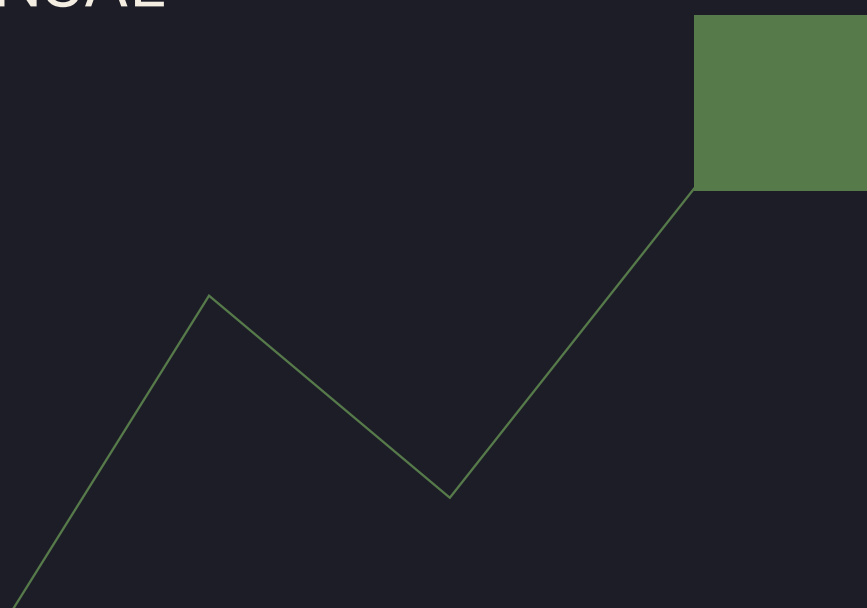




Galoppo

BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL



BlueCap Log Fundo de Investimento
Imobiliário FII

Dezembro 2024

Comentário Mensal

Caros Cotistas,



Com o cenário econômico internacional mais claro, a atenção se volta para a economia doméstica em 2025. O descontrole nas contas do governo acendeu o alerta para um déficit fiscal que pode levar ao aumento da inflação. Em resposta, o Comitê de Política Monetária do Banco Central acelerou a elevação da taxa SELIC, fechando 2024 em 12,25% ao ano. De acordo com as previsões do Boletim Focus, a taxa SELIC pode atingir 15% ao ano ao final de 2025.

Pelas sinalizações do governo, mudanças nas despesas são improváveis, o que faz com que a solução dependa cada vez mais da receita. Contudo, isso se torna um desafio, considerando a carga tributária já elevada. Sem uma mudança significativa na política fiscal do governo Lula, o cenário para os fundos imobiliários em 2025 pode ser complicado. As cotas no mercado secundário, já bastante descontadas, provavelmente continuarão a cair, e novas captações de recursos poderão ficar fora do radar dos gestores.

Como isso afeta o BLOG? A principal consequência será a dificuldade em captar nova liquidez por meio de um follow-on. A falta de liquidez significativa no fundo dificulta a redução da alavancagem. Embora o período de carência da alavancagem se estenda até dezembro de 2026, acreditamos ser saudável a redução do LTV (loan to value) do fundo.

Entretanto, um mercado sem liquidez também pode abrir portas para a aquisição de novos ativos com retornos diferenciados. O fundo foi concebido e cresceu com a estratégia de aquisição de ativos mediante pagamento em cotas, e acreditamos que essa abordagem pode continuar a ser eficaz e proporcionar bons retornos.

Um próspero 2025 a todos!



Portfólio

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 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.



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 direto 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 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 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.

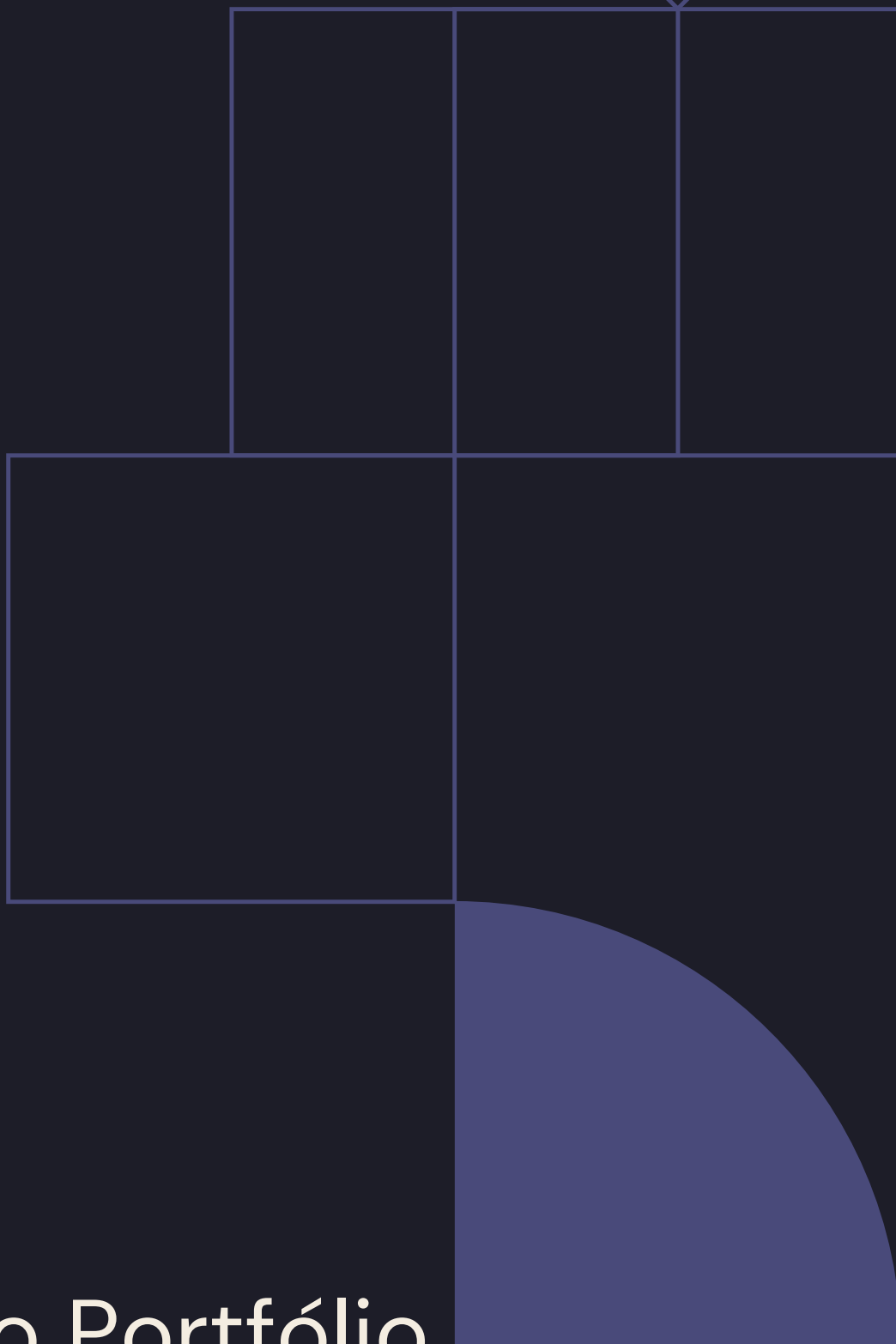


BlueCap Camaçari III

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, pédireito 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.





Raio X do Portfólio



Análise da Carteira

9,57%

Dividend Yield Anualizado
com base nas última
distribuições

145.251

Valor Patrimonial
(em milhões R\$)

5 Anos

Anos de prazo médio
restante de contratos
(WALE)

R\$ 2.857

Valor em reais do m²
dos imóveis que
compõe o Fundo

Desempenho do Fundo

9,57%

Dividend Yield Anualizado com base nas últimas distribuições

Pacatuba				
Cliente	ABL (M²)	Tarifa de Locação (R\$)	Valor Locação (R\$)	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 (M²)	Tarifa de Locação (R\$)	Valor Locação (R\$)	Fim de Vigência
Varejista	23.720	27,09	642.583,61	01/10/2030
Siderurgia	6.735	18,26	123.002,47	01/01/2027
Total	30.455	25,14	765.586,08	

Camaçari III				
Cliente	ABL (M²)	Tarifa de Locação (R\$)	Valor Locação (R\$)	Fim de Vigência
Indústria de vidros	4.121	18,85	77.689,83	18/03/2032
Logística	1.891	16,71	31.596,74	30/09/2028
Energia Renovável	8.586	22,32	191.639,52	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	28.679	22,57	647.276,13	

Paulista				
Cliente	ABL (M²)	Tarifa de Locação (R\$)	Valor Locação (R\$)	Fim de Vigência
Varejista	27.846	16,55	460.956,00	18/03/2032
Industria Alimentícia	17.522	20,10	352.129,83	30/07/2029
Varejista	17.861	19,12	341.430,08	30/08/2029
Total	63.229	18,26	1.154.515,91	

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data de 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
12/12/2024	Novembro	19/12/2024	0,06





Balanço do Fundo

Balanço do Fundo	R\$ (MM)	%
Valor dos Imóveis	379,40	261,22%
Aplicações Financeiras	0,667	0,46%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,26%
CRI	-228,000	-156,97%
Patrimônio Líquido	145,251	100,00%

Descomposição do Lucro (Prejuízo) Líquido do Período

Resultado do Fundo	R\$(MM)
Receita Locação	2.376.428,09
Rendimentos RF	4.172,48
Total de Receitas	2.380.600,57
Despesas Securitização	(1.595.331,84)
Taxas de Manutenção	(118.268,98)
Jurídicas e Consultoria	(78.076,00)
Operacionais	(109.619,26)
Total de Despesas	(1.901.296,08)
Resultado	479.304,49
Resultado Anterior Não Distribuído	376.142,09
Resultado Distribuído no Mês	855.446,58
Saldo a Distribuir no Semestre	-



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.



R. Gumerindo Saraiva, 96 - Jardim Europa, São Paulo, 01419-070
(11) 5171-9595

www.galoppo.com.br