

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Março

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O IFIX subiu 0,25% em fevereiro, destoando do resto dos mercados. O Índice Bovespa fechou o mês com queda de 4,47%. O Dólar Ptax subiu 2,45%, cotado a R\$ 5,6047.

Repercutiu muito mal a intenção de Bolsonaro em substituir o presidente da Petrobrás por general mais alinhado ao governo. Tal medida relembra os piores momentos das desastrosas intervenções na economia do mandato de Dilma Rousseff. Naturalmente que a alta do preço do combustível de mais de 20% em 2021 gera desconforto e têm implicações políticas, porém o caminho de insegurança jurídica e baixa previsibilidade do poder público é ainda mais nocivo.

Esse sentimento desconfortável se refletiu também no mercado de juros, com abertura das taxas na ordem de 1%. O Banco Central deve começar a elevar os juros já em março e estima-se um ciclo de subida em torno de 200-400 bps, com a Selic chegando até 5% em dezembro e 6% daqui a 2 anos.

A vacinação, após começo muito errático, parece ganhar tração, com Fiocruz estimando entrega semanal de 6 milhões de doses a partir de abril. Entendemos que esse é o ponto crucial para o início da superação da pandemia. No entanto, a situação ainda deve piorar nos próximos 45 dias, com aumento no número diário de óbitos e escassez de leitos hospitalares para atendimento dos infectados.

O Brasil criou 260 mil vagas de trabalho formais em janeiro, maior resultado da série histórica para o mês, segundo dados do Caged.

Análise da Carteira

A Siemens, locatária do CityGate Cabreúva I, desocupou o imóvel no final de fevereiro, e iniciou o pagamento da multa pela rescisão antecipada, visto que contrato era *Built to Suit*. A multa, de R\$ 2,3 milhões, foi parcelada em 6 meses. Acreditamos que esse prazo é suficiente para reposição do locatário. Recebemos 3 propostas formais até a presente data e as negociações seguem em bom curso.

As obras do CityGate Cabreúva II foram iniciadas no 2.o semestre de 2020 e a expectativa de conclusão é em agosto próximo. O imóvel possui renda garantida até setembro de 2022. Já existem interessados no galpão, inclusive com tratativas comerciais.

O valor do aluguel do CityGate Extrema I, locado pela Alpargatas, foi reajustado em 7%. Foi elaborado um aditivo ao contrato, em que a diferença para o valor cheio do IGP-M (28,94% no período) será transformada em multa caso haja rescisão antecipada. Com isso, cria-se uma interessante barreira de saída no imóvel.

A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,6662 por cota, já refletindo a saída da Siemens, mas desconsiderando o impacto positivo do reajuste do contrato de Alpargatas. O reajuste começará a vigorar mês que vem, levando o *yield* anualizado novamente para o patamar de 8%.

Em 17 de março, encerramos, com êxito, a 2.a emissão de cotas via Oferta ICVM 476. Levantamos R\$ 85,3 milhões (considerando os Direitos de Preferência) para aquisição de novos ativos, com valor de cota de R\$ 102,59 (incluindo os custos de distribuição). Esses ativos já estão identificados e com CCV, Contrato de Compra e Venda, assinados.

Acreditamos na descomplicada conclusão das aquisições nas próximas semanas, com *ramp-up* rápido, sem impacto negativo relevante na distribuição dos dividendos.

Com o encerramento desta Oferta, estamos aptos a seguir com a Oferta ICVM 400, objetivo do Fundo para os próximos meses.

O Fundo possui um CRI no valor de R\$ 32 MM a CDI + 4,5% a.a.. A variação dos juros futuros 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.

7,72%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

100,4%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

0%

De m² sem renda em
contrato (ABL)

2.635

Valor em reais do m² dos
imóveis que compõe o Fundo

DESCRITIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfolio atual consiste em 3 imóveis com 44.200 m² de ABL e 7.000m² em expansão, localizados em 2 estados brasileiros, sendo que tais imóveis se encontram 100% ocupados e ou com renda garantida. Os locatários são empresas multinacionais ou 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 termo acústico. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*. A Siemens, ocupante atual, concilia atividades industriais e logísticas e faz uso de benefício fiscal de crédito de ICMS específico do Município de Cabreúva.

O empreendimento possui entrada independente com controle portaria. Inclui vagas para carretas, automóveis e motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração além de todas as utilidades como cabine primária com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas e reservatórios de água sendo 520 m² exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 20 m² 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 de livre de 12,0 m e piso industrial com capacidade para 6 t/m², luminárias de alta eficiência, cobertura com iluminação zenital e isolamento termo acústico será reformado e ampliado 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. O projeto é modular permitindo diversas configurações de divisão interna.

O empreendimento possui entrada independente com controle portaria. Inclui 69 vagas para automóveis e 10 para motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração, além de todas as utilidades como cabine primária, casa de bombas e reservatórios de água para consumo de 20 m² e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.



CityGate Extrema – 13.200 m² de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*. A Alpargatas, ocupante atual, realiza atividades logísticas e faz 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.

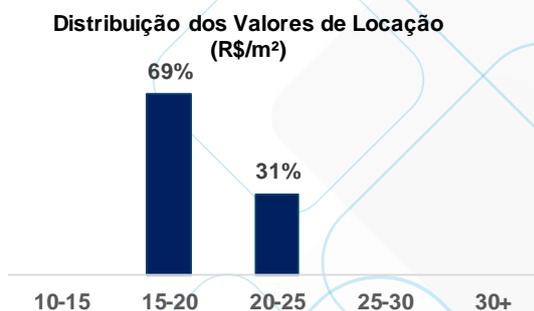
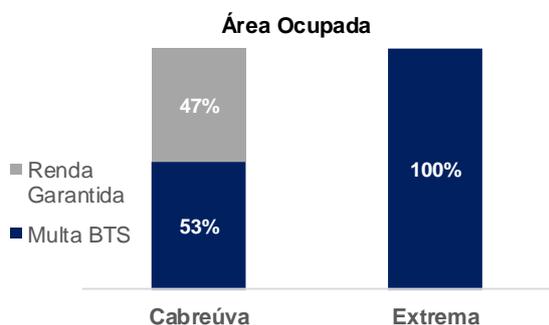
O galpão encontra-se em condomínio logístico com controle de portaria, refeitório e administração compartilhados. Dispõe de 10 vagas para carretas, 211 para automóveis e 50 para motos, além de vestiário, e utilidades como cabine primária com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas e reservatórios de água sendo 550 m² exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 3 m² para consumo. O empreendimento possui estação de tratamento de esgotos licenciada.



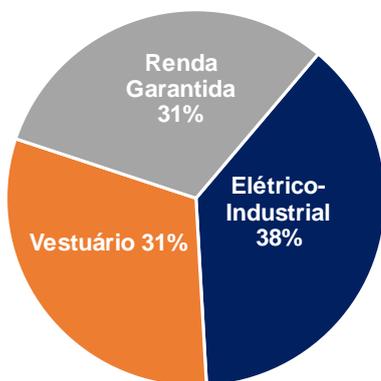
RAIO-X DA CARTEIRA

Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11 *

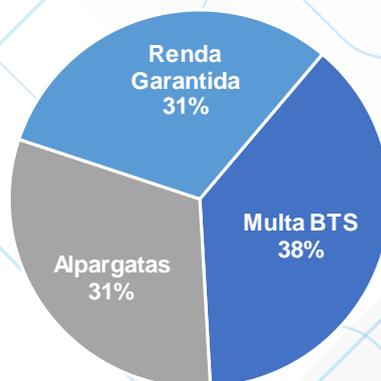
*Desconsiderando futuras aquisições em virtude da 2.a emissão de cotas



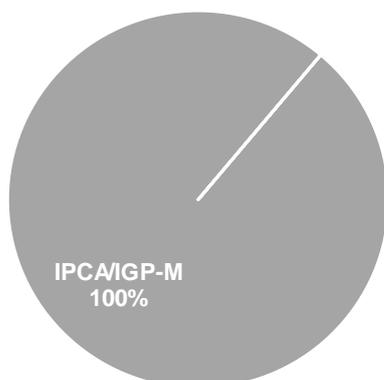
Inquilinos por Setor



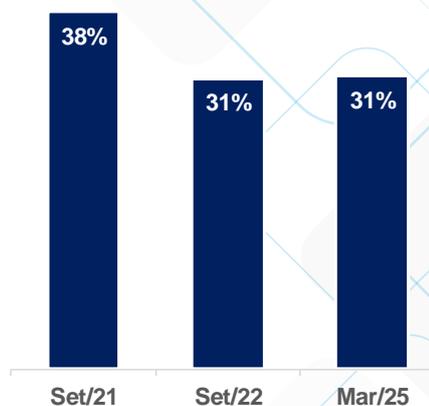
Locatários



Índice de Reajuste*



Data de Vencimento dos Contratos/Multa



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

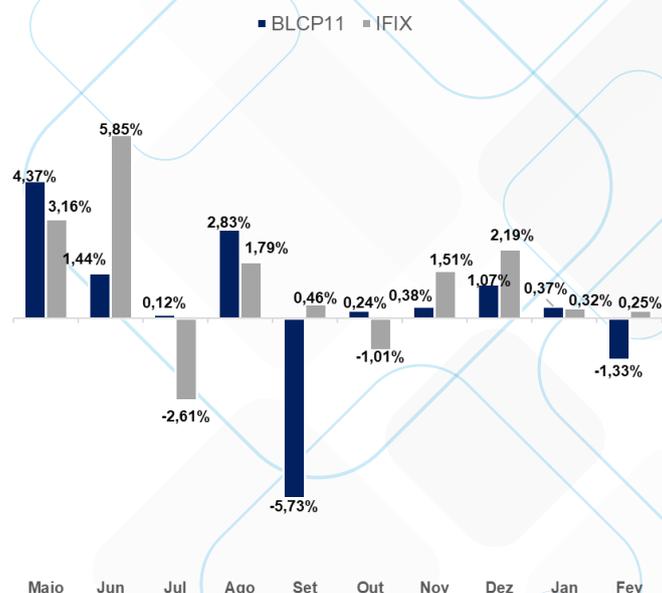
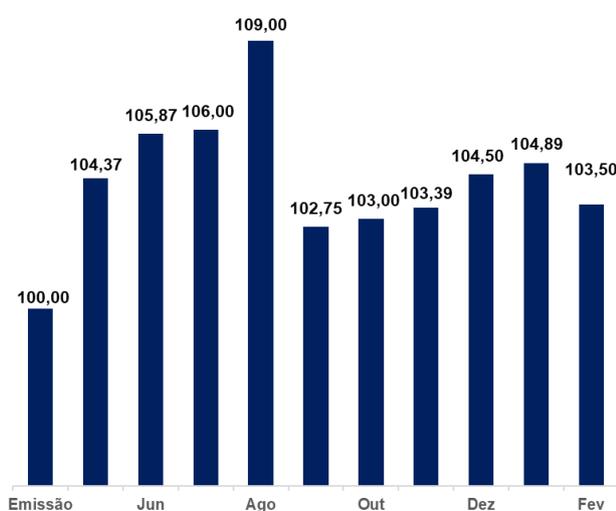
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,6662 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 7,7% sobre valor de mercado da quota de R\$ 103,50.

Evolução da Quota 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 dezembro foi de R\$ 0,6 milhão, ocorrendo negócios em 14 dos 20 dos pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

100,4%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 112,8 milhões contra R\$ 112,4 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 103,14.

BALANÇO DO FUNDO

| Balanço do Fundo | R\$ MM | % |
|---------------------------|--------|------|
| Valor dos Imóveis | 137,3 | 122% |
| Aplicações Financeiras | 7,1 | 6% |
| A Pagar Aquisição Imóveis | 0,0 | 0% |
| CRI | (32,0) | -28% |
| Patrimônio Líquido | 112,4 | 100% |

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

| Resultado do Fundo | R\$ MM |
|--------------------------------|---------------------|
| Receita Locação | 618.600,00 |
| Multa Siemens | 375.759,37 |
| Rendimentos RF | 5.020,02 |
| Total de Receitas | 999.379,39 |
| Despesas Financeira CRI | (192.127,42) |
| Despesas Operacionais | (2.826,13) |
| Despesas com IR sobre resgates | (1.325,85) |
| Taxa de Administração | (76.849,94) |
| Total de Despesas | (273.129,34) |
| Resultado | 726.250,05 |

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

| Data do Anúncio | Mês Referência | Data Pagamento | Valor por Quota |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 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 | 17/12/2010 | 0,7465 |
| 13/11/2020 | Outubro | 19/11/2010 | 0,7002 |
| 14/10/2020 | Setembro | 20/10/2010 | 0,4650 |
| 14/09/2020 | Agosto | - | 0,0000 |
| 13/08/2020 | Julho | - | 0,0000 |
| 13/07/2020 | Junho | 20/07/2020 | 0,1295 |
| 11/06/2020 | Maió | - | 0,0000 |

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

Código Negociação B3: BLC11

ISIN: BRBLCPTF007

Prazo de Duração: Indeterminado

Tipo Anbima: Renda

Segmento Anbima: Outros

Público Alvo: Investidor Qualificado

Quantidade de Quotas Integralizadas: 1.090.167

Número de Quotistas em 10/03/21: 159

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-17-03-2020.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