



BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL

BLOG11 – BlueCap Log Fundo
de Investimento Imobiliário FII

Outubro 2024

COMENTÁRIO MENSAL

A recente eleição americana trouxe definições importantes, mas também deixou várias incertezas, especialmente no que diz respeito ao impacto na economia local. Com a vitória de Trump, surgem questionamentos sobre como suas políticas afetarão tanto o mercado interno quanto o cenário global, que já se encontram sob tensões devido a tarifas e disputas comerciais.

Os efeitos da eleição de Trump podem ser significativos. Conhecido por seu enfoque protecionista, o ex-presidente pode provocar uma reavaliação das cadeias de suprimento e do comércio internacional. Embora exista a expectativa de que suas políticas impulsionem uma recuperação mais acelerada em alguns setores, também há o risco de aumentar a volatilidade econômica, criando um cenário incerto para os próximos anos. Um primeiro reflexo dessa situação já é visível na valorização do dólar em relação a outras moedas e no aumento das taxas de juros nos Estados Unidos logo após as eleições.

No Brasil, o governo Lula enfrenta um desafio fiscal considerável. As medidas populistas implementadas visam estimular a economia, mas geram preocupações sobre a sustentabilidade fiscal a longo prazo. A combinação de gastos públicos elevados e a necessidade de equilibrar as contas representa um verdadeiro teste para a administração atual. Embora o governo tenha prometido um novo pacote fiscal, sua apresentação tem sido adiada. Como resultado, na última reunião, o COPOM decidiu acelerar a alta da Selic em 0,50% e indicou que o aperto monetário pode ser ainda mais rigoroso nos próximos meses.

Essas políticas têm um impacto direto nos Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). A manutenção de taxas de juros elevadas pode desencorajar novos investimentos e prejudicar o desempenho dos FIIs, que dependem de condições econômicas estáveis para prosperar. O cenário fiscal incerto pode levar os investidores a adotar uma postura mais cautelosa, afetando a liquidez e a valorização desses ativos.

Em contrapartida, a China está implementando um pacote de estímulo para revitalizar sua economia, que tem enfrentado desaceleração. A eleição de Trump e suas políticas protecionistas podem impactar diretamente a economia chinesa, já que uma possível intensificação das tarifas comerciais pode reduzir a demanda por produtos chineses no mercado americano. Essa situação pode forçar a China a redirecionar suas exportações e buscar novos mercados, além de intensificar esforços para aumentar o consumo interno e estimular setores estratégicos. A interação entre as políticas econômicas dos Estados Unidos e da China, somada aos desafios fiscais do Brasil, cria um ambiente complexo que exigirá atenção contínua e estratégias adaptativas nos próximos meses.

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

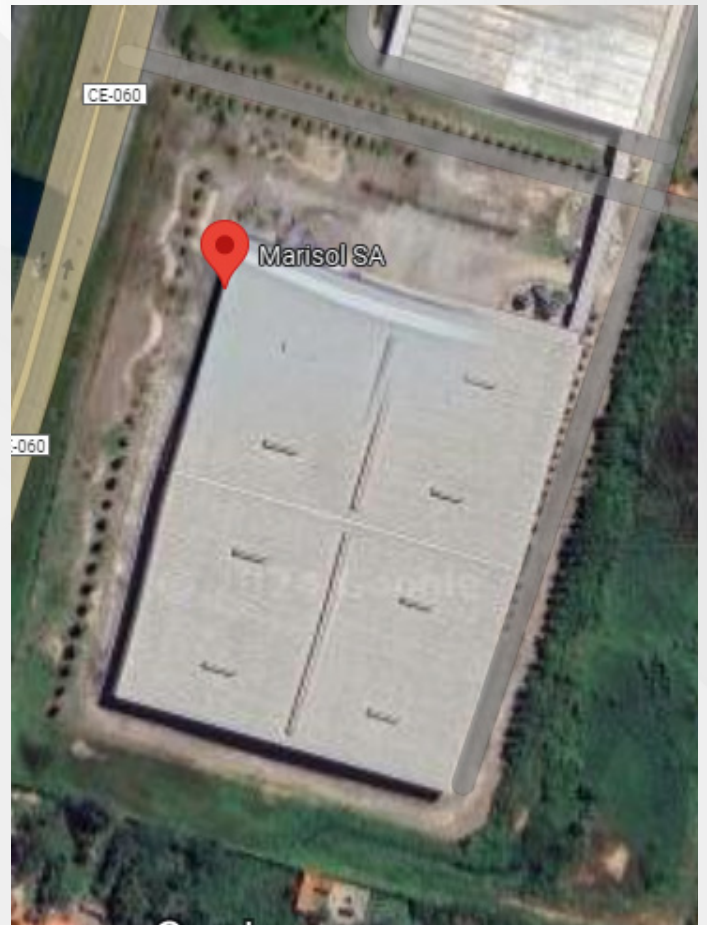
28.100 m² de ABL

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.

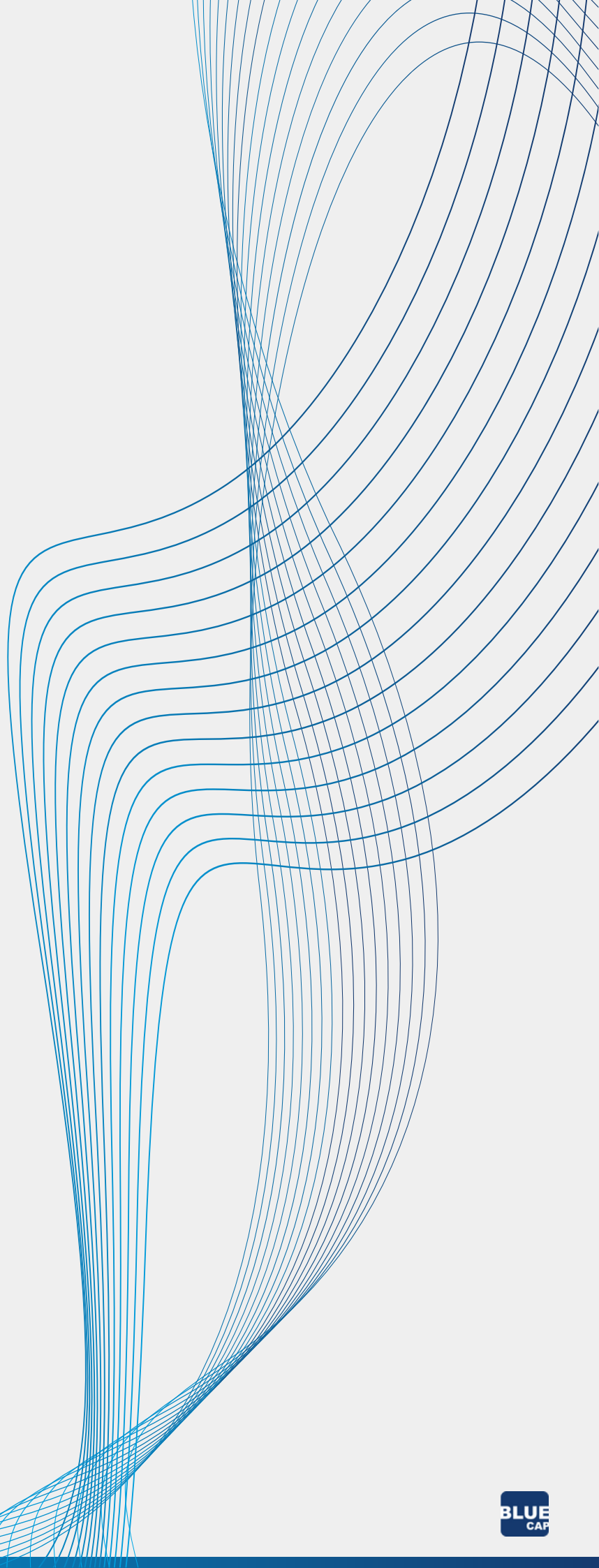


BlueCap Paulista/PE

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



10,2%

Dividend Yield Anualizado com
base na última distribuição

145,5

Valor Patrimonial
(em milhões R\$)

5,1

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

Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Indústria de Confeções	22.968	18,00	413.424,00	05/03/2027
TOTAL	22.968	18,00	413.424,00	

Camaçari I

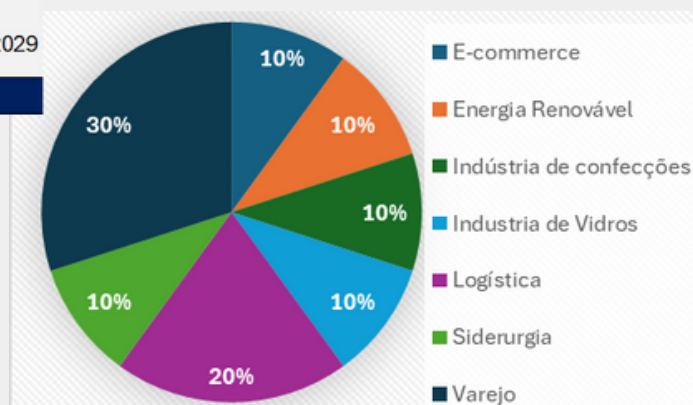
Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Varejista	24.296	25,33	615.417,68	01/10/2030
Siderurgia	6.735	18,33	123.452,55	01/01/2027
TOTAL	31.031	23,81	738.870,23	

Camaçari II

Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Indústria de Vidros	4.121	21,15	87.162,53	18/03/2032
Logística	1.374	24,00	32.969,28	30/09/2028
Energia Renovável	8.586	23,32	200.219,69	12/03/2029
E-Commerce	3.434	28,00	96.152,00	31/07/2029
Logística	10.647	23,50	250.198,04	04/02/2029
TOTAL	28.161	23,67	666.701,54	

Paulista

Cliente	ABL	Tarifa de locação	Valor locação	Fim de vigência
Varejista	27.846	17,90	498.443,40	18/03/2032
Indústria Alimentícia	17.522	19,30	338.174,60	30/07/2029
Varejista	17.861	18,35	327.749,35	30/08/2029
TOTAL	63.229	18,42	1.164.367,35	



Participação de setores na receita



BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	379,430	260,90%
Aplicações Financeiras	0,526	0,36%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,26%
CRI	-228,000	-156,77%
Patrimônio Líquido	145,432	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	2.746.869,77
Rendimentos RF	5.111,63
Total de Receitas	2.751.981,40
Despesas Taxa CVM	(790,57)
Despesas B3/CETIP	(14.550,62)
Despesas com IR sobre resgates	(1.150,08)
Taxa de Administração	(129.913,74)
PMT CRI	(1.723.360,90)
Total de Despesas	(1.869.765,91)
Resultado	882.215,49
Resultado anterior não distribuído	-
Resultado distribuído no mês	882.215,49
Saldo a distribuir no semestre	-
Quotas	14.257.443
Rendimentos/Quota	0,07

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
08/05/2024	Abril	21/05/2024	0,12
07/06/2024	Maio	20/06/2024	0,13
09/07/2024	Junho	18/07/2024	0,06
19/08/2024	Julho	20/08/2024	0,08
12/09/2024	Agosto	19/09/2024	0,06
11/10/2024	Setembro	18/10/2024	0,07

10,2%

Dividend Yield Anualizado com base nas últimas distribuição

Nome do Fundo: BlueCap LOG Fundo de Investimento Imobiliário

Código Negociação B3: BLOG11

ISIN: BRBLOGCTF001

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 30/09/2024: 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