

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Setembro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O Ibovespa teve mais um mês negativo e caiu 2,48% em agosto. O Dólar recuou 0,73%, cotado a R\$ 5,172.

O risco de uma crise hídrica com eventual racionamento de água e energia tem incomodado os mercados. Se tal risco se materializar, o impacto seria muito adverso já que teríamos 3 grandes consequências: 1. Elevação do preço de energia e seus efeitos indiretos, 2. Elevação do preço dos alimentos em virtude da potencial quebra de safra (algumas culturas já estão sofrendo, como o café) e 3. Grande entrave ao crescimento econômico que ainda não está tão robusto.

As medidas mais restritivas na China para a produção de aço também impactaram os preços das commodities, com o temor de menor demanda para o minério de ferro.

O IFIX apresentou a maior queda em 14 meses, fechando em baixa de 2,63%, a 2.749,84 pontos.

As taxas de juros no mercado local estão sem perspectiva de queda. Isso impacta de forma sensível e direta o IFIX. O juro de médio prazo subiu cerca de 2% e o juro real (acima da inflação) encostou no nível de 5% a.a.

Análise da Carteira

Em 30 de agosto, o Fundo firmou contrato de locação do Condomínio Logístico CityGate Cabreúva I para a VIP Logística. O contrato, típico, engloba 7.114m², com duração de 60 meses, tendo início no dia 01/09/2021.

Relembramos que em 16 de agosto, assinamos contrato de locação com a Enjoei, empresa com capital aberto na B3 (ENJU3). A Enjoei locou 6.249 m², cerca de 1/3 do CityGate Cabreúva I. A Enjoei é empresa de e-commerce, segmento em destaque atualmente, e apresenta crescimento acelerado nos últimos trimestres.

Com isso, já temos cerca de 70% do galpão locado, cerca de 6 meses depois da desocupação da Siemens.

Seguimos em negociações com outros interessados para a ocupação do restante do galpão.

Foi aprovada, através do Ato do Administrador de 18 de junho de 2021, a 3ª Emissão de Cotas do Fundo. O Prospecto Definitivo e Anúncio de Início foram divulgados em 16 de agosto de 2021 e os cotistas podem consultar as informações sobre a Oferta nos referidos documentos.

Ademais, cabe ressaltar que o Preço de Emissão foi atualizado passando do valor de R\$ 111,82 (cento e onze reais e oitenta e dois centavos) para R\$ 85,18 (oitenta e cinco reais e dezoito centavos) ("Preço de Subscrição Atualizado"), dos quais R\$ 81,73 (oitenta e um reais e setenta e três centavos) equivalem ao Preço de Emissão e R\$ 3,45 (três reais e quarenta e cinco centavos) equivalem ao Custo Unitário de Distribuição, equivalentes a 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) do Preço de Subscrição Atualizado. O valor da cota patrimonial é de R\$ 102,36.

A 3ª Emissão tem como Coordenador Líder a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES. Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. Exceto quando especificamente aqui definidos, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª Emissão do BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

Nos últimos 12 meses, considerando a cota patrimonial de R\$ 102,36, o DY foi de 7,39%, totalizando rendimentos distribuídos no valor de R\$ 7,56.

7,6%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

82,5%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

3,2

Anos de prazo médio
restante de contratos
(WALE)

2.854

Valor em reais do m² dos
imóveis que compõe o Fundo

DESCRITIVO 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 92,1% 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, 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*.

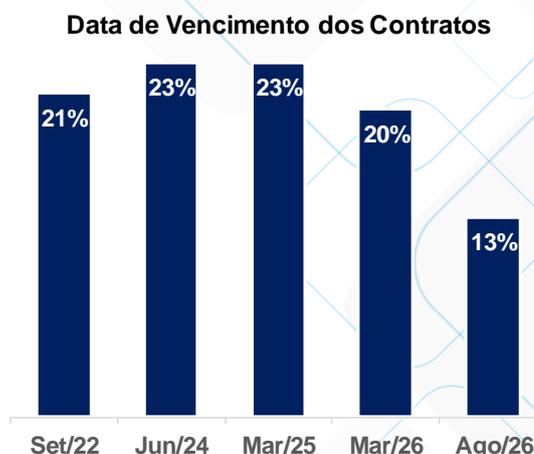
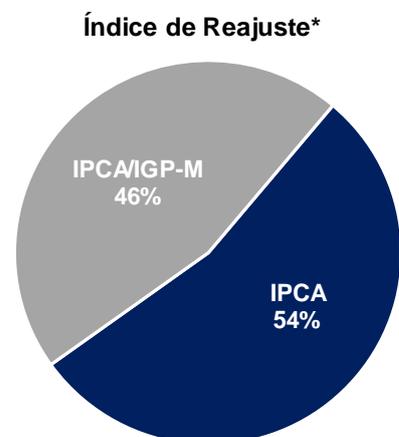
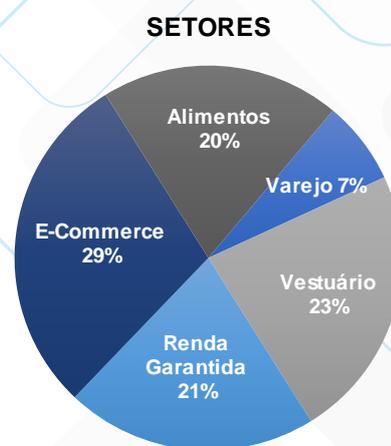
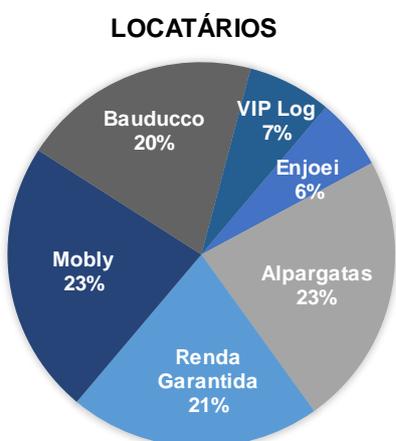
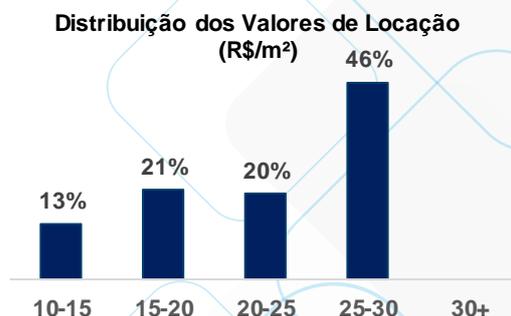
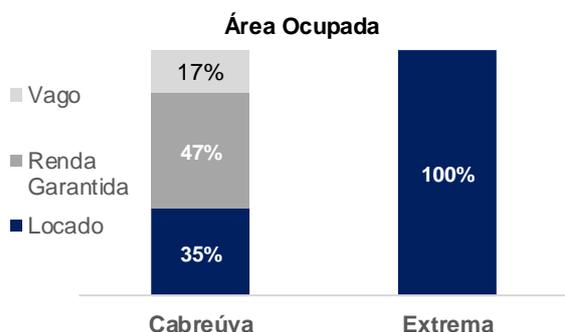
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 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	13.363	11.000+7.000
Vacância	0%	0%	0%	33%	0%
Aluguel R\$/m ²	27,64	25,36	24,50	14,50	17,00
Início do Contrato	jul/19	mar/20	abr/21	ago/21	set/20
Vencimento do Contrato	jun/24	mar/25	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%	23%	20%	13%	21%
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

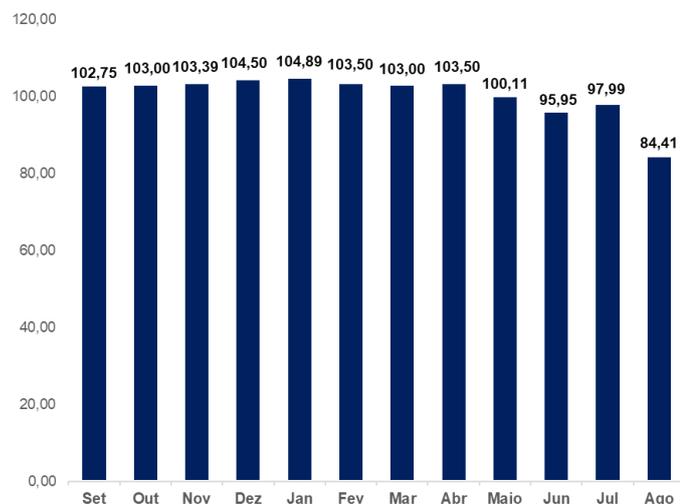
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,5318 por cota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 7,56%, sobre valor de mercado da cota de R\$ 84,41.

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 agosto foi de R\$ 0,6 milhão, ocorrendo negócios em 18 dos 22 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

82,5%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 162,2 milhões contra R\$ 196,7 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por cota: R\$ 102,36.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	223,4	114%
Aplicações Financeiras	7,3	4%
A Pagar Aquisição Imóveis	(2,0)	-1%
CRI	(32,0)	-16%
Patrimônio Líquido	196,7	100%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.325.271,36
Rendimentos RF	23.240,21
Total de Receitas	1.348.511,57
Despesas Financeira CRI	(246.735,39)
Despesas Operacionais	(58.300,99)
Despesas com IR sobre resgates	(2.851,97)
Taxa de Administração	(165.418,27)
Total de Despesas	(473.306,62)
Resultado	875.204,95
Saldo passado a distribuir	146.744,80
Resultado distribuído no mês	1.021.949,75

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
13/09/2021	Agosto	17/09/2021	0,5318
12/08/2021	Julho	18/08/2021	0,5700
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

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

Código Negociação B3: BLCF11

ISIN: BRBLCF007

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 13/08/21: 204

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