

BLOG11

RELATÓRIO DE DESEMPENHO MENSAL

BlueCap LOG – FII Relatório Gerencial

Junho 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\$ 616.826.185,08

Quantidade de Cotas

30.796.704

ABL (m²)

228.282

Patrimônio Imobiliário (m²)

R\$ 2.739,54

Patrimônio Líquido

R\$ 346.922.775,80

Cota Mercado

R\$ 10,99

Cota Patrimonial

R\$ 11,26

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

0,98

Comentário Mensal

Caros cotistas,

Em meio a um cenário já desafiador, marcado por juros elevados, riscos fiscais, tensões geopolíticas e instabilidade política interna, surge agora uma nova fonte de pressão: o anúncio do presidente dos Estados Unidos de que pretende impor uma taxa de 50% sobre produtos brasileiros, com vigência a partir de 1º de agosto. Essa medida adiciona mais uma camada de incerteza para o mercado nacional, ampliando as dúvidas sobre o rumo da economia no curto e médio prazo.

O aumento de impostos, aliado à possibilidade de retaliações por parte do Brasil, pode influenciar diretamente o dólar e a inflação, trazendo volatilidade para os mercados e aumentando a cautela dos investidores. Esses movimentos criam um ambiente onde as projeções ficam mais incertas, e a atenção para o impacto dessas decisões nas cadeias produtivas e nos custos das empresas se torna fundamental para quem busca proteger seu patrimônio.

Nesse contexto, os Fundos Imobiliários destacam-se pela sua capacidade de resistência, pois muitos contam com contratos indexados à inflação, o que ajuda a preservar o valor real dos investimentos ao longo do tempo. Essa característica faz dos FIs uma alternativa atrativa para quem busca proteção contra as pressões inflacionárias e quer manter uma fonte estável de renda, mesmo diante das turbulências do mercado.

Outro ponto que merece atenção é a recente decisão do Judiciário brasileiro, que restabeleceu a maior parte do aumento do IOF determinado pelo governo, exceto para operações de antecipação de recebíveis, decisão essa que pode exacerbar os atritos entre os Poderes da União, dificultando a aprovação de reformas essenciais e reforçando a aversão ao risco. Com isso, a tendência é que o mercado adote uma postura ainda mais cautelosa diante desse cenário político turbulento.

Desse modo, seguimos atentos às melhores oportunidades, com disciplina e cuidado na alocação dos recursos. Nosso compromisso segue o mesmo: continuar gerando renda consistente, por meio da ocupação total dos ativos, contratos de longo prazo indexados à inflação e com um portfólio sempre alinhado com a qualidade esperada.

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	Junho (R\$ MM)	Maior (R\$MM)	Acumulado 2025 (R\$MM)
Receita Locação	4.407.606,24	4.654.792,30	22.180.586,34
Rendimentos RF	16.604,53	12.812,08	45.188,13
Total de Receitas	4.424.210,77	4.667.604,38	22.225.444,47
Despesas Securitização	(3.364.982,89)	-	(11.947.760,23)
Taxas de Manutenção	(237.660,69)	(348.563,63)	(1.558.485,03)
Jurídicas e Consultoria	-	(24.550,02)	(212.540,14)
Operacionais	(23.912,67)	(179.847,86)	(332.725,94)
Total de Despesas	(3.626.556,25)	(552.961,51)	(14.051.511,34)
Resultado	797.654,52	4.114.642,87	8.173.933,12
Resultado Anterior Não Distribuído	1.218.114,76	-	-
Resultado Distribuído no Mês	2.015.769,28	2.015.769,28	8.147.727,85
Saldo a Distribuir no Semestre	-	-	-
Valor Distribuído por Cota	R\$0,07	R\$0,07	

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data de Pagamento	Valor por Cota
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
12/06/2025	Maio	20/06/2025	R\$0,07

6,59%

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%

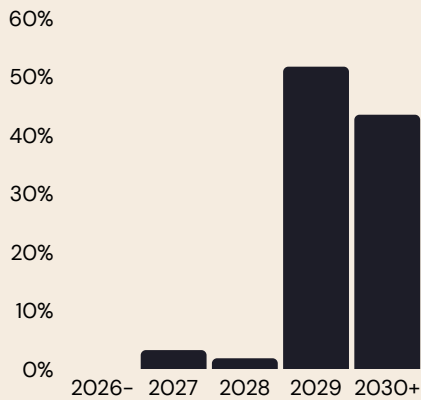
Desempenho do Fundo

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	15,75%	5,3
Siderurgia	Camaçari I	6.735	R\$ 19,15	01/01/2027	3,16%	1,5
Energia Renovável	Camaçari III	8.586	R\$ 23,45	28/02/2029	4,94%	3,7
Logística	Camaçari III	2.576	R\$ 24,94	04/02/2029	1,58%	3,7
Logística	Camaçari III	1.717	R\$ 23,00	30/09/2028	0,97%	3,3
E-Commerce	Camaçari III	3.434	R\$ 28,00	31/07/2029	2,36%	4,1
Ind. Vidros	Camaçari III	4.121	R\$ 19,88	17/04/2032	2,01%	6,9
Varejista	Camaçari III	1.374	R\$ 23,50	09/01/2028	0,79%	2,6
Varejista	Paulista	27.846	R\$ 17,96	18/03/2032	12,26%	6,8
Ind. Alimentícia	Paulista	17.489	R\$ 20,13	30/07/2029	8,63%	4,1
Varejista	Paulista	19.845	R\$ 17,20	30/08/2029	8,37%	4,2
Varejista	Igarassu	37.867	R\$ 16,70	18/12/2029	15,50%	4,5
Logística	Igarassu	20.955	R\$ 20,00	18/12/2029	10,27%	4,5
Logística	Garuva	22.790	R\$ 24,00	27/02/2035	13,41%	9,8
Área disponível	-	29.227	-	-	-	-
Total	-	228.282	R\$ 20,49	-	100%	5,1

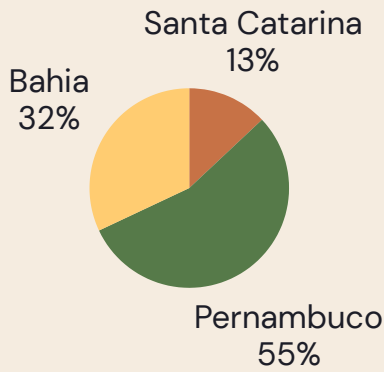
Portfólio

Ativo	ABL (M²)	Vacância Física	Prazo Médio (anos)	% Receita
Camaçari I	30.455,44	0,00%	4,5	18,91%
Camaçari III	28.066,00	22,30%	4,3	12,64%
Pacatuba	22.968,00	100,00%	-	-
Paulista	65.179,77	0,00%	4,2	29,26%
Igarassu	58.822,61	0,00%	4,5	25,78%
Garuva	22.789,59	0,00%	9,8	13,41%
Total	228.282,30	12,80%	5,4	

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	65.179,77 m ²
Endereço	Rodovia BR – 101 Norte, 5.800
Cidade / Estado	Paulista – PE
Pé Direito	11,6m
Capacidade do Piso	6 t/m ²
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	58.822,61 m ²
Endereço	Av. Alfredo Bandeira de Melo, Vila Rural
Cidade / Estado	Igarassu - PE
Pé Direito	12m
Capacidade do Piso	6 t/m ²
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	30.455,44 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



Galoppo

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

www.galoppo.com.br