



BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL

BLOG11 – BlueCap Log Fundo
de Investimento Imobiliário FII

Setembro 2024

COMENTÁRIO MENSAL

O mercado brasileiro enfrenta uma combinação de fatores que gera incertezas sobre o desempenho econômico nos próximos meses. As dúvidas em relação às economias local, americana e chinesa intensificam esse cenário de incerteza, especialmente em relação à inflação e ao crescimento.

O crescimento do PIB brasileiro está acelerado, superando a capacidade instalada atual. Paralelamente, as despesas do governo estão em ascensão, o que coloca em risco o equilíbrio fiscal do país. A administração tem enfrentado questionamentos sobre sua capacidade de controlar os gastos e manter uma situação fiscal minimamente estável.

A condução da política econômica resultou em um aumento de 0,25% na taxa Selic na última reunião do COPOM. É provável que, nas próximas reuniões, a Selic continue subindo, o que resultará em uma elevação das taxas de juros pagas pelo governo. A NTN-B com vencimento em 2035 tem sido negociada em torno de IPCA + 6,5% ao ano.

No cenário internacional, a economia americana iniciou recentemente um ciclo de cortes nas taxas de juros, com uma redução de 50 pontos-base na última reunião do Federal Reserve. Embora essa medida tenha sido bem recebida pelo mercado, ainda há incertezas quanto à velocidade e à profundidade dos próximos cortes. A relação entre Crescimento e Inflação continua a ser um fator crítico, mantendo os investidores em alerta e influenciando suas decisões.

A economia chinesa também está em uma fase delicada. O novo pacote de estímulos anunciado pelo governo ficou aquém das expectativas do mercado, levantando preocupações sobre a capacidade de crescimento do país. Além disso, a sombra de uma possível crise no setor imobiliário adiciona um nível extra de incerteza, impactando negativamente a confiança dos investidores.

O atual cenário econômico apresenta desafios significativos para o mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), especialmente no segmento de tijolos. A instabilidade econômica resultou em uma fuga de liquidez para a renda fixa, o que, por sua vez, tem pressionado os preços das cotas no mercado secundário, fazendo com que muitas delas sejam negociadas abaixo do seu valor patrimonial. Essa situação dificulta a captação de recursos necessários para o crescimento dos fundos.

Entretanto, essa mesma falta de liquidez pode também abrir oportunidades valiosas para investidores que buscam retornos superiores. Com um enfoque estratégico, é possível identificar ativos subvalorizados que podem se recuperar à medida que as condições de mercado melhoram. Portanto, apesar dos desafios, o ambiente atual pode oferecer caminhos promissores para quem está disposto a explorar as oportunidades disponíveis.

Apesar do cenário desafiador, estamos confiantes de que existem oportunidades promissoras para o crescimento do BLOG11. Temos recebido uma variedade de propostas e estamos analisando cada uma delas com atenção, buscando as melhores estratégias para avançar com segurança e eficácia.

DESCRIPTIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfólio atual consiste em 4 imóveis com 145.000 m² de ABL, localizados em 3 estados brasileiros, sendo que tais imóveis encontram-se com 100% de ocupação

BlueCap Camaçari I

31.000 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 30 mil m² de área, com área de mezanino, 100% locada, no polo petroquímico de Camaçari, possui pátio de manobras em pavimentação asfáltica, estacionamento externo para carretas e veículos leves, 32 docas com plataformas niveladoras, 6 docas nível zero, pé direito de livre de 11,6 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m², cobertura com iluminação zenital, isolamento termoacústico, sistema de exaustão e ventilação forçada. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de sprinklers. Serviço de portaria 4 vigilâncias 24h.



BlueCap Camaçari III

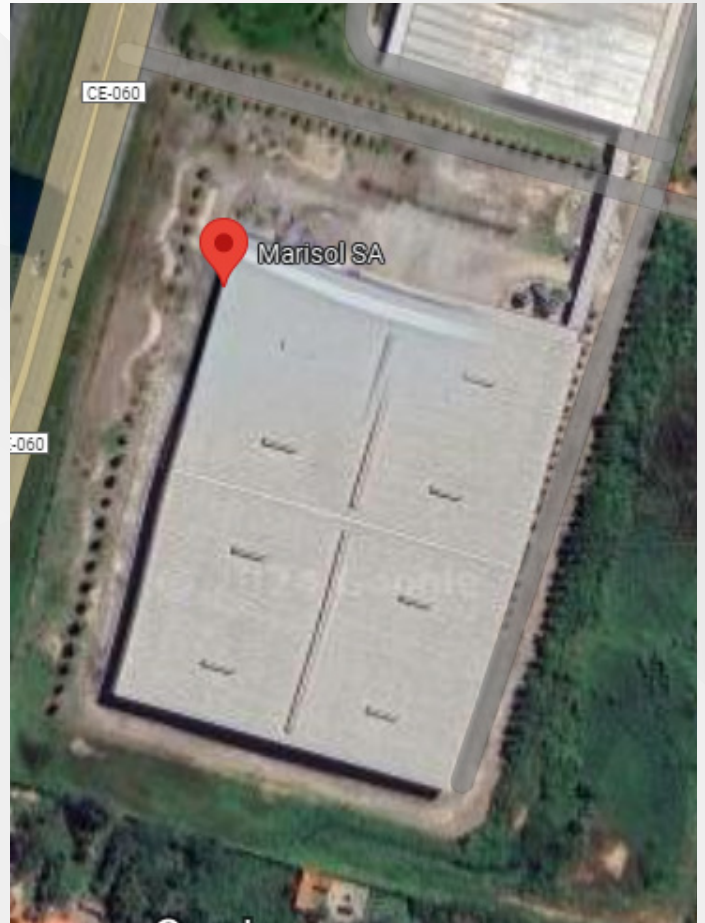
28.100 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 27 mil m² de área, parcialmente locada, no polo petroquímico de Camaçari, possui pátio de manobras em pavimentação asfáltica, 36 docas com plataformas niveladoras, 16 docas nível zero, pé direito de livre de 11,3 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m², cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4.

BlueCap Pacatuba

22.900 m² de ABL

Galpão com 22.700 m² de ABL, destinado ao uso logístico industrial tais como acondicionamento e expedição de produtos acabados. Construído em alvenaria e divisórias metálicas, com cobertura em telha ondulada zipada de alumínio, revestimento interno térmico e claraboias para captação de iluminação natural. Piso industrial de fácil limpeza e alta mobilidade/facilidade de movimentação de cargas, pé direito com 9,5m de altura no menor ponto (paredes laterais) e 11 metros de altura no ponto mais elevado (central) e sistema Roberts de ventilação/exaustão. Todo contorno do prédio tem meia parede com tijolos vazados tipo cobogó que facilitam a ventilação e troca de calor, conferindo ótimo conforto térmico ao prédio. O galpão conta com a instalação de 10 docas com plataformas articuladas para carregamento com fácil manobra e acesso de caminhões. O galpão conta ainda com a instalação de banheiros masculinos, femininos e PNE. Subestação independente com transformador de 225KVA com tensão de saída monofásica de 220v e trifásica de 380v.



BlueCap Paulista/PE

63.500 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 32 mil m² de área, com área de mezanino, 100% locada, na região metropolitana da grande Recife, possui pátio de manobras em pavimentação intertravado de alta resistência, 50 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 11,6 m, piso industrial com capacidade para 5 t/m², cobertura com iluminação zenital, isolamento termoacústico e sistema de geração de energia fotovoltaica. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4.

ANÁLISE DA CARTEIRA

9,4%

Dividend Yield Anualizado
com base na última distribuição

145,3

Valor Patrimonial
(em milhões R\$)

5,2

Anos de prazo médio
restante de contratos (WALE)

2.608

Valor em reais do m² dos
imóveis que compõe o Fundo

RAIO-X DA CARTEIRA

Matriz dos Locatários e Contratos do Fundo

Pacatuba

Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Marisol	22.968	18,00	413.424,00	3/5/27
TOTAL	22.968	18,00	413.424,00	

Camaçari I

Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Cencosud	24.296	25,33	615.417,68	10/1/30
G2L/Gerdau	6.735	18,33	123.452,55	1/1/27
TOTAL	31.031	23,81	738.870,23	

Camaçari II

Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Cebrace	4.121	21,15	87.162,53	3/18/32
BRC	1.374	24,00	32.969,28	9/30/28
Arctech	8.586	23,32	200.219,69	3/12/29
Shopee	3.434	28,00	96.152,00	7/31/29
Simas Log	10.647	23,50	250.198,04	2/4/29
TOTAL	28.161	23,67	666.701,54	

Paulista

Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Assaí	27.846	17,90	498.443,40	3/18/32
M. Dias Branco	17.522	19,30	338.174,60	7/30/29
Império	17.861	18,35	327.749,35	8/30/29
TOTAL	63.229	18,42	1.164.367,35	

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	379,430	261,09%
Aplicações Financeiras	0,600	0,41%
FRA – Fundo Reserva	0,385	0,26%
CRI	-228,000	-156,89%
Patrimônio Líquido	145,326	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	2.728.844,70
Rendimentos RF	5.115,88
Total de Receitas	2.733.960,58
Despesas com Condomínio	(97.328,75)
Despesas Operacionais	(6.362,84)
Despesas com IR sobre resgates	(1.151,02)
Taxa de Administração	(141.608,00)
PMT CRI	(1.644.752,40)
Total de Despesas	(1.891.203,01)
Resultado	842.757,57
Resultado anterior não distribuído	4.126,94
Resultado distribuído no mês	846.884,51
Saldo a distribuir no semestre	-
Quotas	14.257.443
Rendimentos/Quota	0,06

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
5/8/24	Abril	5/21/24	0,12
6/7/24	Maio	6/20/24	0,13
7/9/24	Junho	7/18/24	0,00
8/19/24	Julho	8/20/24	0,08
9/12/24	Agosto	9/19/24	0,06

9,4%

Dividend Yield Anualizado com base nas últimas distribuição



Nome do Fundo: BlueCap LOG Fundo de Investimento Imobiliário

Código Negociação B3: BLOG11

ISIN: BRBLOGCTFO01

Prazo de Duração: Indeterminado

Tipo Anbima: Renda

Segmento Anbima: Outros

Público Alvo: Investidores em geral

Quantidade de Cotas Integralizadas:
14.257.443

Número de Cotistas em 30/08/2024: 4

Taxa de Administração: 0,20%
(vinte centésimos por cento) ao ano

Taxa de Gestão: 0,85%
(oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano

Taxa de Performance: Não há

CNPJ: 49.592.781/0001-40

Regulamento:
<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/index.html>

A BlueCap é especializada no desenvolvimento, gestão e participação de empreendimentos logísticos e industriais. Nossos sócios possuem extensa experiência e comprovada competência para encarar os mais diferentes desafios, tendo participado no desenvolvimento de mais de 1,6 milhão m² de galpões logísticos, somando investimentos da ordem de R\$ 2,8 bilhões. BlueCap, a gestora com o DNA imobiliário.



Este material foi elaborado pela BlueCap Gestão de Recursos Ltda. ("BlueCap"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à BlueCap e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A BlueCap usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a BlueCap não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A BlueCap não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de cotas) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A BlueCap se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados.



BlueCap Gestão de Recursos
www.bluecapgestao.com.br
ri@bluecapgestao.com.br
+55 11 5171-9592