



BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL

BLOG11 – BlueCap Log Fundo
de Investimento Imobiliário FII

Novembro 2024

COMENTÁRIO MENSAL

No dia 28 de novembro de 2024, o ministro da Fazenda, Fernando Haddad, apresentou um plano fiscal que, à primeira vista, parece uma tentativa de reequilibrar as contas públicas e estimular a economia brasileira. Entre as promessas, destaca-se a isenção do Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) para quem ganha até R\$5.000,00 por mês. Isso soa bonito e até pode dar uma aliviada no bolso de quem mais precisa, mas será que isso é realmente uma solução eficaz ou apenas um remendo na política fiscal?

O pacote também fala em redistribuir e cortar gastos do governo, o que todo mundo sabe que é mais fácil falar do que fazer. A ideia de otimizar os recursos públicos e investir em áreas essenciais como saúde e educação é ótima, mas a execução dessas promessas é onde o bicho pega. Cortar despesas desnecessárias é uma tarefa que requer coragem e sinceridade, algo que muitas vezes falta nos corredores do poder.

Agora, vamos ser realistas: a isenção do IRPF pode até beneficiar uma parte da população, mas isso também pode significar uma queda significativa na arrecadação do governo. Se o governo não encontrar maneiras eficazes de compensar essa perda — seja cortando gastos de verdade ou aumentando a arrecadação em outros setores —, o déficit fiscal vai só aumentar. E isso pode empurrar a inflação para cima, algo que já é um calo no pé do brasileiro.

E, claro, temos o Copom, que tem atuado em modo turbo, elevando a taxa Selic a passos largos. A ideia é controlar a inflação, mas esse aumento dos juros pode acabar sufocando a economia, tornando o crédito mais caro e desestimulando o consumo. É um verdadeiro jogo de malabares, onde o governo tenta equilibrar a necessidade de controlar a inflação com a urgência de impulsionar o crescimento econômico.

Esses cenários têm um impacto direto na indústria de real estate, que já enfrenta uma série de desafios. Com a Selic em alta, o financiamento de imóveis se torna mais caro, afastando potenciais compradores. Isso pode levar a uma desaceleração no mercado imobiliário, que já estava se recuperando lentamente após crises anteriores. Menos pessoas dispostas a comprar imóveis significa que os preços podem estagnar ou até cair, e isso não é nada bom para quem investe no setor.

A desconfiança do mercado financeiro, então, é quase palpável. Os investidores olham para essas iniciativas com um ceticismo que não é à toa. Quando as medidas fiscais não parecem sólidas ou bem pensadas, a reação é de cautela, e isso pode resultar em uma queda de confiança que só piora a situação econômica.

Resumindo, o plano fiscal de Fernando Haddad pode até ter boas intenções, mas fica a dúvida se ele realmente vai produzir resultados concretos ou se vai se tornar apenas mais um capítulo na longa história de promessas não cumpridas. O desafio de equilibrar justiça social, responsabilidade fiscal e controle da inflação é monumental, e a saída desse labirinto ainda parece distante. Enquanto isso, a indústria de real estate brasileira pode ter que se preparar para tempos difíceis, enfrentando um cenário de juros altos e incertezas econômicas.

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

31.031 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 31.031 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

28.161 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 28.161 m² de área, totalmente locada, no polo petroquímico de Camaçari, possui pátio de manobras em pavimentação asfáltica, 36 docas com plataformas niveladoras, 16 docas nível zero, pé direito 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

22.968 m² de ABL

Galpão com 22.968 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

63.229 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 63.229 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

9,93%

Dividend Yield Anualizado com
base na última distribuições

145,3

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

Pacatuba

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	20,12	352.580,84	30/07/2029
Varejista	17.861	19,13	341.711,47	30/08/2029
TOTAL	63.229	18,86	1.192.735,71	

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	379,430	261,15%
Aplicações Financeiras	0,397	0,27%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,26%
CRI	-228,000	-156,93%
Patrimônio Líquido	145,290	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	3.141.981,92
Rendimentos RF	-
Total de Receitas	3.141.981,92
Despesas Securitização	(1.651.988,68)
Total de Despesas	(1.651.988,68)
Resultado	1.489.993,24
Resultado anterior não distribuído	-
Resultado distribuído no mês	1.489.993,24
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
13/11/2024	Outubro	22/11/2024	0,07

9,93%

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 30/10/2024: 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