

COMUNICADO AO MERCADO

A **BLUEMAC ASSET MANAGEMENT**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 47.917.164/0001-41, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 12º andar/Parte A, Itaim Bibi, São Paulo/SP (“BlueMac”), na qualidade de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM SHOPPING RESPONSABILIDADE LIMITADA (BLUE11)**, inscrito no CNPJ sob o nº 16.685.929/0001-31 (“Fundo”), vem, por meio deste **Comunicado ao Cotistas**, prestar esclarecimentos aos seus cotistas em razão de informações recentemente veiculadas na imprensa.

O objetivo do Fundo é gerar renda aos cotistas por meio da exploração imobiliária de ativos comerciais e, adicionalmente, capturar ganho de capital por meio da aquisição, desenvolvimento, gestão e eventual alienação de imóveis. O portfólio é direcionado preponderantemente a ativos voltados direta ou indiretamente à operação de shopping centers, centros de convenções, conglomerados comerciais e demais empreendimentos do segmento imobiliário comercial, incluindo aquisição de terrenos, participação em licitações e outras modalidades permitidas pela regulamentação aplicável. Quando o Fundo adquire imóveis, seus resultados decorrem tanto da exploração comercial dos ativos quanto da eventual comercialização futura.

O Fundo foi listado na B3 em janeiro de 2025, marco que ampliou significativamente seu nível de transparência, liquidez e governança. A listagem implica maior aderência às normas da CVM, obrigações periódicas de divulgação, auditoria independente, reporte contínuo ao mercado e observância de padrões mais elevados de controle e prestação de contas. Esses fatores contribuem para uma estrutura de gestão mais robusta, disciplina na execução da estratégia e maior segurança institucional aos cotistas.

Desde que a BlueMac assumiu a gestão do Fundo, os resultados têm apresentado uma trajetória clara de expansão e fortalecimento. Entre 2021 e outubro de 2025, o patrimônio líquido saltou de cerca de R\$ 70 milhões para mais de R\$ 473 milhões, enquanto o valor patrimonial por cota evoluiu de R\$ 219,94 para R\$ 542,20 — um crescimento acumulado de aproximadamente 147%. Essa evolução expressiva demonstra a capacidade da gestão em ampliar escala, capturar valor nos ativos e gerar aumento consistente de patrimônio aos cotistas.

Conforme o Relatório Gerencial de setembro de 2025, o Fundo registrou avanços operacionais significativos, quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, ou seja, setembro de 2024, refletindo a maturação do portfólio e a disciplina na execução da estratégia. As vendas totais cresceram 0,59% na comparação anual, os aluguéis evoluíram 5,96% e o NOI caixa apresentou expansão de 6,0%. A inadimplência líquida registrou melhora de 9% em 12 meses, e a taxa de ocupação consolidada atingiu 95,34%, evidenciando profundidade comercial e solidez no mix de inquilinos. No desempenho individual, destacam-se o Boulevard Londrina, com aumento de 15,8% no NOI, e o Boulevard Vila Velha, com crescimento de 10,58% nas vendas e 18,17% no NOI. Esses resultados reforçam a resiliência dos ativos, a qualidade da gestão e o potencial de valorização de longo prazo do portfólio.

A BlueMac, desde sua constituição, observa rigorosamente a legislação e as normas aplicáveis à atividade de gestão de recursos. A gestora nunca sofreu qualquer sanção administrativa por parte da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) ou de demais órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais. Mantém histórico íntegro, reputação ilibada e atuação pautada por elevados padrões éticos, de governança e de diligência fiduciária. A idoneidade da instituição é reconhecida em todos os seus processos regulatórios, inclusive na análise e autorização conduzidas pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras.

Passamos, a seguir, ao detalhamento dos pontos mencionados nas matérias jornalísticas:

1. Alegações de falta de transparência da gestora

As afirmativas sobre suposta falta de transparência não encontram respaldo nos fatos e na documentação disponível. O Fundo cumpre integralmente todas as obrigações de divulgação previstas na regulamentação, incluindo relatórios mensais, demonstrações financeiras auditadas e divulgação tempestiva de fatos relevantes. Todas as decisões de gestão são devidamente registradas, fundamentadas e divulgadas por meio dos canais oficiais.

2. Dação em pagamento

A operação de dação em pagamento do Boulevard Shopping Brasília decorre de estrutura típica de financiamento lastreado em ativo imobiliário, amplamente utilizada no mercado e plenamente permitida pela regulamentação aplicável. Importa destacar que, antes da formalização da dação, foram conduzidas extensas negociações entre as partes, envolvendo sucessivas tratativas e diversas concessões de *waiver* pelo credor, com o objetivo de ajustar prazos e condições e permitir a superação temporária das restrições de liquidez enfrentadas pelo Fundo naquele momento.

Apesar dos esforços empreendidos e da boa-fé comercial demonstrada ao longo de todo o processo, a impossibilidade de quitação da obrigação financeira no prazo contratualmente estabelecido levou o credor, de forma legítima e dentro das prerrogativas previstas no instrumento, a exigir a execução da garantia, culminando na dação em pagamento. Toda a operação seguiu rigor técnico, foi suportada por laudos e pareceres especializados e foi tempestivamente comunicada ao mercado por meio de Fato Relevante, em estrita conformidade com a regulamentação da CVM.

3. Investimentos de RPPS e fundos de pensão em FIIs e FIPs

Os investimentos realizados por RPPS e entidades fechadas de previdência em FIIs e FIPs são expressamente autorizados pela regulamentação vigente e têm papel relevante na diversificação, na proteção inflacionária e no alinhamento entre ativos e passivos de longo prazo.

4. Variação da cota de mercado em 2025

A oscilação da cotação decorre exclusivamente da dinâmica de oferta e demanda do mercado secundário, especialmente em período de menor liquidez típico de fundos recém-listados. Não houve qualquer alteração na composição ou avaliação dos ativos que justificasse variação do valor patrimonial, que permanece estável, refletindo a solidez dos ativos.

5. Análise das contas referentes ao exercício de 2024

O parecer da auditoria independente sobre as demonstrações financeiras de 2024 foi emitido sem quaisquer ressalvas. As contas foram devidamente apresentadas e submetidas à apreciação em assembleia, que contou com a participação de aproximadamente 30% das cotas do Fundo.

Entre a base total de cotistas do Fundo, 16,9% manifestaram-se pela rejeição das contas, solicitando esclarecimentos adicionais. Assim, embora a assembleia tenha sido validamente instalada, é importante destacar que a rejeição partiu de uma parcela reduzida do total de cotistas, já que a maioria não esteve presente ou representada na votação.

Os questionamentos pontualmente levantados estão sendo esclarecidos com profundidade e transparência, e as demonstrações financeiras serão novamente submetidas à apreciação dos cotistas após a conclusão das diligências em curso e a substituição do administrador, responsável legal pela condução dos trâmites da assembleia.

6. Endividamento da companhia investida

A estrutura de endividamento da investida é composta majoritariamente por notas comerciais e obrigações relacionadas a aquisições estratégicas e reorganização societária, complementada por operação bancária acessória. Trata-se de estrutura usual no setor de shopping centers, alinhada ao ciclo de expansão dos empreendimentos. A administração monitora continuamente prazos, custos e perfil de amortização para assegurar compatibilidade entre a geração operacional de caixa e o serviço da dívida.

Cumprir destacar que, nos últimos anos, o ambiente macroeconômico tem se mostrado particularmente desafiador, com a taxa Selic sustentada de forma consistente em patamares superiores a 10% ao ano e submetida a pressões adicionais a partir de 2024/2025, quando alcançou níveis ainda mais elevados e persistentes. Esse contexto, associado à redução da oferta de crédito no sistema financeiro, afeta todo o mercado e resulta em custos de financiamento mais altos de forma generalizada, não se tratando, portanto, de uma situação específica da investida.

7. Shopping Praça das Dunas

O Shopping Praça das Dunas, em Emaús, Parnamirim (RN), possui licença de instalação emitida em 2023 e projeto para cerca de 200 lojas, além de ampla área de convivência e estacionamento. A terraplanagem está concluída e o empreendimento seguirá para a próxima etapa de obras, com prazo estimado de cerca de 24 meses após o início da construção. A precificação dos ativos associados à investida observa estritamente as normas regulamentares, garantindo conformidade e transparência.

8. Liquidação extrajudicial do administrador

A liquidação extrajudicial da Master S.A. CCTVM – em liquidação extrajudicial – não afeta o funcionamento, o patrimônio ou a continuidade do Fundo, cujo patrimônio é segregado e juridicamente independente da administradora. A BlueMac está em diligência junto ao liquidante para acompanhar a seleção do novo administrador, assegurando transição regular e sem qualquer impacto aos cotistas.

9. Das contas do fundo

Desde que a BlueMac assumiu a gestão do fundo, todas as demonstrações financeiras foram auditadas pela Baker Tilly, firma de auditoria independente de reconhecida atuação no mercado, e devidamente registrada na CVM. A Baker Tilly faz parte de uma rede global de auditoria e consultoria presente em mais de 140 territórios e está entre as 10 maiores e mais reconhecidas redes globais de auditoria e consultoria. Os trabalhos de auditoria realizados estiveram em conformidade com as exigências regulatórias, inclusive as normas da CVM para auditores independentes registrados, e não registraram quaisquer ressalvas nas demonstrações financeiras, o que demonstra a transparência, a lisura e o comprometimento da gestão em manter elevados padrões de governança e confiabilidade das informações prestadas aos cotistas e ao mercado.

A BlueMac já se encontra em fase de preparação para uma nova captação a ser realizada no próximo ano. A operação será estruturada para fortalecer ainda mais a posição financeira do Fundo, ampliar sua capacidade de investimento, acelerar o desenvolvimento do portfólio e reduzir o endividamento. A entrada de novos recursos, a um custo significativamente menor do que operações de financiamento tradicionais, permitirá capturar oportunidades estratégicas em um mercado ainda marcado por assimetrias, potencializando geração de NOI, diversificação geográfica, ganho de escala e diluição de custos. Trata-se de um movimento planejado para elevar o patamar de eficiência e potencializar a geração de valor aos cotistas no longo prazo.

A BlueMac reafirma seu compromisso com a diligência fiduciária, a transparência, a governança e a condução responsável das atividades do Fundo, mantendo alinhamento com os interesses dos cotistas. Qualquer fato que se enquadre como relevante será prontamente comunicado ao mercado, em estrita observância à regulamentação aplicável.

BLUEMAC ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestora do Fundo de Investimento Imobiliário Macam Shopping Responsabilidade Limitada (BLUE11)