COMITÊ DE INVESTIMENTOS DA CAPSECI
(Portaria Nº 17/2026 de 27/01/2026, publicada em 28/01/2026)

ATA Nº 03/2026

REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

Aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis (03/09/2026), às 14h00, realizou-se, na sede da CAPSECI, a Reunião Extraordinária nº 03/2026 do Comitê de Investimentos, sob a presidência do senhor Gilberto Yoshio Matuo, superintendente e presidente do Comitê de Investimentos, e secretariada pelo senhor Luiz Fernando Russo de Oliveira, gestor de recursos. Registrou-se a ausência do membro Marcos Alberto Valério, afastado de suas atividades mediante apresentação de atestado médico. O sr. Gilberto ressaltou, de início, que a reunião foi convocada para análise e discussão das diligências referentes ao Fundo de Investimento Imobiliário MACAM Shopping – BLUE11, especialmente para definição da manifestação de voto da CAPSECI na Consulta Formal aos Cotistas, cujo prazo para manifestação se encerra em 04 de setembro de 2026, às 18h00, conforme documentação apresentada aos membros. **Item 1. Análise e discussão das diligências referentes ao Fundo de Investimento Imobiliário MACAM Shopping – BLUE11.** O Presidente passou a palavra ao Gestor de Recursos, Senhor Luiz Fernando Russo de Oliveira, que iniciou a apresentação da pauta. **Item 1.1. Análise do desempenho do fundo.** Foram analisados a Carta aos Cotistas e o Relatório Gerencial Anual de 2025, com destaque para os principais indicadores operacionais, patrimoniais e financeiros do Fundo. Os membros observaram evolução dos indicadores operacionais ao longo do exercício de 2025, especialmente quanto à geração operacional de caixa, ocupação dos empreendimentos, crescimento das vendas e dos aluguéis e redução da vacância. Conforme documentação apresentada, o portfólio atual do Fundo é composto por quatro empreendimentos, sendo três em operação - Boulevard Shopping Londrina, Boulevard Shopping Vila Velha e Shopping Passeio das Águas - e um em desenvolvimento, o Shopping Praça das Dunas, localizado em Parnamirim/RN, com participação de 92% do Fundo e previsão de inauguração para 2029. Entre os principais indicadores de 2025, destacou-se o crescimento de 19,3% do NOI Caixa em relação a 2024, bem como a evolução das vendas totais, do Same-Store Sales – SSS, dos aluguéis totais e do Same-Store Rent – SSR. A taxa de ocupação passou de 98,25% para 98,38%, enquanto a vacância média foi reduzida de 3,98% para 2,75% da ABL. Também foi analisada e destacada a operação de dação em pagamento do Boulevard Shopping Brasília, que resultou na saída do empreendimento do portfólio do Fundo. Também foi ponto de destaque a diferença entre o valor patrimonial e o valor de mercado das cotas. Em 31 de dezembro de 2025, a cota patrimonial era de aproximadamente R$ 541,64, enquanto a cota negociada em Bolsa encerrou o exercício em R$ 226,00, evidenciando relevante descolamento entre os valores. Na sequência, foi analisado o Relatório de Performance - 1º Semestre de 2026, contemplando informações sobre a evolução do setor de shopping centers no Brasil e os indicadores operacionais do Fundo. Os membros destacaram que o Fundo possui benchmark de IPCA + 6% ao ano, taxa de performance de 20% sobre o que exceder o benchmark e taxa de administração de 1,33% ao ano.

Considerando a estrutura de remuneração e o benchmark estabelecido, os membros observaram que o desempenho histórico do Fundo permaneceu significativamente aquém do retorno de referência, aspecto considerado relevante para a avaliação da atual estrutura de administração e gestão. **Item 1.2. Análise e definição da Manifestação de Voto na Consulta Formal aos Cotistas.** Na sequência, passou-se à análise e definição da manifestação de voto da CAPSECI na Consulta Formal aos Cotistas do FII MACAM Shopping – BLUE11. O senhor Luiz Fernando relembrou que, conforme deliberado na reunião ordinária do Comitê realizada no mês de agosto, foi solicitado parecer à consultoria de investimentos contratada pela CAPSECI. Na oportunidade, foi apresentada aos membros a Orientação de Voto elaborada pela LEMA Economia & Finanças, contendo a análise das matérias submetidas à Consulta Formal e as respectivas recomendações de voto. Após a apresentação e discussão da orientação da consultoria, os membros passaram à análise individual das matérias submetidas à Consulta Formal, conforme sequência dos itens da pauta a serem deliberados. **Itens (i) e (ii)** - Trustee e Mérito: referentes à eventual eleição da Trustee Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Mérito Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para as funções de administradora, custodiante, controladora e escrituradora. Os membros observaram que não foram apresentadas propostas formais das respectivas instituições, impossibilitando a adequada avaliação das condições de contratação e a comparação com as demais alternativas. Diante da insuficiência de documentação para subsidiar decisão devidamente fundamentada, deliberaram pelo voto CONTRÁRIO aos itens (i) e (ii). **Item (iii)** - Genial Investimentos: referente à substituição da atual administradora pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. Os membros observaram que a instituição foi a única das proponentes iniciais a apresentar proposta formal. A proposta contempla a atuação da Genial Investimentos como administradora fiduciária, custodiante e escrituradora, em conjunto com a Genial Gestão Ltda., na função de gestora, com taxa total de administração e gestão de 1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido, observados os valores mínimo mensal de R$ 195.000,00 e máximo mensal de R$ 295.000,00, além de taxa de performance de 1,25% sobre o valor de venda de cada shopping investido. Considerando a orientação da LEMA, que não identificou óbice à aprovação e considerou adequada a taxa apresentada, os membros deliberaram pelo voto FAVORÁVEL ao item (iii). **Item (iv)** - Substituição da Gestora: referente à substituição da atual gestora, Axor Asset Management Ltda., pela Genial Gestão Ltda. Os membros consideraram a recomendação da consultoria no sentido de que a substituição seria adequada, permitindo nova abordagem na gestão dos ativos. Considerando que a Genial Gestão apresentou a única proposta formal para a gestão e que sua atuação conjunta com a Genial Investimentos proporcionaria sinergia operacional, governança centralizada e economia na remuneração dos prestadores, deliberou-se pelo voto FAVORÁVEL ao item (iv). Os membros discutiram o fato de que as instituições não pertencem aos segmentos S1 ou S2 do Banco Central do Brasil, circunstância que mantém o Fundo em situação de desenquadramento passivo. Ressaltaram, ainda, que, diante da liquidação do conglomerado Master, mostra-se necessária a nomeação de novo administrador. **Item (v)** - Contratação da Legatus Capital: referente à contratação da Legatus Capital Gestora de Recursos Ltda. para prestação de consultoria técnica especializada pelo prazo de seis meses. Os membros acompanharam o entendimento da LEMA de que a contratação não deveria ser

aprovada, considerando que a empresa já participou da gestão do Fundo, circunstância que pode comprometer a necessária independência técnica na emissão de opinião. Pontuou-se, ainda, que se consigne na Manifestação de Voto, a conveniência de que, em próxima assembleia a ser convocada pelo novo administrador/gestor, seja submetida à apreciação dos cotistas a contratação de consultoria independente, devidamente qualificada e com experiência na avaliação de ativos imobiliários, com vistas a conferir maior transparência e segurança à análise da situação patrimonial do Fundo e de seus ativos. Diante disso, os membros deliberaram pelo voto CONTRÁRIO ao item (v). **Item (vi)** - Auditoria de transferência: após análise da matéria, os membros deliberaram pelo voto FAVORÁVEL ao item (vi). **Item (vii)** - Auditoria contábil independente: os membros acompanharam o entendimento da LEMA quanto à importância da realização de auditoria independente das demonstrações financeiras, especialmente diante da eventual alteração dos prestadores de serviços e da atual situação dos ativos do Fundo. Dessa forma, deliberaram pelo voto FAVORÁVEL ao item (vii). **Itens (viii) e (ix)** - Alteração da denominação: após análise das alternativas apresentadas, os membros deliberaram pela aprovação do item (viii) e rejeição do item (ix). **Item (x)** - Pagamento das despesas em aberto: os membros acompanharam a orientação da LEMA pela aprovação da matéria. Considerou-se, em especial, o montante aproximado de R$ 26.934.004,13 em despesas em atraso, conforme informação fornecida pela administradora, circunstância que evidencia a necessidade de adoção de medidas para o equacionamento das obrigações do Fundo. Assim, deliberaram pelo voto FAVORÁVEL ao item (x). **Item (xi)** - Chamada de capital: os membros consideraram que, na condição de cotista RPPS, a CAPSECI não pode realizar novos aportes no Fundo, razão pela qual não seria viável aprovar a chamada de capital. Dessa forma, deliberaram pelo voto CONTRÁRIO ao item (xi). **Item (xii)** - Demonstrações contábeis de 2024: os membros analisaram a documentação disponibilizada, inclusive com parecer favorável do auditor das demonstrações, e a manifestação da consultoria. Considerando as justificativas apresentadas pela LEMA, deliberaram pelo voto FAVORÁVEL ao item (xii). **Item (xiii)** - Implementação das deliberações: os membros acompanharam a orientação da consultoria pela aprovação da matéria e deliberaram pelo voto FAVORÁVEL ao item (xiii). Ao final, após a análise individual das matérias submetidas à Consulta Formal, os membros registraram concordância com os fundamentos e orientações apresentados pela LEMA Economia & Finanças, ressalvadas as deliberações específicas acima consignadas. Com o encerramento deste ponto e não havendo mais assuntos a serem tratados, a reunião foi declarada encerrada às quinze horas e trinta minutos (15h30min). Eu, Luiz Fernando Russo de Oliveira, na qualidade de secretário, lavrei a presente ata, que, lida e considerada fiel, será assinada pelos membros presentes.

Gilberto Yoshio Matuo

Rodrigo Gardin Pires

Ivan Rodrigo Zanoli

Luiz Fernando Russo de Oliveira