



BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL

BlueCap LOG – FII Relatório Gerencial

Maio 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 contabilidade 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 reserva, 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\$ 616.826.15,08

Quantidade de Cotas

28.796.704

ABL (m²)

224.769,48

Patrimônio Imobiliário (m²)

R\$ 2.744,26

Patrimônio Líquido

R\$ 346.922.775,80

Cota Mercado

R\$ 9,90

Cota Patrimonial

R\$ 12,05

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

0,82

Comentário Mensal

Caros cotistas,

O cenário econômico atual é marcado por incertezas internas e externas que aumentam a volatilidade nos mercados financeiros. No Brasil, a ata do Copom, divulgada em 24/06/2025, confirmou a manutenção da Selic em 15% ao ano, ressaltando a necessidade de juros elevados para garantir a convergência da inflação à meta de 3%. Essa política restritiva eleva o custo do crédito, podendo frear o crescimento nos próximos trimestres, especialmente nos setores de consumo e investimento.

Apesar disso, o tom do Copom tem sido mais ameno, sinalizando o fim do ciclo de alta e estabilidade da taxa no segundo semestre. O aumento recente de impostos, como o IOF, e uma possível desaceleração da atividade econômica contribuem para essa expectativa de manutenção da Selic em patamar elevado, porém estável. Medidas fiscais adicionais, como a possível tributação sobre dividendos isentos de FIs, CRIs, CRAs, LCIs e LCAs, preocupam o mercado, podendo reduzir o fluxo de capital para setores essenciais, como o imobiliário e o agronegócio.

No exterior, a escalada do conflito entre Irã, Israel e Estados Unidos eleva a aversão ao risco, impactando preços de commodities, especialmente petróleo, e o fluxo de capitais para emergentes como o Brasil. Essa instabilidade se soma à política monetária global ainda restritiva, apesar de um alívio recente nos mercados com desdobramentos mais amenos das tarifas anunciadas por Donald Trump. Persistem, também, desafios estruturais como a regionalização das cadeias produtivas, o risco inflacionário e a deterioração fiscal dos EUA, que pressiona os juros de longo prazo.

No âmbito doméstico, o cenário eleitoral traz incertezas sobre o compromisso fiscal e as políticas econômicas para 2026, o que aumenta a volatilidade dos ativos locais e impacta diretamente as curvas de juros, o câmbio e o mercado de capitais. Essa instabilidade reforça a cautela dos investidores, que aguardam maior definição sobre os rumos econômicos e políticos do país.

A combinação de juros altos, risco fiscal, tensões geopolíticas e instabilidade política torna a previsibilidade do cenário econômico especialmente difícil neste momento. O mercado reage a cada nova sinalização, com investidores adotando posturas defensivas e evitando maiores riscos até haver mais clareza sobre os rumos da economia e da política, no Brasil e no exterior.

Assim sendo, seguimos atentos às oportunidades e disciplinados na alocação de capital. Embora o ambiente para captação ainda seja restritivo, vislumbramos uma janela positiva nos próximos trimestres, especialmente se houver estabilidade fiscal e monetária. Além disso, historicamente, fundos imobiliários têm relação inversa com juros, e o fim do ciclo de alta pode valorizar as cotas, mesmo com a Selic elevada.

Nosso compromisso permanece com a geração de renda recorrente, ocupação plena dos ativos, contratos de longo prazo indexados à inflação e foco absoluto na qualidade do portfólio.

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	Maio (R\$ MM)	Abril (R\$MM)	Acumulado 2025 (R\$MM)
Receita Locação	4.654.792,30	4.6479.938,29	17.772.980,10
Rendimentos RF	12.812,08	2.332,44	28.583,60
Total de Receitas	4.667.604,38	4.682.270,73	17.801.233,70
Despesas Securitização	-	(3.763.138,10)	(8.582.777,34)
Taxas de Manutenção	(348.563,63)	(273.122,02)	(1.320.824,34)
Jurídicas e Consultoria	(24.550,02)	(25.519,05)	(212.540,14)
Operacionais	(179.847,86)	(49,99)	(308.813,27)
Total de Despesas	(552.961,51)	(4.061.829,16)	(10.424.955,09)
Resultado	4.114.642,87	620.441,56	7.376.278,60
Resultado Anterior Não Distribuído	-	673.769,64	-
Resultado Distribuído no Mês	2.015.769,28	1.294.211,21	6.131.958,57
Saldo a Distribuir no Semestre	-	-	-
Valor Distribuido por Cota	R\$0,07	R\$0,04	

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data de Pagamento	Valor por Cota
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
17/03/2025	Fevereiro	24/03/2025	R\$0,05
11/04/2025	Março	22/04/2025	R\$0,04
14/05/2025	Abril	21/05/2025	R\$0,07

7,26%

Dividend Yield Anualizado com base nas últimas distribuições

Balanço do Fundo

Balanço do Fundo	R\$ (MM)	%
Valor dos Imóveis	616,826	177,80%
Aplicações Financeiras	0,377	0,11%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,11%
CRI	-278,000	-80,13%
Patrimônio Líquido	346.923	100,00%

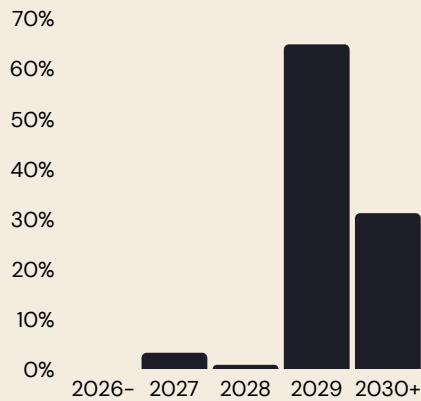
Desempenho do Fundo

Setor Cliente	Ativo	ABL (m²)	Tarifa de Locação (R\$/m²)	Fim de vigência	% Receita	Prazo Médio (anos)
Varejista	Camaçari I	23.720	R\$ 27,09	01/10/2030	15,91%	5,6
Siderurgia	Camaçari I	6.735	R\$ 19,15	01/01/2027	3,19%	1,8
Energia Renovável	Camaçari III	8.488	R\$ 23,72	28/02/2029	4,98%	4,0
Logística	Camaçari III	2.546	R\$ 25,23	04/02/2029	1,59%	3,9
Logística	Camaçari III	1.718	R\$ 22,99	30/09/2028	0,98%	3,6
E-Commerce	Camaçari III	3.395	R\$ 28,32	31/07/2029	2,38%	4,4
Ind. Vidros	Camaçari III	4.159	R\$ 19,70	17/04/2032	2,03%	7,2
Varejista	Camaçari III	1.386	R\$ 23,29	09/01/2028	0,80%	2,8
Varejista	Paulista	27.846	R\$ 16,55	18/03/2032	11,41%	7,1
Ind. Alimentícia	Paulista	17.522	R\$ 20,10	30/07/2029	8,72%	4,4
Varejista	Paulista	17.861	R\$ 19,12	30/08/2029	8,45%	4,5
Varejista	Igarassu	27.188	R\$ 23,26	18/12/2029	15,66%	4,8
Logística	Igarassu	30.073	R\$ 20,00	18/12/2029	10,37%	4,8
Logística	Garuva	22.790	R\$ 24,00	27/02/2035	13,54%	10,1
Área disponível	-	29.342	-	-	-	-
Total	-	224.769	R\$ 21,68	R\$ 4.040.038,68	100%	5,7

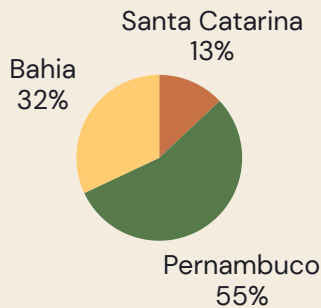
Portfólio

Ativo	ABL (M²)	Vacância Física	Prazo Médio (anos)	% Receita
Camaçari I	30.455,00	0,00%	4,7	19,10 %
Camaçari III	28.066,89	22,71%	4,5	12,76%
Pacatuba	22.968,00	100,00%	-	-
Paulista	63.229,00	0,00%	5,6	28,58%
Igarassu	57.261,00	0,00%	4,8	26,03%
Garuva	22.789,59	0,00%	10,1	13,54%
Total	224.769,48	13,05%	5,7	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.



Aeroporto: 18 km do Aeroporto Internacional do Recife.



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



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

Garuva

Acesso Rodoviário:

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



Aeroporto: 70 km do Aeroporto Internacional de Joinville e 90 km do Aeroporto Internacional de Curitiba



Porto: 35 km do Porto de Itapoá e a 50 km do Porto de São Francisco do Sul, principais terminais portuários da região Sul



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

Igarassu

Acesso Rodoviário:

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



Aeroporto: 40km do Aeroporto Internacional do Recife.



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



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

Camaçari I

Acesso Rodoviário:

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



Aeroporto: 40 km do Aeroporto Internacional de Salvador



Porto: Aproximadamente 50 km do Porto de Salvador.



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

Camaçari III

Acesso Rodoviário:

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



Aeroporto: 40 km do Aeroporto Internacional de Salvador



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.



Aeroporto: 18 km do Aeroporto de Internacional de Fortaleza.



Porto: 30 km do Porto de Fortaleza.



ABL	22.968,00 m ²
Endereço	Avenida Doutor Mendel Steinbruch, 11. 308
Cidade / Estado	Pacatuba – CE
Pé Direito	9,5m/11m
Capacidade do Piso	6 t/m ²
Docas	10 unidades
Nivelamento	Sim



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

www.galoppo.com.br