BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Julho

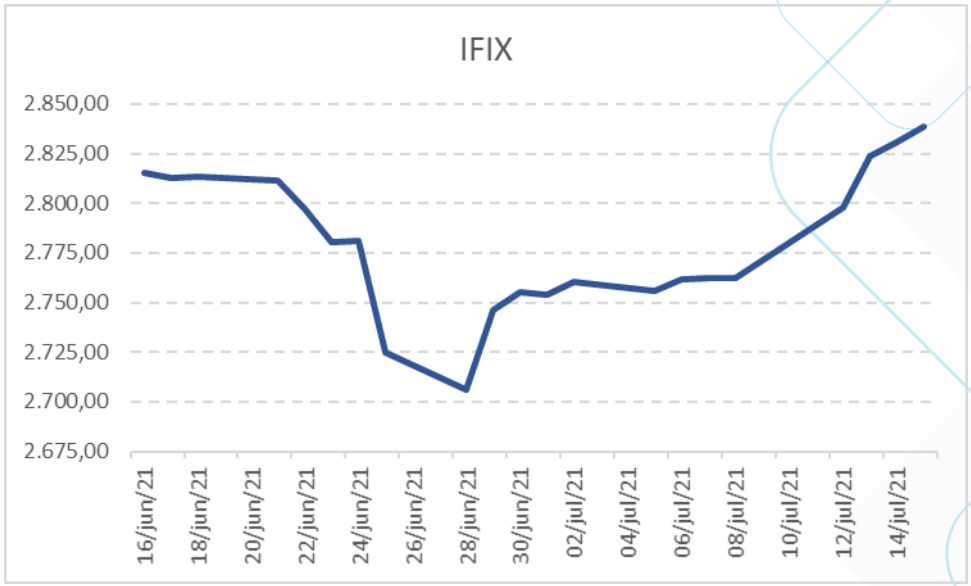
BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII

COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O Ibovespa subiu 0,46% em junho, após alcançar níveis recordes ao longo do mês. O Dólar teve sensível queda de 4,40% em junho cotado a R$ 5,0022. O CDI teve rentabilidade de 0,30% no mês, acumulando 2,27% em 12 meses. A poupança apresentou ganho de 0,20%, 1,60% no acumulado de 12 meses.

Relevante destacarmos o ruído gerado pela segunda fase da reforma tributária. Inicialmente, o projeto de lei entregue pelo Ministério da Economia, no dia 25 de junho, ao Congresso previa o fim da isenção fiscal sobre os dividendos distribuídos para o investidor pessoa física. Os cotistas dos FIIs passariam a ser tributados em 15% de sua renda. O IFIX chegou a cair cerca de 3% nos dias seguintes.



Como esperado, houve uma grande movimentação por parte de analistas, participantes do mercado e investidores no sentido de tentar demonstrar o malefício de tal medida tanto para o mercado de fundos em si como para a própria cadeia da construção civil como um todo, emperrando o bom funcionamento desse importante setor da Economia. Do ponto de vista fiscal, a tributação também não fazia sentido, arrecadando menos de R$ 1 bilhão, ao considerarmos 15% de alíquota sobre um yield médio de 5% num montante de R$ 130 bilhões de fundos listados.

No dia 13 de julho, foi anunciado que o projeto de lei sofreu modificações e a taxação foi retirada. Com isso, o IFIX já se encontra em patamares superiores ao início das discussões tributárias (gráfico acima).

Análise da Carteira

O Fundo possui um CRI no valor de R$ 32 MM a CDI + 4,5% a.a.. A variação dos juros futuros na B3 não impacta, portanto, o custo dessa dívida. O prazo do certificado é de 12 anos (a partir de setembro de 2020), com 2 anos de

carência no pagamento de principal. Não há multa para pré-pagamento. O CRI está atrelado ao CityGate Cabreúva I e II.

As obras de expansão do CityGate Cabreúva II seguem em curso. Atualmente, estão na fase de instalação da cobertura. Previsão de entrega da obra completa é na última semana de outubro próximo. Já existe interesse na locação do galpão. A renda garantida se estende até setembro 2022, 11 meses, portanto, depois do final da obra.

Em 5 de julho, foi registrada, na CVM, a Oferta da 3.a emissão de cotas do BLCP11. O volume da oferta é de R$ 165 milhões, mais lote adicional, com liquidação em 24 de setembro. O coordenador líder é a Guide Investimentos, a mesma que coordenou com sucesso a 2.a emissão do Fundo em março.

7,8%

***Dividend Yield* Anualizado com base na última distribuição**

94,0%

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

0%

De m² sem renda em contrato (ABL)

2.854

Valor em reais do m² dos imóveis que compõe o Fundo

DESCRITIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfolio atual consiste em 5 imóveis com 69.000 m2 de ABL e 7.000m2 em expansão, localizados em 2 estados brasileiros, sendo que tais imóveis se encontram 81% ocupados e ou com renda garantida, sendo que os 19% de vacância física estão cobertos por indenização por rescisão antecipada de contrato atípico até setembro de 2021. Há propostas formais em negociação para ocupação da área vacante. Os locatários atuais são empresas nacionais com capital aberto na B3.

CityGate Cabreúva I – 20.000 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 20 mil m² de área locável, possui pátio de manobras em concreto armado com fibra, 20 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 11,6 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 dotado de *sprinklers*. A Siemens desocupou o imóvel em fevereiro de 2021, porém continua a pagar a multa indenizatória até setembro de 2021, razão pela qual há vacância física, porém não financeira.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui vagas para carretas, automóveis e motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e todas as utilidades como cabine primária com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas` e reservatórios de água, sendo 520 m³ exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 20 m³ para consumo. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.

CityGate Cabreúva II – 11.000 m² de ABL + 7.000 m² de expansão

O galpão industrial de 11.000 m² de área locável, possui pátio de manobras em concreto armado, dotado de pé direito livre de 12,0 m, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico e luminárias de alta eficiência. O galpão está em reformas para ampliação, com término previsto para outubro de 2021, acrescentando 7.000 m² de área de armazenagem, 18 docas com plataformas niveladoras e sistema de combate a incêndio padrão J4 dotado de *sprinklers*. Vago para reforma, o empreendimento possui renda garantida de por 24 meses, desde setembro de 2020. O projeto é modular permitindo diversas configurações de divisão interna.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui 69 vagas para automóveis e 10 para motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e todas as utilidades como cabine primária, casa de bombas e reservatórios de água para consumo de 20 m³ e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.

CityGate Extrema I – 38.000 m² de ABL

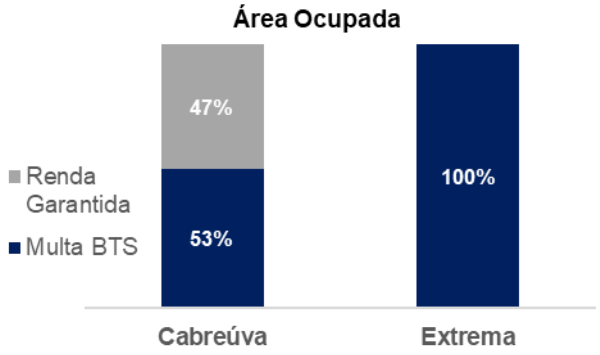
Condomínio Logístico formado por 3 galpões de uso logístico industrial totalizando 38.000 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 55 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0 metros, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. Os galpões estão equipados com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*.

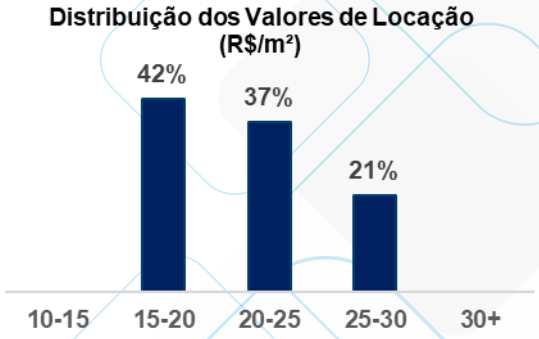
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

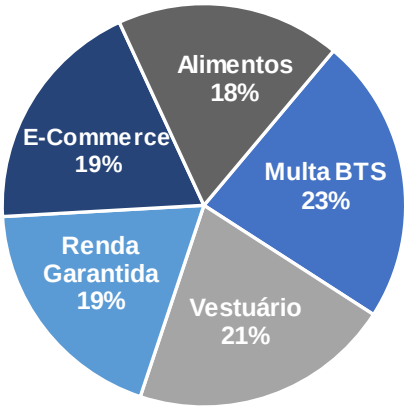
O condomínio logístico dispõe de controle de portaria, refeitório e administração compartilhados. Oferece de 10 vagas externas para carretas, 21 para automóveis e 50 para motos, além de vestiário, e utilidades com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas e reservatórios de água, sendo 550 m^3 exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 30 m^3 para consumo. O empreendimento possui estação de tratamento de esgotos licenciada.

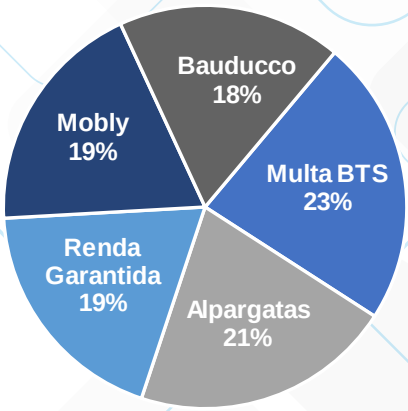
RAIO-X DA CARTEIRA

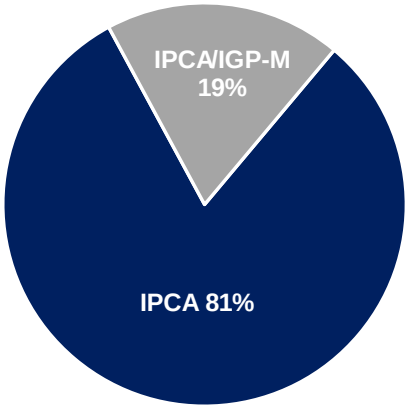
Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11

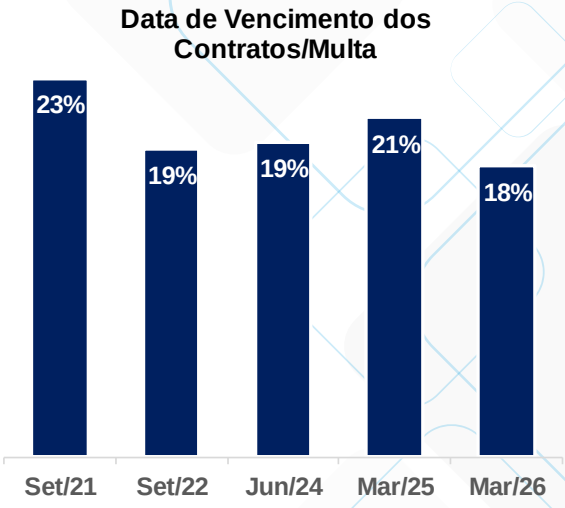












*Reajuste do Contrato de Mobly CityGate Extrema contempla os dois indicadores, sendo reajustado pelo que houver maior variação no período, ou zero se ambos forem negativos.

RAIO-X DA CARTEIRA

Matriz dos Locatários e Contratos do Fundo

Imóvel	CityGate G1 Extrema I-MG	CityGate G2 Extrema I-MG	CityGate G3 Extrema I-MG	CityGate Cabreúva I-SP	CityGate Cabreúva II-SP
Locatário	Mobly	Alpargatas	Bauducco	Multa BTS	Renda Garantida
Área Bruta Locável (ABL)	12.600	13.200	12.200	20.000	11.000+7.000
Aluguel R$/m²	24,68	25,36	24,50	18,79	17,00
Início do Contrato	jul/19	mar/20	abr/21	mar/21	set/20
Vencimento do Contrato	jun/24	mar/25	mar/26	set/21	set/22
Mês de reajuste	julho	janeiro	abril	-	-
Indexador de reajuste	IGP-M/IPCA	IPCA	IPCA	-	-
% sobre receita do Fundo	19%	21%	18%	23%	19%
Multa do Contrato	Aviso prévio 3 meses + 6 aluguéis proporcionais	Aviso prévio 3 meses + 6 aluguéis proporcionais	Aviso prévio 6 meses + 3 aluguéis não proporcionais	Saldo BTS	-
Garantia	Fiança da Holding + caução de 3 aluguéis	Caução de 4 aluguéis	Fiança da Matriz	Crédito Siemens	GIC - Fundo Soberano Cingapura

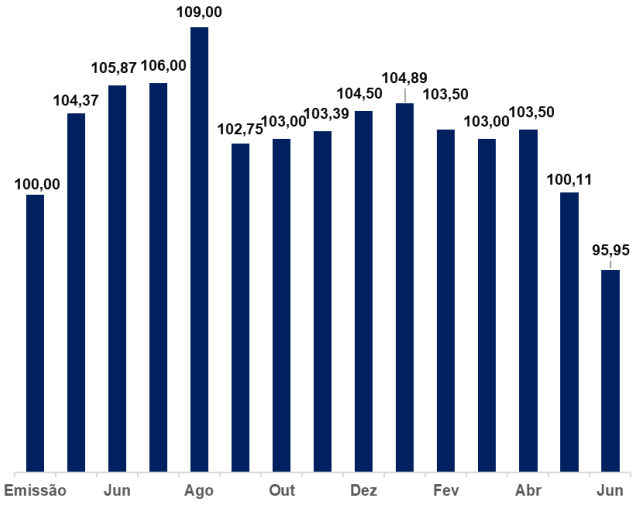
DESEMPENHO DO FUNDO

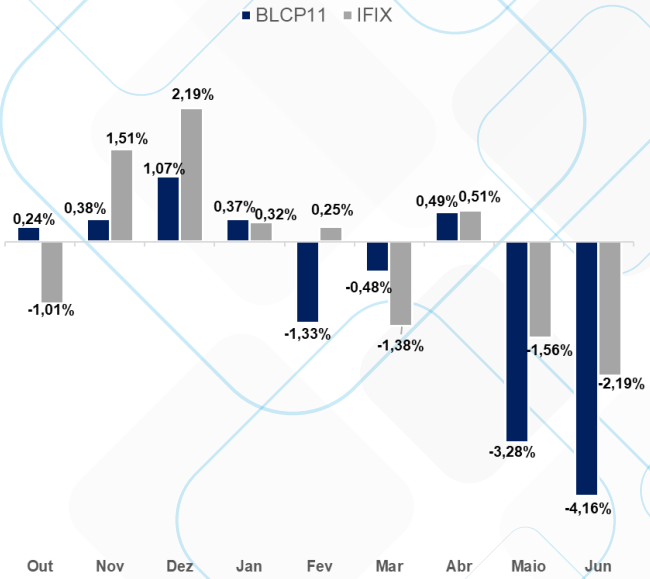
Rendimentos

Distribuição de R$ 0,6255 por cota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 7,82%, sobre valor de mercado da cota de R$ 95,95.

Evolução da Cota no mercado

O comportamento do Fundo na B3 deve ser avaliado levando em consideração a volatilidade da bolsa e dos fundos em função da pandemia, os poucos meses de vida deste Fundo e a liquidez incipiente.





Liquidez

O volume acumulado no mês de junho foi de R$ 1,3 milhão, ocorrendo negócios em 16 dos 21 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

94,0%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R$ 184,4 milhões contra R$ 196,2 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por cota: R$ 102,09.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R$ MM	%
Valor dos Imóveis	222,7	114%
Aplicações Financeiras	7,5	4%
A Pagar Aquisição Imóveis	(2,0)	-1%
CRI	(32,0)	-16%
Patrimônio Líquido	196,2	100%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R$ MM
Receita Locação	1.250.632,80
Multa Siemens	375.759,37
Rendimentos RF	15.561,42
Total de Receitas	1.641.953,59
Despesas Financeira CRI	(215.305,50)
Despesas Operacionais	(59.404,13)
Despesas com IR sobre resgates	(827,87)
Taxa de Administração	(164.244,01)
Total de Despesas	(439.781,51)
Resultado	**1.202.172,08**

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
14/07/2021	Junho	20/07/2021	0,6255
14/06/2021	Maio	18/06/2021	0,5073
13/05/2021	Abril	19/05/2021	0,6163
14/04/2021	Março	20/04/2021	0,6781
11/03/2021	Fevereiro	17/03/2021	0,6662
11/02/2021	Janeiro	17/02/2021	0,7367
14/01/2021	Dezembro	20/01/2021	0,7171
11/12/2020	Novembro	17/12/2020	0,7465
13/11/2020	Outubro	19/11/2020	0,7002
14/10/2020	Setembro	20/10/2020	0,4650
14/09/2020	Agosto	-	0,0000
13/08/2020	Julho	-	0,0000

Nome do Fundo: BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Código Negociação B3: BLCP11

ISIN: BRBLCPCTF007

Prazo de Duração: Indeterminado

Tipo Anbima: Renda

Segmento Anbima: Outros

Público Alvo: Investidor Qualificado

Quantidade de Cotas Integralizadas: 1.921.803

Número de Cotistas em 14/07/21: 189

Taxa de Administração: 0,95% a.a.

Taxa de Escrituração: 0,05% a.a.

Taxa de Performance: Não há

CNPJ: 35.652.060/0001-73

Regulamento:

https://static.btgpactual.com/media/fii-bluecap-regulamento-v3.pdf

Gestor: BlueCap Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Auditor: PwC PricewaterhouseCoopers Brasil Ltda.

Autorregulação ANBIMA — Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA — Gestão de Recursos

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.

BlueCap Gestão de Recursos

www.bluecapgestao.com.br

ri@bluecapgestao.com.br

+55 11 5171-9592

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.