



BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL

BlueCap LOG – FII Relatório Gerencial

Abril 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, 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 isenta, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ao resultado 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\$ 562.861.910,00

Quantidade de Cotas

28.796.704

ABL (m²)

224.769,48

Patrimônio Imobiliário (m²)

R\$ 2.494,12

Patrimônio Líquido

R\$ 317.968.266,47

Cota Mercado

R\$ 10,50

Cota Patrimonial

R\$ 11,04

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

0,95

Comentário Mensal

Caros Cotistas,

O fim do ciclo de aumento da taxa Selic no Brasil parece estar à vista, mas não se enganem: essa "pausa" do Banco Central é apenas uma tentativa de dar um ânimo à economia, que já está cambaleando há tempos. Em um cenário onde o consumo e os investimentos estão em queda livre, essa mudança é bem-vinda, mas não sem suas preocupações profundas.

O que realmente preocupa é o cenário fiscal que se desenha para o próximo ano. O governo, em sua eterna dança das cadeiras, enfrenta desafios descomuns para equilibrar as contas públicas enquanto tenta manter a confiança dos investidores. A combinação de aumento de despesas e a pressão para garantir investimentos em áreas essenciais é uma receita para o desastre. A sustentabilidade das contas públicas é uma ilusão nesse contexto, e a redução da Selic, se não for acompanhada de responsabilidade fiscal, pode muito bem ser a fâlsca para uma nova onda inflacionária.

E, claro, não podemos esquecer da inflação, que continua a ser uma sombra constante. O Banco Central pode até tentar estimular a economia com a redução da taxa de juros, mas isso não vale nada se os preços continuarem a disparar. A inflação descontrolada corrói os ganhos da queda dos juros e transforma a recuperação econômica em uma miragem distante. O equilíbrio entre estimular a economia e controlar a inflação é mais difícil do que parece, e a história nos mostra que o Brasil não é exatamente bom em manter esse equilíbrio.

E como se não bastasse, a guerra tarifária imposta pelo governo Trump ainda pesa sobre a economia brasileira. O aumento das tarifas sobre produtos importados só agrava a pressão sobre os preços internos, tornando o cenário inflacionário ainda mais complicado. Mas, claro, há quem veja isso como uma oportunidade. Com as tarifas elevadas, produtos de países como a China se tornam mais caros, e os produtos brasileiros podem brilhar como estrelas em um céu nublado. A questão é: será que estamos prontos para aproveitar essa "oportunidade"?

À medida que o fim do ciclo de aumento da Selic se aproxima, o Brasil precisa urgentemente enfrentar os desafios fiscais, controlar a inflação e se adaptar às loucuras do comércio internacional. Como o país lidará com essas questões será determinante para a eficácia da política monetária e, claro, para a já vacilante sustentação do crescimento econômico.

E quanto aos fundos de investimento imobiliário (FIIs)? O ano de 2025 tem se mostrado promissor, com o índice IFIX registrando uma alta de cerca de 10%. Isso indica uma recuperação, mas é importante manter os pés no chão. A próxima reunião do COPOM em junho será fundamental para definir os rumos do mercado. Se a velocidade da queda da Selic for favorável, há a possibilidade de que o mercado abra uma janela de captações no segundo semestre.

Estamos atentos ao que está acontecendo no mercado e prontos para aproveitar essa potencial oportunidade de captação. Contudo, é preciso lembrar que, apesar das perspectivas otimistas, as incertezas ainda estão presentes. Portanto, é essencial que continuemos a monitorar as condições econômicas e as decisões do Banco Central, para garantir que nossas estratégias de investimento estejam alinhadas com a realidade em constante mudança.

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



Decomposição do Lucro (Prejuízo) Líquido do Período

Resultado do Fundo	Abril (R\$ MM)	Março (R\$MM)	Acumulado 2025 (R\$MM)
Receita Locação	2.316.952,34	3.013.195,87	10.755.201,85
Rendimentos RF	2.332,44	1.954,66	15.441,52
Total de Receitas	2.319.284,78	3.015.150,53	10.770.643,37
Despesas Securitização	(1.400.152,16)	(1.450.484,31)	(6.219.791,40)
Taxas de Manutenção	(273.122,02)	(269.304,93)	(972.260,71)
Jurídicas e Consultoria	(25.519,05)	(5.950,00)	(187.990,12)
Operacionais	(49,99)	(49.750,14)	(128.965,41)
Total de Despesas	(1.698.843,22)	(1.775.489,38)	(7.509.007,64)
Resultado	620.441,56	1.239.661,15	3.261.635,73
Resultado Anterior Não Distribuído	673.769,65	-	854.553,56
Resultado Distribuído no Mês	1.294.211,21	1.178.102,35	4.116.189,29
Saldo a Distribuir no Semestre	-	-	-
Valor Distribuido por Cota	R\$0,04	R\$0,05	

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
07/062024	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
17/03/2025	Fevereiro	24/03/2025	R\$0,05
11/04/2025	Março	22/04/2025	R\$0,04

7,34%

Dividend Yield Anualizado com base nas últimas distribuições

Balanco do Fundo

Balanco do Fundo	R\$ (MM)	%
Valor dos Imóveis	562,862	177,02%
Aplicações Financeiras	0,047	0,01%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,12%
CRI	-338,000	-106,30%
Patrimônio Líquido	317,968	100,00%

Desempenho do Fundo

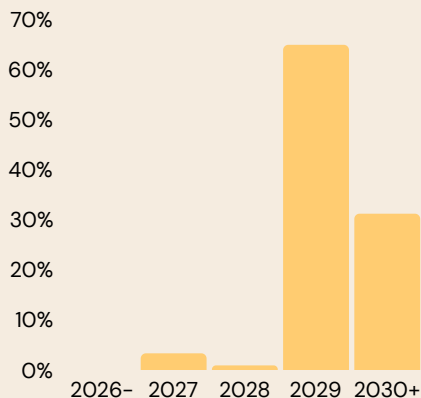
Setor Cliente	Ativo	ABL (m²)	Tarifa de Locação (R\$/m²)	Valor Locação (R\$)	Fim de vigência	% Receita	Prazo Médio (anos)
Varejista	Camaçari I	23.720	R\$ 27,09	R\$ 642.583,61	01/10/2030	15,23%	5,6
Siderurgia	Camaçari I	6.735	R\$ 19,14	R\$ 128.945,08	01/01/2027	3,06%	1,8
Energia Renovável	Camaçari III	8.488	R\$ 23,72	R\$ 201.331,93	28/02/2029	4,77%	4,0
Logística	Camaçari III	2.546	R\$ 25,23	R\$ 64.251,23	04/02/2029	1,52%	3,9
Logística	Camaçari III	1.718	R\$ 22,99	R\$ 39.484,43	30/09/2028	0,94%	3,6
E-Commerce	Camaçari III	3.395	R\$ 28,32	R\$ 96.152,00	31/07/2029	2,28%	4,4
Ind. Vidros	Camaçari III	4.159	R\$ 19,70	R\$ 81.945,05	17/04/2032	1,94%	7,2
Varejista	Camaçari III	1.386	R\$ 23,29	R\$ 32.289,00	09/01/2028	0,77%	2,8
Varejista	Paulista	27.846	R\$ 16,55	R\$ 460.956,00	18/03/2032	10,93%	7,1
Ind. Alimentícia	Paulista	17.522	R\$ 20,10	R\$ 352.129,83	30/07/2029	8,35%	4,4
Varejista	Paulista	17.861	R\$ 19,12	R\$ 341.430,08	30/08/2029	8,09%	4,5
Varejista	Igarassu	27.188	R\$ 22,00	R\$ 598.136,00	18/12/2029	14,18%	4,8
Logística	Igarassu	30.073	R\$ 21,00	R\$ 631.533,00	18/12/2029	14,97%	4,8
Logística	Garuva	22.790	R\$ 24,00	R\$ 546.950,16	27/02/2035	12,97%	10,1
Total	-	195.427	R\$ 21,58	R\$ 4.218.117,40	-	100%	5,6

** Os valores acima correspondem aos montantes acordados com os locatários, mas não necessariamente aos valores recebidos no mês **

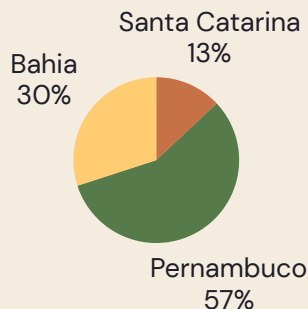
Portfólio

Ativo	ABL (M²)	Vacância Física	Prazo Médio (anos)	% Receita
Camaçari I	30.455,00	0,00%	4,7	18,29%
Camaçari III	28.066,89	22,71%	4,5	12,22%
Pacatuba	22.968,00	100,00%	-	-
Paulista	63.229,00	0,00%	5,6	27,37%
Igarassu	57.261,00	0,00%	4,8	29,15%
Garuva	22.789,59	0,00%	10,1	12,97%
Total	224.769,48	13,05%	5,6	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	63.229,00 m²
Endereço	Rodovia BR – 101 Norte, 5.800
Cidade / Estado	Paulista – PE
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.

Garuva

Localização estratégica na BR-101 Norte, no município de Garuva/SC, próximo à divisa com o Paraná



ABL	22.789,59 m ²
Endereço	Rodovia SC 417
Cidade / Estado	Garuva – SC
Pé Direito	12,60 m
Capacidade do Piso	5 t/m ²
Docas	39 unidades
Nivelamento	Sim



Aeroporto: Aproximadamente 70 km do Aeroporto Internacional de Joinville (Lauro Carneiro de Loyola) e 90 km do Aeroporto Internacional de Curitiba (Afonso Pena)



Proximidade com o Porto: Localizado a 35 km do Porto de Itapoá e a 50 km do Porto de São Francisco do Sul, dois dos principais terminais portuários da região Sul

Igarassu

Acesso Rodoviário:

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



ABL	57.261,00 m²
Endereço	Av. Alfredo Bandeira de Melo, Vila Rural
Cidade / Estado	Igarassu – PE
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.

Camaçari I

Acesso Rodoviário:

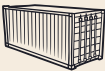
Localização estratégica próxima à BA-535 (Via Parafuso) e à BA-093, proximidade ao Polo Industrial de Camaçari



ABL	30.455,00 m²
Endereço	Via de Ligação, 858-1.176
Cidade / Estado	Camaçari – BA
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.

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.



Aeroporto: 40 km do
Aeroporto Internacional de
Salvador



Proximidade com o Porto:
Aproximadamente 50 km
do Porto de Salvador

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

Pacatuba

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



ABL	22.968,00 m²
Endereço	Avenida Doutor Mendel Steinbruch, 11. 308
Cidade / Estado	Pacatuba - CE
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.



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

www.galoppo.com.br