



BlueMac
ASSET MANAGEMENT

Relatório Gerencial

Agosto 2025

FII MACAM Shopping

Agosto/2025



BlueMac
ASSET MANAGEMENT

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.

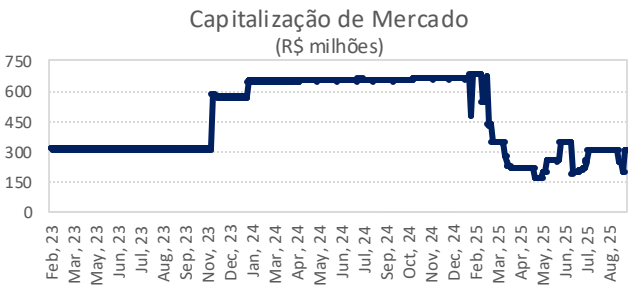
Informações Gerais

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.

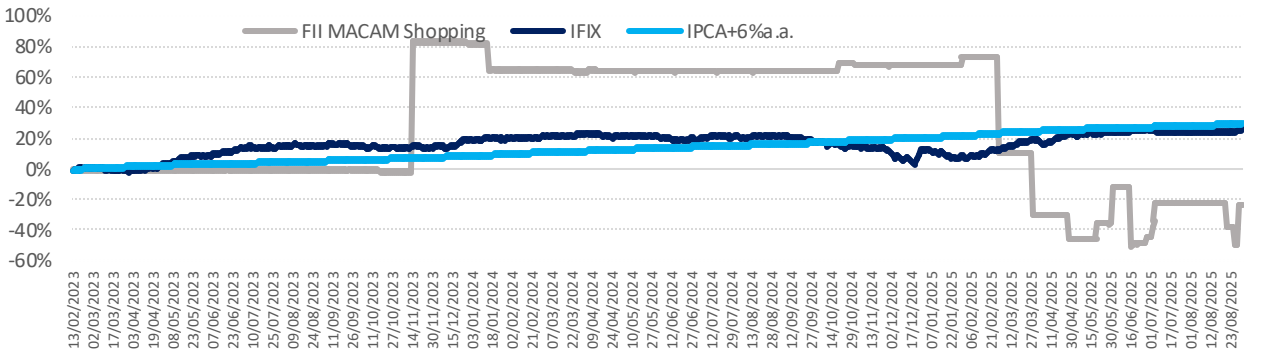
*Valor Contábil do Patrimônio Líquido	Tx. de Adm.
Até R\$100.000.000,00	1,375% a.a.
De R\$100.000.000,01 até R\$200.000.000,00	1,350% a.a.
De R\$200.000.000,01 até R\$500.000.000,00	1,330% a.a.
Acima de R\$500.000.000,01	1,310% a.a.

Indicadores

Valor Patrimonial das Quotas: R\$ 543,57
Valor de cotação B3: R\$348,99
Quantidade de Cotas: 872.900
Patrimônio Líquido do Fundo: R\$ 474.480.516,28



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%	(0,29%)	-	-	-	-	(36,55%)	FII	81,69%	70,67%
	IFIX	(3,07%)	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	(1,36%)	1,16%	-	-	-	-	11,52%	IFIX	19,37%	13,07%
	Bench	0,66%	1,81%	1,06%	0,93%	0,75%	0,70%	0,87%**	1,07%	-	-	-	-	7,97%	Bench	8,89%	20,70%

*Rentabilidade apresentada a pelo 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, incluindo 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 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 agosto cotado a R\$ 348,99, com 872.900 cotas emitidas e Patrimônio Líquido de R\$ 474.480.516,28

Após a valorização observada em julho, agosto registrou movimento de realização parcial, comum em fundos recém-listados com histórico curto de negociação e menor liquidez. O valor patrimonial, entretanto, permaneceu em trajetória ascendente, atingindo R\$ 543,57 por cota, evidenciando a assimetria entre preço de mercado e valor econômico do portfólio.

No cenário macro, agosto foi marcado por maior seletividade do consumidor e manutenção de juros elevados. Indicadores do setor mostram que, apesar do ambiente desafiador, o varejo físico segue com crescimento nominal de vendas, com destaque para alimentação, conveniência e serviços, categorias que contribuem diretamente para a geração de NOI dos empreendimentos.

No acumulado do ano, o IFIX avança +11,52%, enquanto o benchmark do Fundo (IPCA + 6% a.a.) acumula +7,97% até agosto. O BLUE11 segue impactado pela fase inicial de formação de liquidez, ainda sem refletir seus fundamentos operacionais.

Esses movimentos reforçam que:

- A cotação de um FII recém-listado não acompanha imediatamente seus fundamentos operacionais.
- Os indicadores operacionais mostram evolução consistente, com geração de NOI, crescimento de vendas e inadimplência reduzida.

Desempenho Operacional

O portfólio registrou evolução nos principais indicadores operacionais (YoY):

- Vendas Totais: +13,12%
- Aluguéis Totais: +14,76%
- NOI Caixa: +3,70%
- Inadimplência líquida (12 meses): -0,60%
- Taxa de ocupação estável em patamar saudável

Destaques individuais

- Destaques individuais (YoY)
- Boulevard Brasília*: Vendas Totais +26,50% e SSS +9,6%
- Boulevard Londrina: Vendas Totais +11,13% e NOI +14,0%
- Boulevard Vila Velha: Vendas Totais +6,58% e NOI +2,3%
- Passeio das Águas: Vendas Totais +9,03% e NOI +10,7%

Os indicadores de inadimplência líquida permaneceram controlados e a vacância manteve-se estável, mesmo com a rotatividade natural do varejo.

Agosto refletiu o efeito sazonal do 3º trimestre, com maior desempenho em alimentação, moda esportiva e serviços. Apesar do cenário seletivo para fluxo em parte do setor, o portfólio apresentou crescimento de NOI e consistência operacional, sustentado por qualidade do mix de lojistas e gestão ativa dos contratos.

O FII MACAM Shopping (BLUE11) segue em processo de consolidação e amadurecimento operacional. A assimetria entre valor patrimonial e cotação de mercado representa potencial de captura de valor no longo prazo, fundamentada em geração recorrente de NOI, ocupação saudável e inadimplência historicamente baixa.

Seguimos focados em disciplina na alocação de capital, estabilidade de receita e geração de valor sustentável aos cotistas.

Boa leitura,

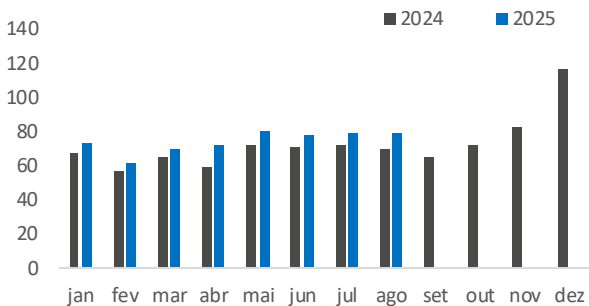
Equipe BlueMac Asset Management

* Boulevard Brasília: Existe uma operação societária em curso; eventual fechamento será comunicado em relatórios futuros.

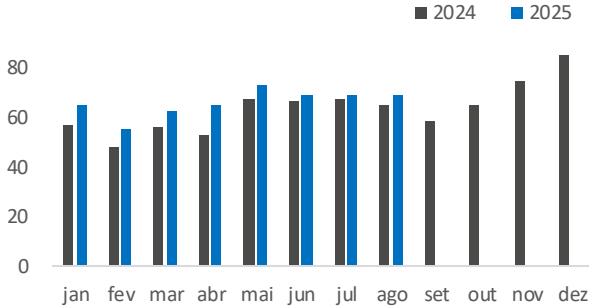
PORTFÓLIO CONSOLIDADO

Proporcionais a participação

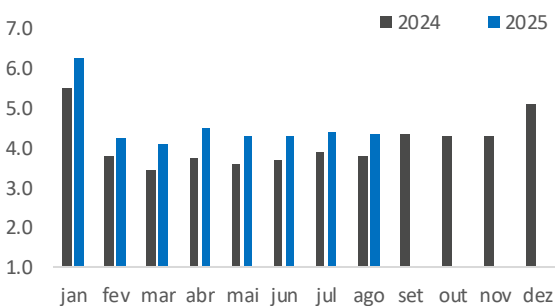
Vendas Totais (Em milhões R\$) – YoY: +13,12%



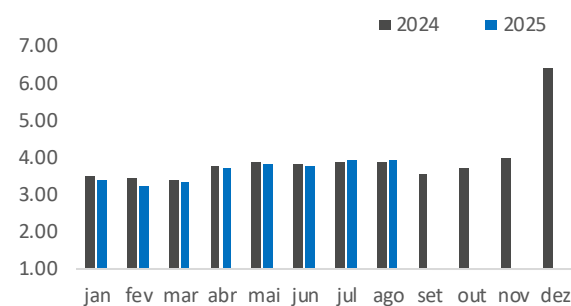
SSS (Em milhões R\$) – YoY: 6,65%



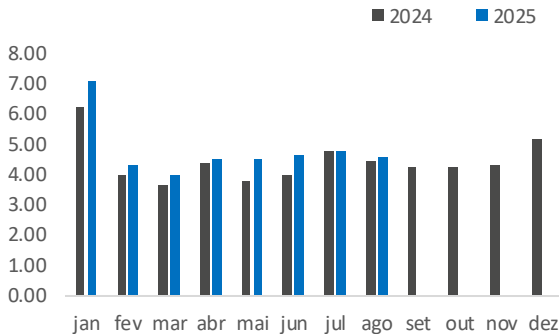
Alugueis Totais (Em milhões R\$) – YoY: +14,76%



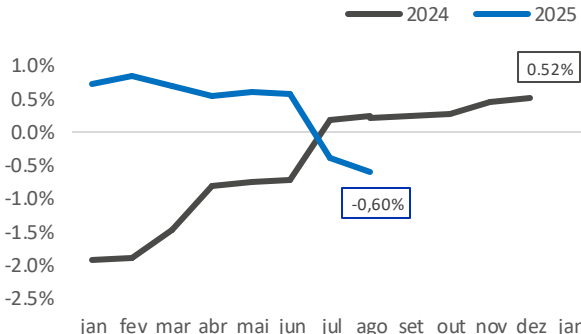
SSR (Em milhões R\$) – YoY: 1,10%



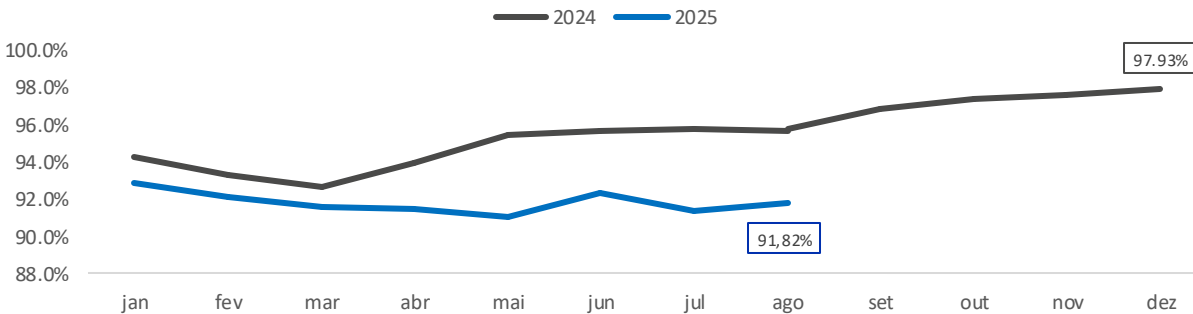
NOI Caixa (Em milhões R\$) – YoY: +3,70%



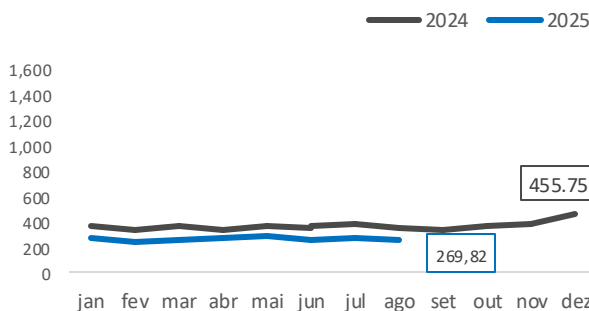
Inadimplência (Líquida) 12M



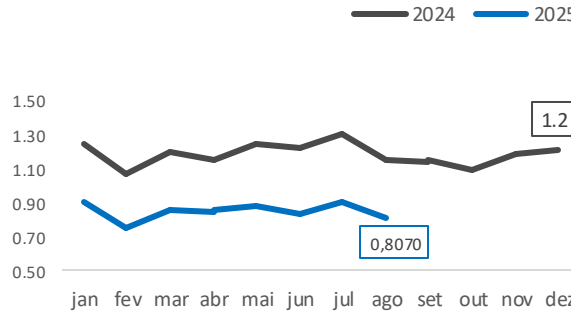
Taxa de Ocupação (% ABL)



Fluxo de Veículos (Em Milhares) – YoY: -23,90%



Fluxo de Pessoas (Em Milhões) – YoY: -29,84%



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 Brasília: Existe uma operação societária em curso; eventual fechamento será comunicado em relatórios futuros.

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: 47.833 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

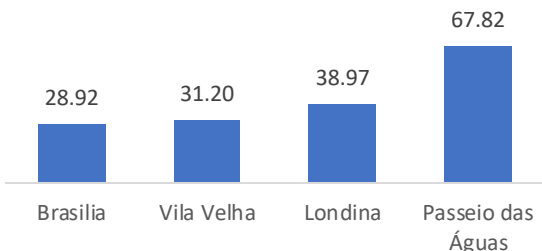
Participação BLUE11: 92,0%.

* Previsão de Inauguração: 2027

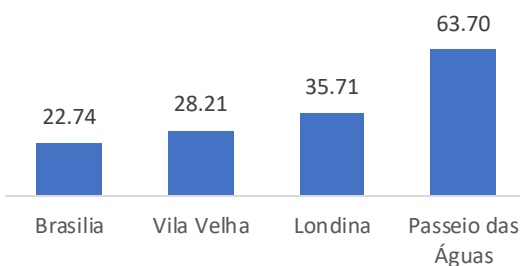
PORTFÓLIO DOS ATIVOS

Base 100%

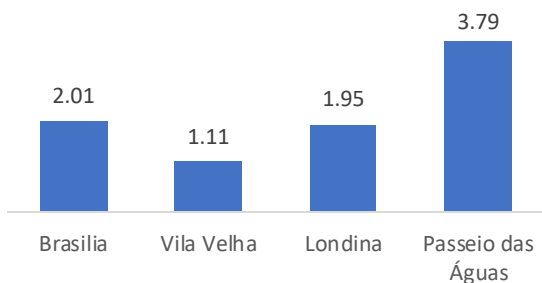
Vendas Totais (Em milhões R\$) – Ago/25



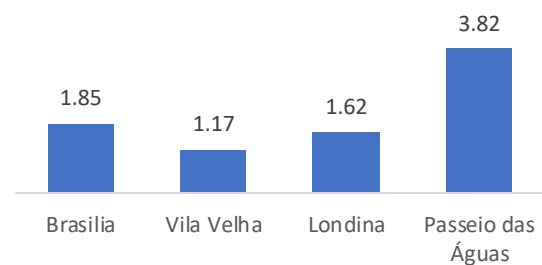
SSS (Em milhões R\$) – Ago/25



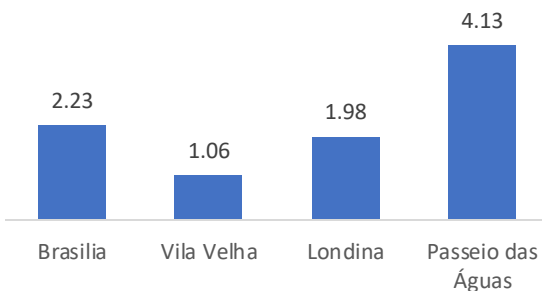
Alugueis Totais (Em milhões R\$) – Ago/25



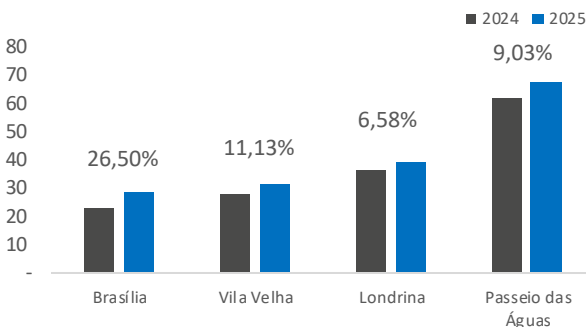
SSR (Em milhões R\$) – Ago/25



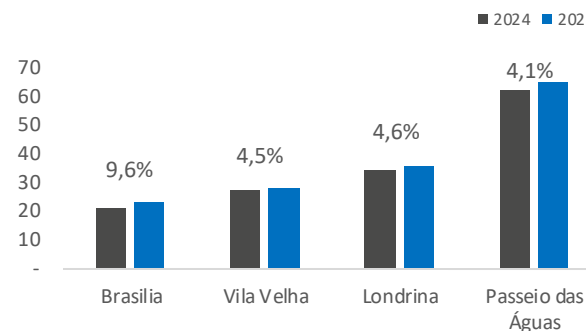
NOI Caixa (Em milhões R\$) – Ago/25



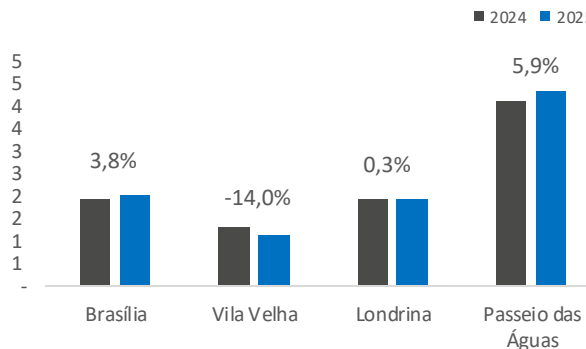
Vendas Totais (Em milhões R\$) - YoY



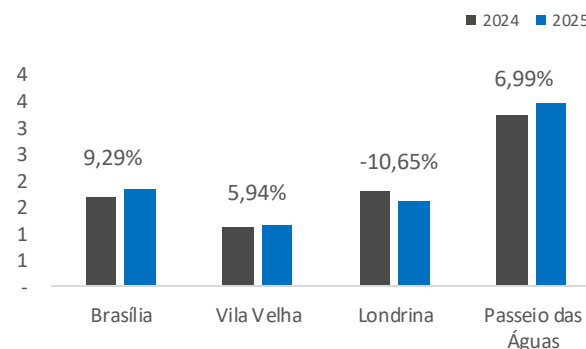
SSS (Em milhões R\$) - YoY



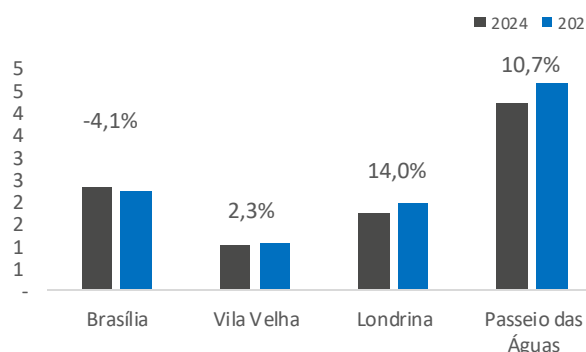
Alugueis Totais (Em milhões R\$) - YoY



SSR (Em milhões R\$) - YoY



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
ASSET MANAGEMENT

WWW.BLUEMAC.COM.BR



BLUEMACASSET

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3732

12º andar

Itaim Bibi, São Paulo/SP

04538- 132