

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2022

Julho

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de
Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O primeiro semestre de 2022 se encerrou com desempenho extremamente negativo para os mercados de renda variável. Foi o pior começo de ano nos EUA desde 1970. O S&P 500 caiu 21,1%. O IBOVESPA reverteu os ganhos e termina o semestre no campo negativo também, furando os 100 mil pontos. Após estar subindo quase 20% no ano (em abril), o índice teve queda de 11,5% em junho, acumulando baixa de 6% em 2022.

O aumento da aversão a risco por parte dos investidores continua em marcha, contaminando todas as classes de ativos. Os índices inflacionários prosseguem em alta na Europa e nos EUA, incitando uma resposta mais firme da autoridade monetária. A narrativa dos agentes econômicos é de recessão. O cobre, indicador antecedente por excelência, caiu 23% do pico registrado.

O IFIX fechou o semestre nos 2.795,62 pontos. A queda de 0,88% interrompeu sequência de 3 meses consecutivos de alta. No ano, o IFIX acumula pequena perda de 0,33%.

De acordo com Binswanger, consultoria imobiliária, o mercado brasileiro de galpões logísticos de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2022 com absorção líquida de quase 900 mil metros quadrados, a maior da série histórica.

O estoque em Minas Gerais, terceiro maior mercado logístico do Brasil, se encontra com vacância virtualmente zero. Com 2,2 milhões de metros quadrados, existem apenas 23 mil m² disponíveis no fim do segundo trimestre segundo a Buildings. Extrema, onde se encontram os 3 galpões do BLCP11, responde por cerca de 40% do mercado mineiro.

Análise da Carteira

Processo Judicial contra Barzel

O Fundo adquiriu, em setembro de 2020, o empreendimento de Cabreúva pronto, contemplando expansão de 11.000 para 18.000 m². A responsabilidade por toda a entrega, do licenciamento à conclusão da obra, recai integralmente sobre a vendedora do ativo imobiliário.

Conforme mencionado em nosso relatório mensal de maio, notificamos extrajudicialmente, em 31 de março, a Barzel (vendedora dos imóveis de Cabreúva), em decorrência do atraso nas licenças ambientais e obras de expansão. Pelo cronograma estabelecido pela vendedora, as obras deveriam ter sido finalizadas ano passado.

O Fundo contratou, por conta própria, um consultor especializado para acompanhar e auditar o processo de obtenção das licenças. O consultor constatou que, seja por imperícia ou negligência, os questionamentos da CETESB, órgão responsável pela análise, foram reiteradamente respondidos inadequadamente.

Entre outras medidas, buscamos diversas vezes estender a renda garantida para que o fundo não incorresse em perda de receita em virtude do atraso na obra, estimada em R\$ 0,10 por cota. O Vendedor declinou qualquer conciliação e, em virtude da impossibilidade de obtenção da licença ambiental para conclusão das obras, o Fundo distribuiu, em 18/07/2022, Ação Judicial com pedido de tutela antecipada para ser declarado o inadimplemento absoluto das obrigações assumidas pela vendedora e consequente desfazimento do negócio.

Nesse sentido, caso, ao final, a demanda seja julgada procedente, em substituição ao Imóvel, a vendedora deverá restituir todas as parcelas do preço, no montante de R\$ 92.900.000,00 (noventa e dois milhões e novecentos mil reais), além dos custos e impostos pagos para a aquisição, no montante de R\$1.858.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e oito mil reais), todos reajustados pelo IPCA/IBGE desde a data dos desembolsos e acréscidos de juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Proposta de Incorporação do fundo pelo BTLG11

Foi convocada para 4 de agosto, às 11:30, Assembleia Presencial na Av. Faria Lima, n.º 3.477, sede do BTG Pactual. A pauta é incorporação do BLCP11 e do V2 Properties (VVPR11) pelo fundo BTG Logística (BTLG11).

Na Carta do Gestor, publicada na nossa homepage, citamos 7 razões pelas quais essa operação é ruim, não apenas para os cotistas do BLCP11, mas para o mercado de fundos imobiliários como um todo.

Movimentos de incorporação impactam negativamente o mercado ao reduzirem o leque de produtos disponíveis. A consolidação faz com que o universo de investimentos para o público geral torne-se menos competitivo e carente de novas ideias. A consolidação dessas práticas predatórias terá como consequência enorme barreira de acesso para novos gestores, com produtos piores para os investidores de FIIs.

Além disso, cotistas dos FOFs (fundos de fundos) que investem no BLCP11 sofrerão o impacto da destruição de valor por tabela.

O valor da cota patrimonial subiu mais um pouco este mês, passado de R\$ 111,62 para R\$ 117,56. Considerando o valor de troca (R\$ 89,00) na operação de incorporação proposta, a perda patrimonial é da ordem de 24,3%.

6,9%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

76,9%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

3,3

Anos de prazo médio
restante de contratos (WALE)

2.629

Valor em reais do m² dos
imóveis que compõe o Fundo

DESCRIPTIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfólio 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 100,0% ocupados e/ou com renda garantida.

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*.

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 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 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*.

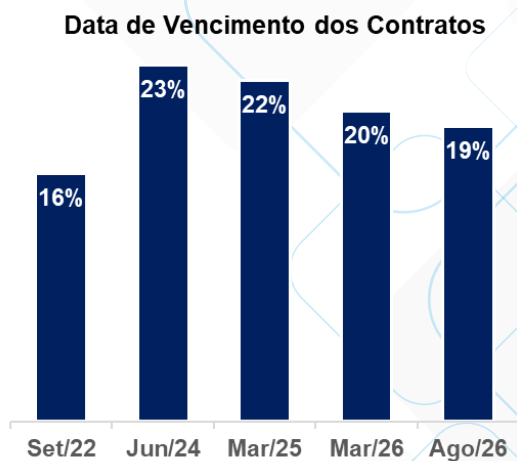
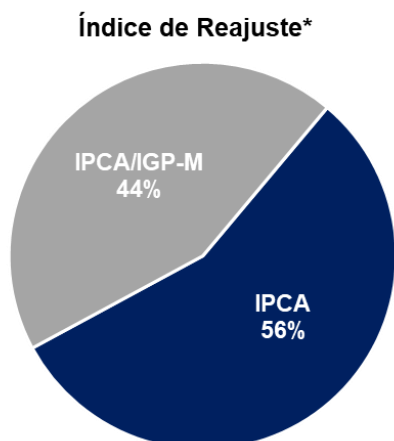
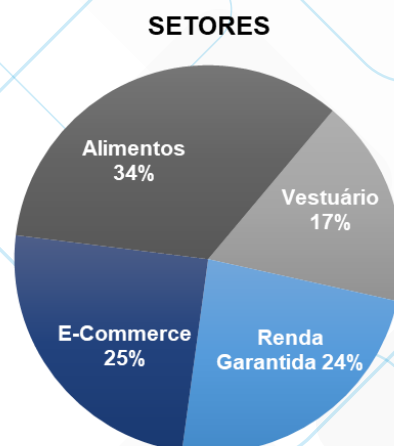
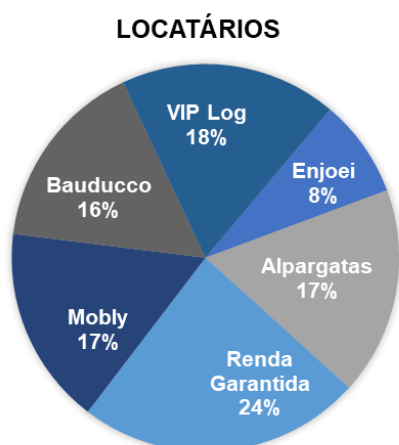
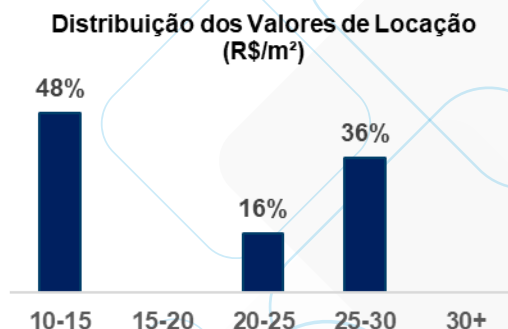
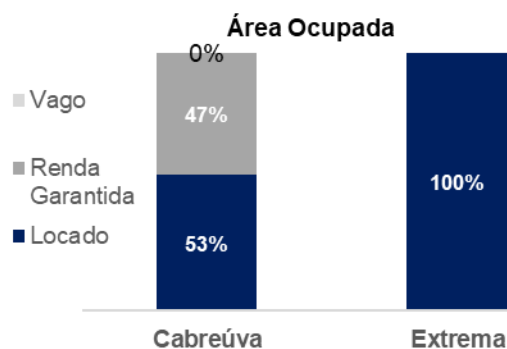
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e recorrem ao benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 m³ exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 30 m³ para consumo. O empreendimento possui estação de tratamento de efluentes licenciada.



RAIO-X DA CARTEIRA

Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11



*Reajuste do Contrato de Alpargatas e Mobly no 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
Área Bruta Locável (ABL)	12.600	13.200	12.200	20.000	11.000+7.000
Locatário	Mobly	Alpargatas	Bauducco	Enjoei/Vip Logística	Renda Garantida
Área Locada	12.600	13.200	12.200	20.000	11.000+7.000
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%
Aluguel R\$/m²	27,64	25,36	24,50	14,50	14,00
Início do Contrato	jul/19	mar/20	abr/21	ago/21	set/20
Vencimento do Contrato	jun/25	fev/28	mar/26	ago/26	set/22
Mês de reajuste	julho	janeiro	abril	agosto	-
Indexador de reajuste	IGP-M/IPCA	IGP-M/IPCA	IPCA	IPCA	-
% sobre receita do Fundo	23%	22%	20%	19%	16%
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	Aviso prévio 4 meses + 3 aluguéis não proporcionais e saldo do desconto concedido dos primeiros 24 meses	-
Garantia	Fiança da Holding + caução de 3 aluguéis	Caução de 4 aluguéis	Fiança da Matriz	Fiança Bancária	GIC - Fundo Soberano Cingapura

DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,4952 por cota. *Dividend yield* anualizado de 6,9%.

Liquidez

O volume acumulado no mês de junho foi de R\$ 8,2 milhões, ocorrendo negócios em 16 dos 22 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

76,9%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 197,5 milhões versus R\$ 256,6 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por cota: R\$ 111,76. Reavaliação incorporada no mês de junho.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	255,167	99,43%
Aplicações Financeiras	1,068	0,42%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,15%
CRI	0,000	0,00%
Patrimônio Líquido	256,620	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.558.187,71
Rendimentos RF	11.691,35
Total de Receitas	1.569.879,06
Pagamento Corretagem Locação	(101.273,96)
Despesas Operacionais	(126.848,44)
Despesas com IR sobre resgates	(2.965,97)
Taxa de Administração	(213.589,40)
Fundo Reposição Ativos - FRA	-
Total de Despesas	(444.677,77)
Resultado	1.125.201,29
Resultado anterior não distribuído	11.997,99
Resultado distribuído no mês	1.137.199,28
Saldo a distribuir no semestre	-

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
13/07/2022	Junho	19/07/2022	0,4952
13/06/2022	Maior	20/06/2022	0,5000
12/05/2022	Abril	18/05/2022	0,5026
13/04/2022	Março	22/04/2022	0,5100
14/03/2022	Fevereiro	18/03/2022	0,5078
11/02/2022	Janeiro	17/02/2022	0,5100
13/01/2022	Dezembro	19/01/2022	0,5200
13/12/2021	Novembro	17/12/2021	0,5048
12/11/2021	Outubro	22/11/2021	0,0425
14/10/2021	Setembro	19/10/2021	0,4036
13/09/2021	Agosto	17/09/2021	0,5318
12/08/2021	Julho	18/08/2021	0,5700

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: Investidores em geral

Quantidade de Cotas Integralizadas: 2.296.282

Número de Cotistas em 15/07/22: 280

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.

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