



BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL

BlueCap LOG – FII Relatório Gerencial

Fevereiro 2025

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, despesas, 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.



Objetivo do fundo

O Bluecap Log Fundo de Investimento Imobiliário tem como objetivo a geração de renda para seus investidores, por meio da distribuição periódica de dividendos, a partir de um portfólio de empreendimentos destinados à exploração logística e industrial.

Informações do fundo

Patrimônio Imobiliário

R\$ 537.145.448,42

Quantidade de Cotas

28.408.929

ABL (m²)

202.886

Patrimônio Imobiliário (m²)

R\$ 2.647,52

Patrimônio Líquido

R\$ 322.896.864,15

Cota Mercado

R\$ 10,90

Cota Patrimonial

R\$ 11,37

Nome do Fundo

BlueCap Log Fundo de Investimento Imobiliário

Código de Negociação

BLOG11

Administradora

XP Investimentos

Gestora

Galoppo Gestão de Recursos

Taxa de Administração

0,20% ao ano.

Taxa de Gestão

0,85% ao ano.

Taxa de Performance

Não possui taxa de performance

Público – Alvo

Investidores em geral

Prazo

Indeterminado

Data de Constituição

13/02/2023

CM/CMP

0,96

Comentário Mensal

Caros Cotistas,

Durante o ano de 2024, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) apresentou um desempenho que inicialmente parecia promissor, alcançando um resultado positivo de 11%. No entanto, ao final do ano, o índice enfrentou uma queda significativa de 5,9%, levantando preocupações entre os investidores.

Nos primeiros dias de janeiro de 2025, o IFIX continuou a apresentar uma trajetória de queda, mas começou a mostrar sinais de recuperação em fevereiro, gerando um certo alívio para aqueles que haviam se preocupado com os resultados negativos. Apesar dessa correção, é importante ressaltar que a melhora do índice não garante uma tendência permanente de valorização.

Falando do BLOG, o fundo enfrentou alguns casos de inadimplência nos últimos meses, o que impactou diretamente a distribuição de resultados. Em resposta a essa situação, temos trabalhado ativamente para encontrar soluções junto aos inquilinos, com o objetivo de retornar ao patamar de distribuição dos meses anteriores. Assinamos dois acordos e um terceiro está em andamento, o que representa um passo positivo na busca por estabilidade.

Um dos fatores que contribui para a incerteza no mercado é a política fiscal inconsistente do Governo, que não oferece a segurança necessária para os investidores. Embora haja indícios de queda da inflação e uma desaceleração no ritmo de crescimento econômico que podem impedir um aumento adicional na taxa de juros, a falta de uma gestão fiscal responsável levanta dúvidas sobre a sustentabilidade dessa recuperação.

Nesse contexto, estamos monitorando o mercado constantemente para identificar oportunidades e nos prepararmos para uma eventual abertura de janela de captação. A pergunta que ainda persiste para o mercado de Fundos Imobiliários é: quando teremos uma nova janela de liquidez? Essa incerteza continua a pairar sobre os investidores, que buscam sinais claros de recuperação e estabilidade no setor. A vigilância constante sobre as políticas econômicas e suas implicações será crucial para determinar o futuro dos FII's nos próximos meses.

Eventos importantes

Aperte na imagem para ver o documento completo

- Aquisição de Novo Ativo Imobiliário – BlueCap Log FII – 28/02/2025
- Rescisão Antecipada de Contrato de Locação e Confissão de Dívida – 14/02/2025
- Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência – 3ª Emissão de Cotas do Bluecap Log FII – 30/01/2025
- Retificação do impacto na valorização da cota do fundo para 12% – 23/01/2025
- Reavaliação de investimentos do fundo resulta em valorização de 29,85% na cota – 26/12/2024
- Comunicado ao mercado; Aprovação da 3ª emissão de cotas do Bluecap Log Fundo de Investimento Imobiliário – 23/12/2024
- Aquisição do Ativo Igarassu, Totalmente Locado, pelo Fundo – 23/12/2024
- Acordo de Pagamento com o locatário Marisol para Regularização de Aluguéis em Atraso – 20/12/2024



Desempenho do Fundo

Setor Cliente	Ativo	ABL (m²)	Tarifa de Locação (R\$/m²)	Valor Locação (R\$)	Fim de vigência	% Receita	Prazo Médio (anos)
Varejista	Camaçari I	23.720	R\$ 27,09	R\$ 642.583,61	01/10/2030	16,92%	5,7
Siderurgia	Camaçari I	6.735	R\$ 18,26	R\$ 123.002,47	01/01/2027	3,24%	1,9
Ind. Vidros	Camaçari III	4.121	R\$ 18,85	R\$ 77.689,83	18/03/2032	2,05%	7,2
Logística	Camaçari III	1.891	R\$ 16,71	R\$ 31.596,74	30/09/2032	0,83%	7,8
Energia Renovável	Camaçari III	8.586	R\$ 22,32	R\$ 191.639,52	12/03/2029	5,05%	4,2
E-Commerce	Camaçari III	3.434	R\$ 28,00	R\$ 96.152,00	31/07/2029	2,53%	4,6
Logística	Camaçari III	10.647	R\$ 23,50	R\$ 250.198,04	04/02/2029	6,59%	4,1
Varejista	Paulista	27.846	R\$ 16,55	R\$ 460.956,00	18/03/2032	12,14%	7,2
Ind. Alimentícia	Paulista	17.522	R\$ 20,10	R\$ 352.129,83	30/07/2029	9,27%	4,6
Varejista	Paulista	17.861	R\$ 19,12	R\$ 341.430,08	30/08/2029	8,99%	4,6
Varejista	Igarassu	27.188	R\$ 22,00	R\$ 598.136,00	18/12/2029	15,75%	5,0
Logística	Igarassu	30.073	R\$ 21,00	R\$ 631.533,00	18/12/2029	16,63%	5,0
Total	-	179.624	R\$ 21,14	R\$3.797.047,12	-	100%	5,2

Decomposição do Lucro (Prejuízo) Líquido do Período

Resultado do Fundo	Fevereiro R\$(MM)	Janeiro R\$(MM)	Acumulado 2025 R\$(MM)
Receita Locação	2.912.282,60	3.245.258,72	6.157.541,32
Rendimentos RF	5.714,79	5.439,63	11.154,42
Total de Receitas	2.917.997,39	3.250.698,35	6.168.695,74
Despesas Securitização	(2.330.400,37)	(1.680.325,10)	(4.010.725,47)
Taxas de Manutenção	(268.407,32)	(161.426,44)	(429.833,76)
Jurídicas e Consultoria	(130.981,90)	(25.519,05)	(156.500,95)
Operacionais	(38.708,92)	(37.159,28)	(75.868,2)
Total de Despesas	(2.768.498,51)	(1.904.429,87)	(4.672.928,38)
Resultado	149.498,88	1.346.268,48	1.495.767,36
Resultado Anterior Não Distribuído	1.028.603,47	-	-
Resultado Distribuído no Mês	1.178.102,35	1.346.268,48	2.524.370,83
Saldo a Distribuir no Semestre	-	-	-
Valor Distribuído por Cota	R\$0,05	R\$0,02	-

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data de Pagamento	Valor por Cota
08/05/2024	Abril	21/05/2024	R\$0,12
07/06/2024	Maio	20/06/2024	R\$0,13
09/07/2024	Junho	18/07/2024	R\$0,06
19/08/2024	Julho	20/08/2024	R\$0,08
12/09/2024	Agosto	19/09/2024	R\$0,06
11/10/2024	Setembro	18/10/2024	R\$0,07
13/11/2024	Outubro	22/11/2024	R\$0,07
12/12/2024	Novembro	19/12/2024	R\$0,06
14/01/2025	Dezembro	21/01/2025	R\$0,02
13/02/2025	Janeiro	20/02/2025	R\$0,05

7,82%

Dividend Yield Anualizado com base nas últimas distribuições

Balanco do Fundo

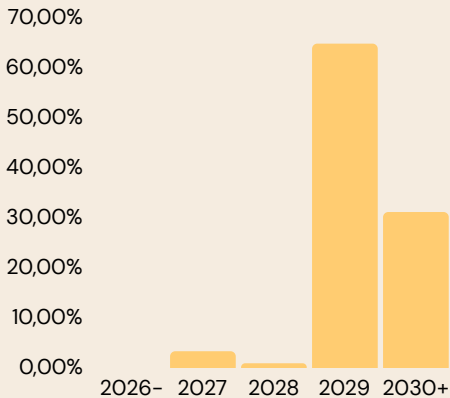
Balanco do Fundo	R\$ (MM)	%
Valor dos Imóveis	537,15	168,93%
Aplicações Financeiras	0,047	0,01%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,12%
CRI	-338,000	-71,71%
Patrimônio Líquido	317,968	100,00%

Portfólio

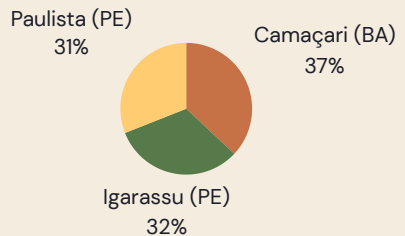
ABL Total	Taxa de Vacância	WALE
202.885,99	11,34%	63 Meses

Ativo	ABL (M²)	Vacância Física	Prazo Médio (anos)	% Receita
Camaçari I	30.455,44	0	4,9	20,16%
CamaçariII	28.678,91	0	4,9	17,05%
Pacatuba	22.968,00	100%	-	-
Paulista	63.229,00	0	5,8	30,41%
Igarassu	57.261,00	0	5,0	32,38%
Total	202.885,99	11,34%	5,2	100,00%

Vencimento dos Contratos de
Locação



Distribuição Geográfica da
Receita



Paulista

Acesso Rodoviário:

Localização estratégica na BR-101 Norte, facilitando a distribuição no Nordeste.



ABL	63.196,33 m²
Endereço	Rodovia BR – 101 Norte, 5.800
Cidade / Estado	Paulista – PE
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	11,6m
Capacidade do Piso	6 t/m2
Docas	50 unidades
Nivelamento	Sim



Aeroporto: 18 km do Aeroporto Internacional do Recife.



Proximidade com o Porto: 35 km do Porto de Suape, um dos principais do Brasil.

Igarassu

Acesso Rodoviário: Fácil acesso à BR-101, facilitando conexões regionais e nacionais.



ABL	57.505,89 m²
Endereço	Av. Alfredo Bandeira de Melo, Vila Rural
Cidade / Estado	Igarassu – PE
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	12m
Capacidade do Piso	6 t/m2
Docas	55 unidades
Nivelamento	Sim



Aeroporto: 40km do
Aeroporto Internacional do
Recife.



Proximidade com o Porto: 70
km do Porto de Suape, um
dos principais do Brasil.



Estradas sem pedágios, reduzindo custos, dentro
de uma região com forte presença de empresas
de transporte e logística.

Camaçari I

Acesso Rodoviário: Localização estratégica próxima à BA-535 (Via Parafuso) e à BA-093, proximidade ao Polo Industrial de Camaçari, um dos maiores complexos industriais do hemisfério sul.



ABL	31.031,88 m²
Endereço	Via de Ligação, 858-1.176
Cidade / Estado	Camaçari – BA
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	11,6m
Capacidade do Piso	6 t/m2
Docas	38 unidades
Nivelamento	Sim



Aeroporto: 40 km do Aeroporto Internacional de Salvador



Proximidade com o Porto: Aproximadamente 50 km do Porto de Salvador, um dos principais portos do Nordeste

Camaçari III

Acesso Rodoviário: Localização estratégica próxima à BA-535 (Via Parafuso) e à BA-093, proximidade ao Polo Industrial de Camaçari, um dos maiores complexos industriais do hemisfério sul.



ABL	28.066,89 m²
Endereço	Via de Ligação Camaçari, s/n
Cidade / Estado	Camaçari – BA
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	11,3m
Capacidade do Piso	6 t/m2
Docas	52 unidades
Nivelamento	Sim



Aeroporto: 40 km do Aeroporto Internacional de Salvador



Proximidade com o Porto: Aproximadamente 50 km do Porto de Salvador, um dos principais portos do Nordeste

Pacatuba

Acesso Rodoviário: Acesso às BR-116 e BR-222.



ABL	23.085m ²
Endereço	Avenida Doutor Mendel Steinbruch, 11. 308
Cidade / Estado	Pacatuba – CE
Potencial de Expansão	N/A
Pé Direito	9,5m/11m
Capacidade do Piso	6 t/m2
Docas	10 unidades
Nivelamento	Sim



Aeroporto: 18 km do Aeroporto de Internacional de Fortaleza.



Proximidade com o Porto: 30 km do Porto de Fortaleza.



Estradas sem pedágios, reduzindo custos.



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

www.galoppo.com.br