



BlueMac
ASSET MANAGEMENT

Relatório Gerencial

Julho 2025

FII MACAM Shopping

Julho/2025



Objeto e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de Imóveis, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Imóveis e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários que tenham por objetivo principal, direta ou indiretamente, o desenvolvimento de atividades relacionadas à exploração de shopping centers, centros de convenções, conglomerados de lojas/imóveis comerciais, outros ativos do segmento imobiliário comercial, bem como à aquisição, locação de terrenos, participação em licitações, bem com outras formas permitidas por lei, para a construção de tal classe de Ativos Imobiliários, podendo ainda realizar a negociação de suas unidades/lojas. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis.

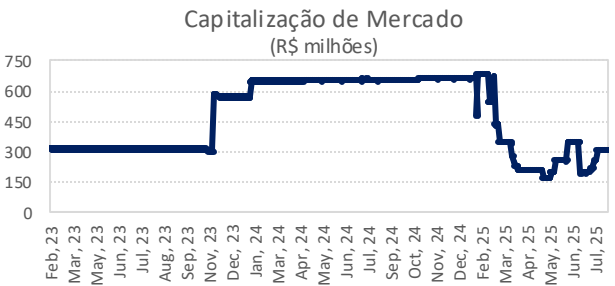
Informações Gerais

CNPJ: 16.685.929/0001-31
Código B3: BLUE11
Administrador: MASTER S.A. CCTVM
Gestor: BlueMac Asset Management.
Benchmark: IPCA + 6%a.a.
Taxa de Administração: 1,31%a.a.*
Taxa de Performance: 20% do que exceder IPCA + 6%a.a.

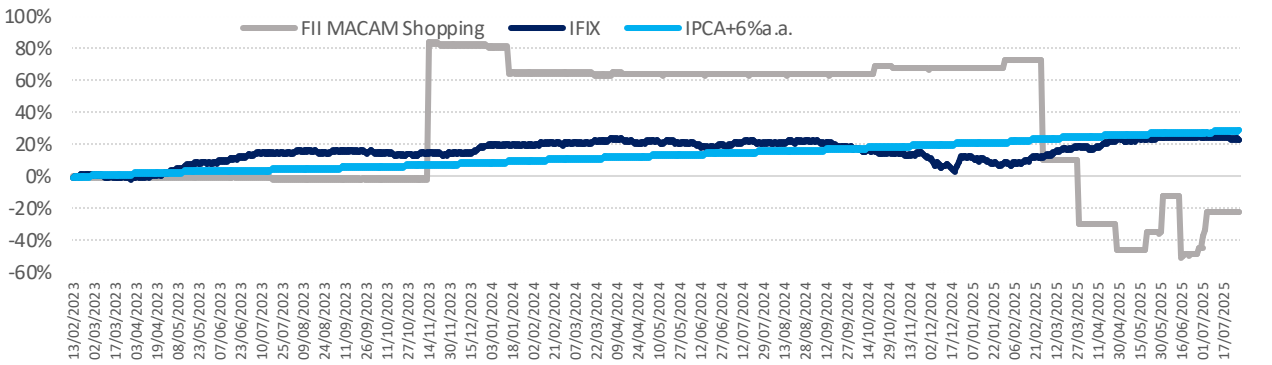
*Valor Contábil do Patrimônio Líquido	Tx. de Adm.
Até R\$100.000.000,00	1,375% a.a.
De R\$100.000.000,01 até R\$200.000.000,00	1,350% a.a.
De R\$200.000.000,01 até R\$500.000.000,00	1,330% a.a.
Acima de R\$500.000.000,01	1,310% a.a.

Indicadores

Valor Patrimonial das Quotas: R\$ 544,18
Valor de cotação B3: R\$350,00
Quantidade de Cotas: 872.900
Patrimônio Líquido do Fundo: R\$ 475.018.620,31



Rentabilidade (Cota Patrimonial)



Ano	Ativo	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	YTD	Ativo	2023 (Acum)	2024 (Acum)
2025	FII	2,58%	(36,43%)	(35,87%)	(23,44%)	20,40%	(15,25%)	40,00%	-	-	-	-	-	(54,26%)	FII	81,69%	70,67%
	IFIX	(3,07%)	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	(1,36%)	-	-	-	-	-	10,27%	IFIX	19,37%	13,07%
	Bench	0,66%	1,81%	1,06%	0,93%	0,75%	0,70%	0,87%**	-	-	-	-	-	6,98%	Bench	8,89%	20,70%

*Rentabilidade apresentada pela FII MACAM Shopping, o qual sofreu transformação em 13/02/2023.
** baseado em estimativa.

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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. 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 do ou de isenção de risco pela BlueMac Asset Management. 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) não estão livres de erros; (2) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A BlueMac Asset Management não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. 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.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Prezado cotista,

O FII MACAM Shopping (BLUE11), listado na B3 desde janeiro de 2025, encerrou o mês de julho cotado a R\$ 350,00, com 872.900 cotas emitidas e Patrimônio Líquido de R\$ 622.151.612,00.

Em julho, a cota de mercado apresentou valorização expressiva de +40,0%, sinalizando uma retomada importante no curto prazo e demonstrando maior interesse dos investidores pelo Fundo. No acumulado do ano, a variação ainda é de -46,0%, movimento que reflete sobretudo a baixa liquidez e a fase inicial de formação do histórico de negociação na B3, fatores típicos de fundos recém-listados.

No mesmo período, o IFIX recuou -1,36% em julho, refletindo um mês desafiador para o setor de shoppings, mas ainda acumula alta de +10,2% no ano. Já o benchmark (IPCA+6% a.a.) avançou +0,87% em julho e +7,0% no acumulado.

Essa comparação reforça dois pontos: (i) embora julho tenha sido um mês de ajustes para o setor, a performance anual demonstra resiliência e atratividade, e (ii) o desempenho de tela do BLUE11 ainda não traduz o valor intrínseco do portfólio, que tem mostrado evolução consistente em aluguéis e NOI.

Acreditamos que, à medida que o Fundo amadureça e a liquidez aumente, haverá uma natural convergência entre a precificação de mercado e os sólidos fundamentos operacionais, beneficiando os cotistas no médio e longo prazo.

No desempenho operacional, todos os ativos do portfólio mantiveram trajetória positiva. De forma consolidada, as vendas aumentaram em 9,18% e os aluguéis totais avançaram 11,61% em relação ao mesmo mês de 2024; e o NOI Caixa cresceu 0,89% em relação ao ano anterior e cresceu 8,5% na comparação do orçado e realizado no acumulado do ano. A taxa média de ocupação permaneceu controlada, e a inadimplência líquida dos últimos 12 meses registrou -0,38% em julho, resultado que evidencia a eficácia das estratégias de cobrança adotadas, além da resiliência do portfólio e da qualidade do mix de lojistas.

Destaques individuais:

Boulevard Londrina: crescimento de 9,33% nas vendas, e crescimento de 20,7% no NOI.

Boulevard Brasília: aumento de 17,68% nas vendas totais e crescimento de 1,6% no SSS.

Boulevard Vila Velha: crescimento de 3,39% nas vendas, e crescimento de 20,2% no NOI.

Passeio das Águas: evolução de 3,5% no NOI, reforçando o potencial do ativo para os próximos trimestres.

Os indicadores de inadimplência líquida permaneceram em patamares controlados e a vacância dos shoppings manteve-se estável, mesmo diante da natural rotatividade do varejo.

Julho, tradicionalmente impulsionado pelas férias escolares, trouxe aumento no fluxo de lazer e alimentação, segmentos que têm papel estratégico no portfólio da Blue11. Essa sazonalidade, combinada com um mix de lojas bem posicionado, sustentou o desempenho positivo do mês. Observa-se ainda que, enquanto o setor de shoppings como um todo enfrenta desafios em fluxo de veículos, os ativos da Blue11 vêm se destacando pela consistência na geração de NOI e pela solidez do mix comercial, em linha com as tendências de consumo em alimentação, moda esportiva e serviços.

O FII MACAM Shopping (BLUE11) segue em trajetória de amadurecimento e consolidação, buscando garantir previsibilidade de receitas e geração de valor sustentável no longo prazo. Seguimos comprometidos em entregar consistência operacional e geração de valor para nossos cotistas.

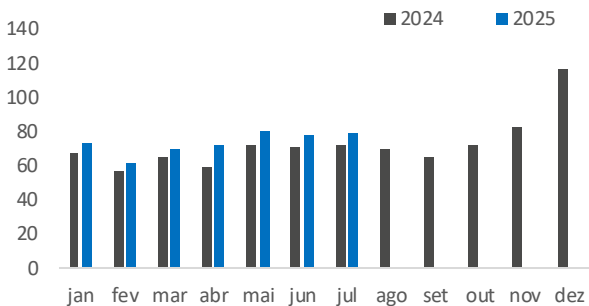
Boa leitura,

Equipe BlueMac Asset Management

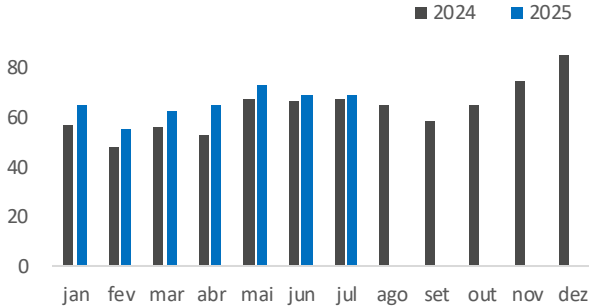
PORTFÓLIO CONSOLIDADO

Proporcionais a participação

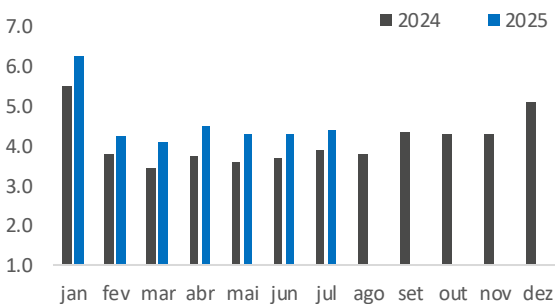
Vendas Totais (Em milhões R\$) – YoY: +9,18%



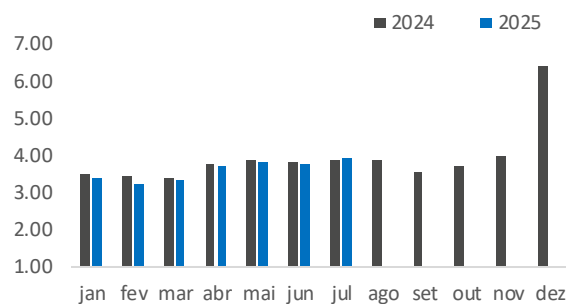
SSS (Em milhões R\$) – YoY: 2,38%



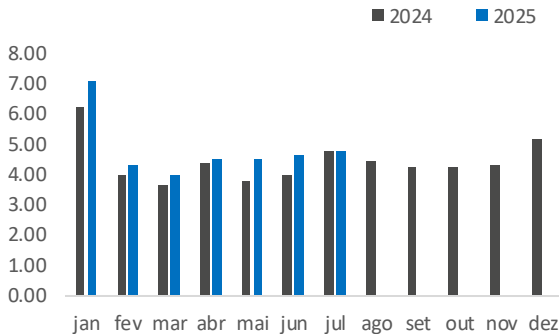
Alugueis Totais (Em milhões R\$) – YoY: +11,61%



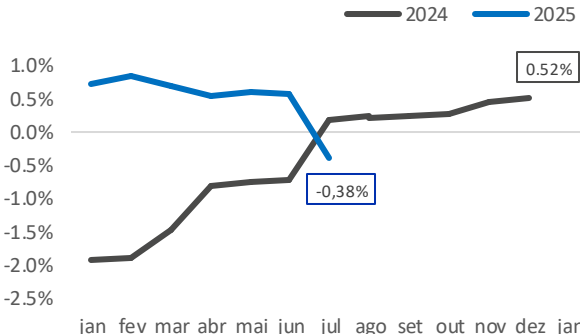
SSR (Em milhões R\$) – YoY: 1,05%



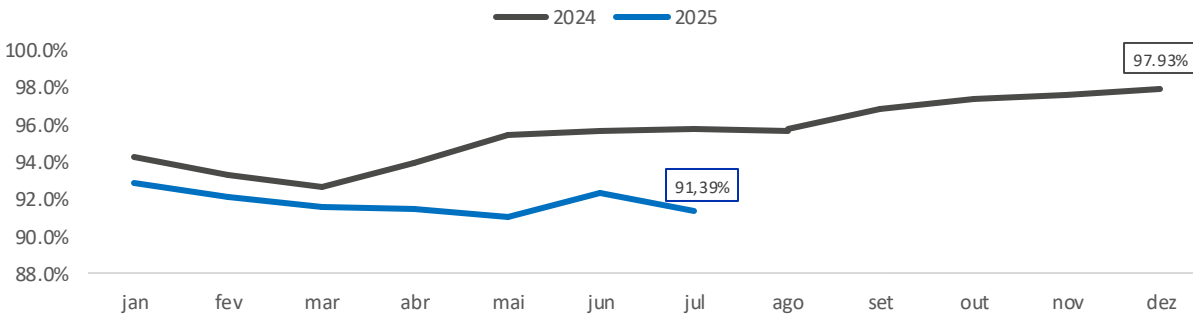
NOI Caixa (Em milhões R\$) – YoY: +0,89%



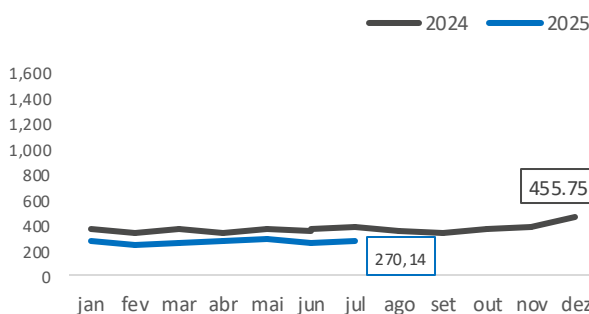
Inadimplência (Líquida) 12M



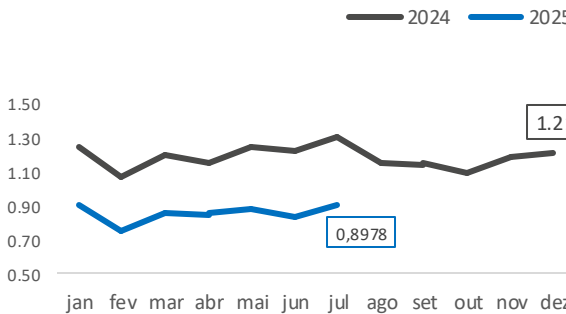
Taxa de Ocupação (% ABL)



Fluxo de Veículos (Em Milhares) – YoY: -28,40%



*Fluxo de Pessoas (Em Milhões) – YoY: -30,74%



* Fluxo de Veículos de Passeio não está incluído em 2024

SHOPPINGS CENTERS

Boulevard Shopping Brasília



Localização: Setor Terminal Norte, Conjunto J, Asa Norte, Brasília - DF

Administrador: NIAD

ABL Total: 17.990 m²

Participação BLUE11: 90,2%.

Boulevard Shopping Londrina



Localização : Av. Theodoro Victorelli , 150 –
Jd. Helena – Londrina - PR

Administrador: NIAD

ABL Total: 47.547 m²

Participação BLUE11: 80,0%.

Boulevard Shopping Vila Velha



Localização: Rod. do Sol, 5000 - Itaparica,
Vila Velha - ES

Administrador: NIAD

ABL Total: 47.802 m²

Participação BLUE11: 50,0%.

Shopping Passeio das Águas



Localização: Av. Perimetral Norte, 8303 -
Fazenda Caveiras – Goiânia - GO

Administrador: ALLOS

ABL Total: 74.432 m²

Participação BLUE11: 10,0%.

Shopping Praça das Dunas *



Localização: Estrada para o Catre, 200 –
Parnamirim - RN

Administrador: NIAD

ABL Total: 47.937 m²

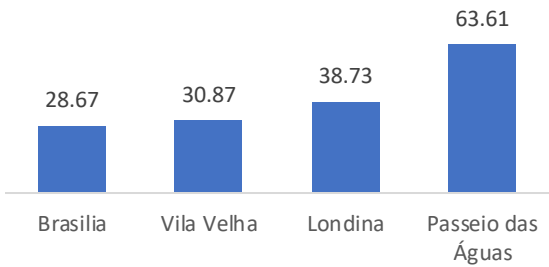
Participação BLUE11: 92,0%.

** Previsão de Inauguração: 2027*

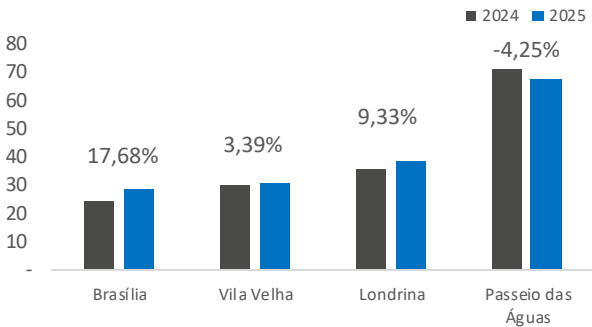
PORTFÓLIO DOS ATIVOS

Base 100%

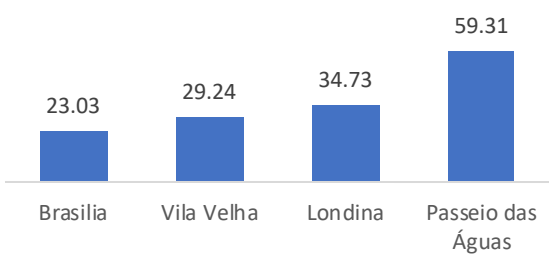
Vendas Totais (Em milhões R\$) – Jul/25



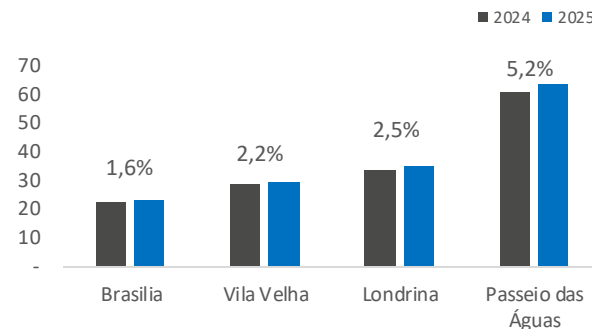
Vendas Totais (Em milhões R\$) - YoY



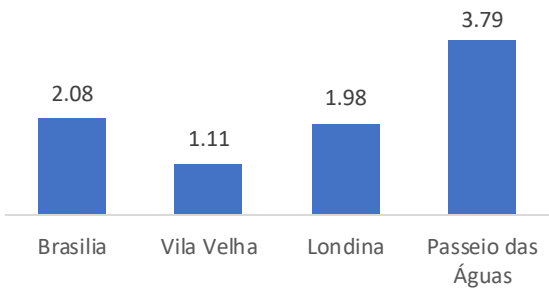
SSS (Em milhões R\$) – Jul/25



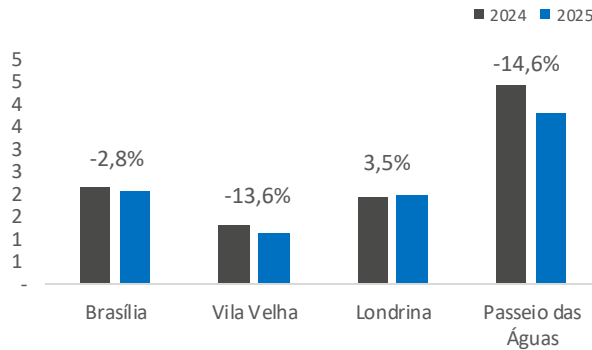
SSS (Em milhões R\$) - YoY



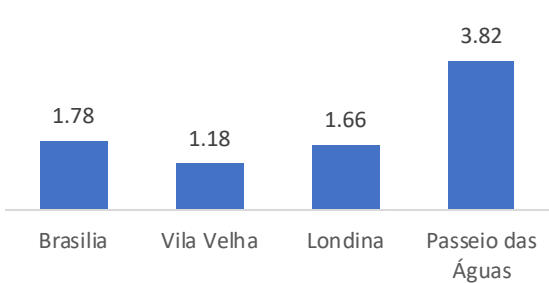
Alugueis Totais (Em milhões R\$) – Jul/25



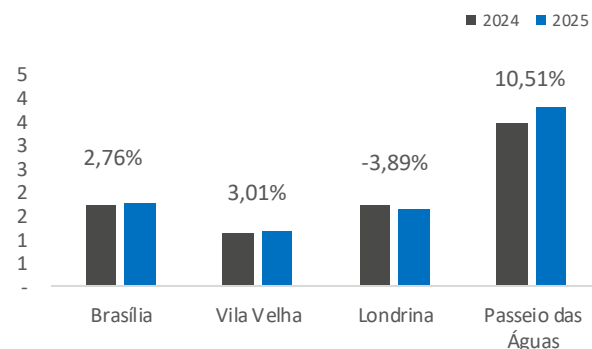
Alugueis Totais (Em milhões R\$) - YoY



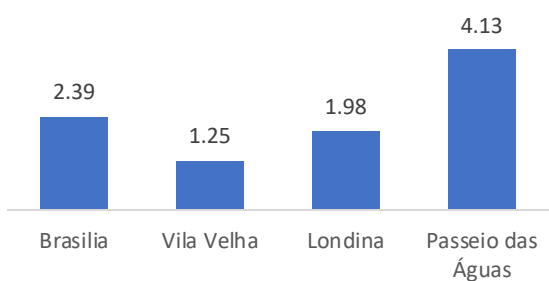
SSR (Em milhões R\$) – Jul/25



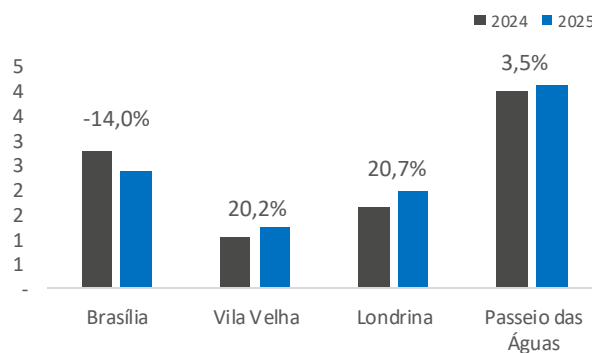
SSR (Em milhões R\$) - YoY



NOI Caixa (Em milhões R\$) – Jul/25



NOI Caixa (Em milhões R\$) - YoY





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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. 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. 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. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) não estão livres de erros; (2) não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. A BlueMac Asset Management não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração momento e sem aviso prévio. 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