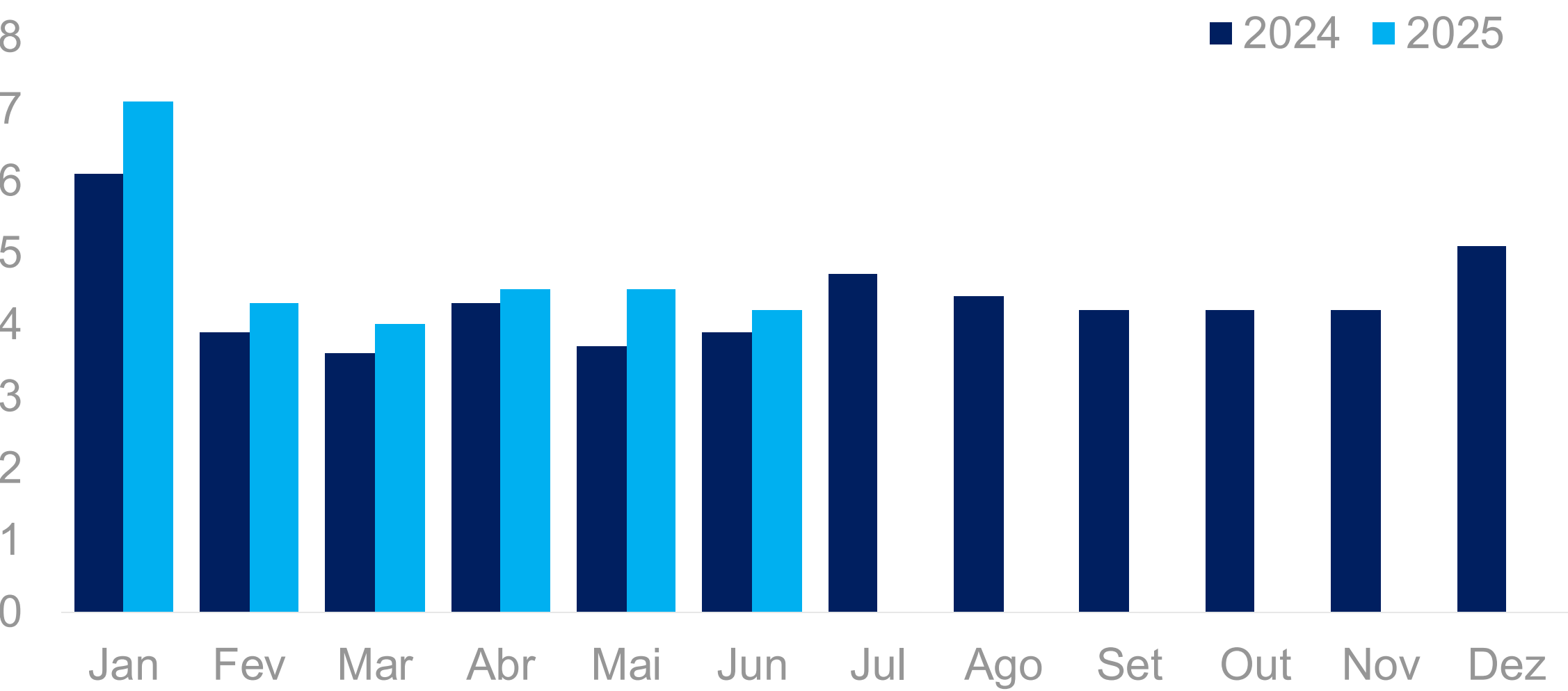
SSR (Aluguéis Mesmas Lojas)

*Em R\$ MM



Portfólio

NOI (Em milhões R\$)



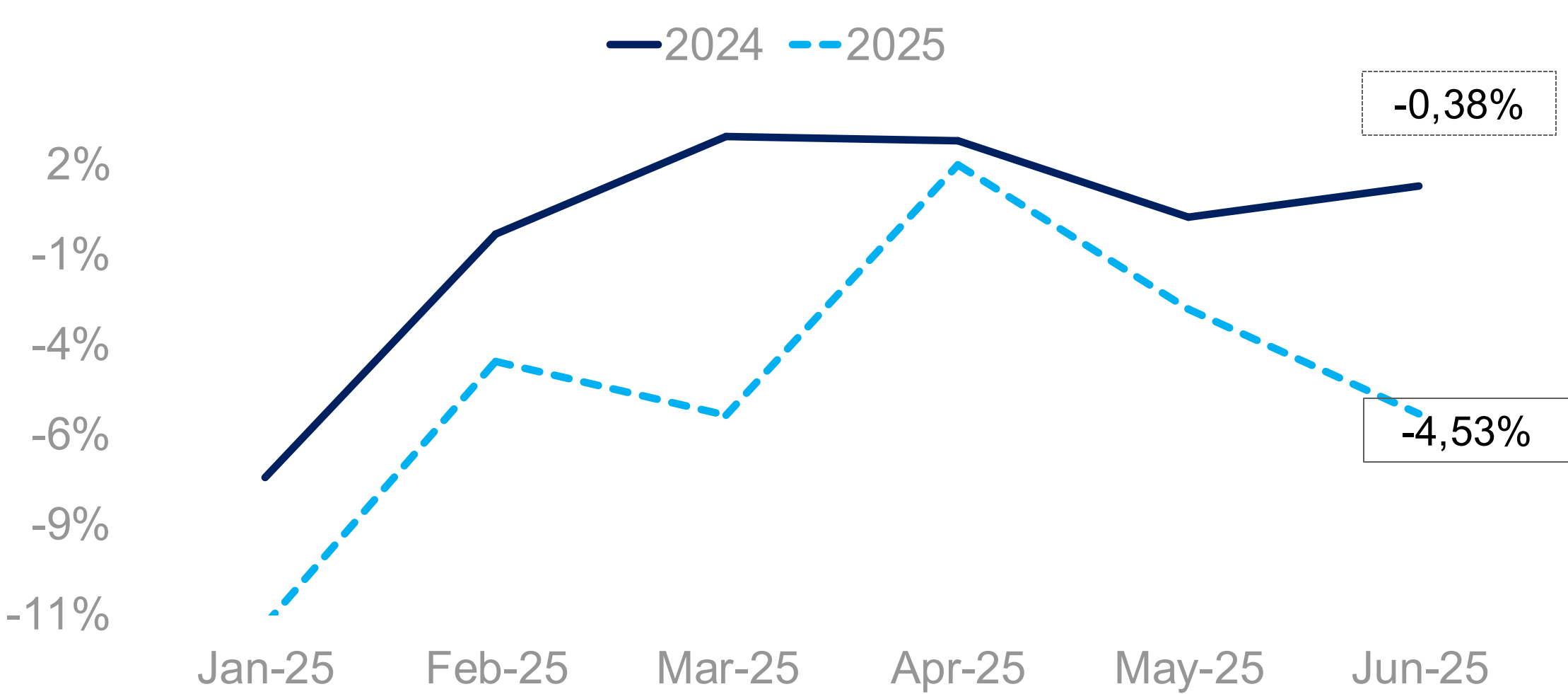
1S24	1S25	Δ (%)
25.896.519	28.627.505	10,54%

Novos Contratos de Aluguéis

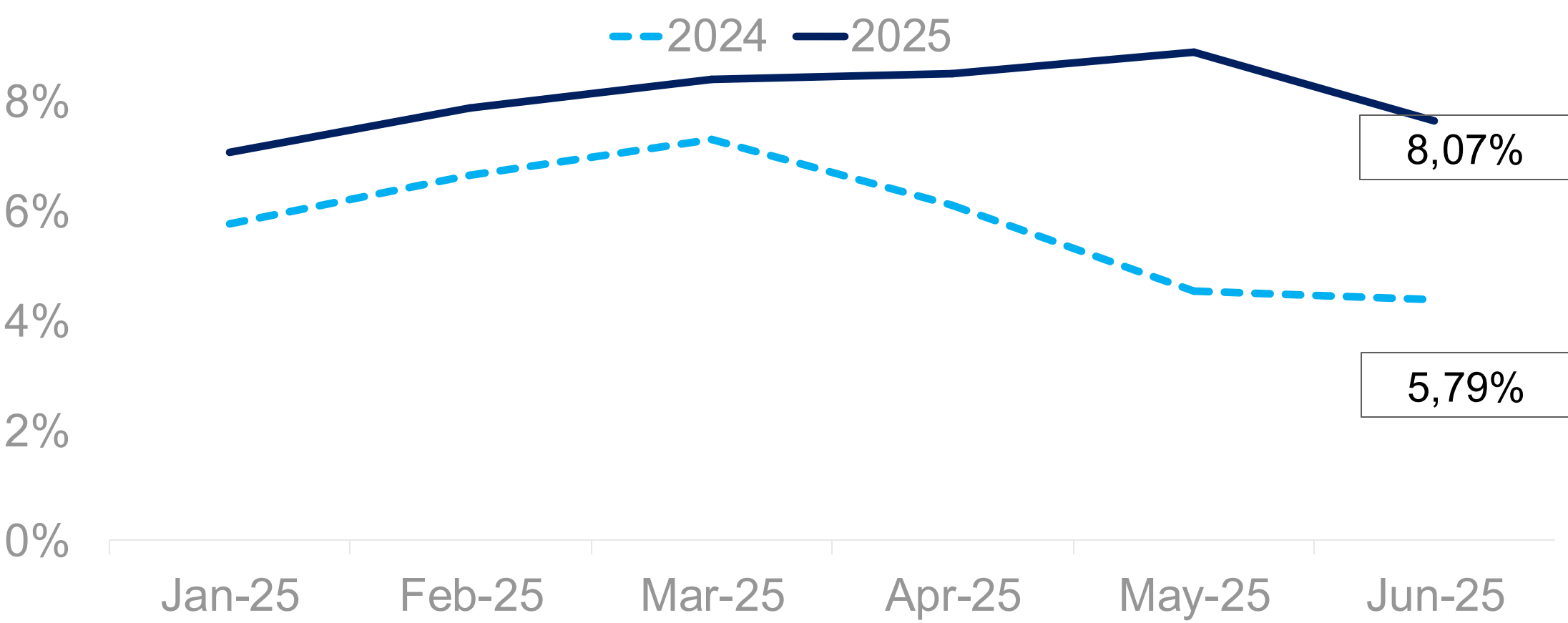
*Passeio das Águas não está incluído.

Meta	Realizado	Δ (%)
25	20	-20%

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