

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Maio

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

Em abril, a boa evolução do esforço de vacinação nos Estados Unidos e em partes da Europa contribuiu para desempenho positivo dos mercados. No Brasil, o ritmo de vacinação continuou progredindo e gera boas perspectivas para o fechamento do semestre, mesmo considerando os atrasos da produção da vacina de Oxford na Fiocruz. O IFIX subiu 0,51% no mês e o Ibovespa, 1,94%.

Inúmeros fatores pesaram para a queda do dólar no mês, 3,55%, cotado a R\$ 5,432. Podemos destacar a aprovação do Orçamento de 2021, concessões de infraestrutura, como o leilão de 22 aeroportos para a iniciativa privada no dia 7 de abril, e o bom desempenho do setor agropecuário e consequente exportação.

No dia 5 de maio, o COPOM – Comitê de Política Monetária, elevou a Selic, taxa de juros básica da economia brasileira, em 0,75%, mantendo o mesmo ritmo da reunião anterior, quando se iniciou o ciclo de subida.

Em sua ata da reunião, divulgada dia 11, o Banco Central reiterou que conduzirá um processo de “normalização parcial” dos juros, adiantando que pretende elevar novamente os juros em mais 0,75 ponto percentual na próxima reunião do Copom, nos dias 15 e 16 de junho. A ata foi mais enxuta do que as anteriores, transparecendo tranquilidade com a condução monetária, salientando que a inflação elevada é temporária. Destaque foi o tom positivo com a retomada da economia, mesmo que heterogênea entre os setores.

O patamar dos juros ainda se encontra em níveis baixos, 3,50%, com juro real negativo, dado que a expectativa é de que a inflação, calculada pelo IPCA, será de 5% para o ano de 2021. Os contratos futuros do DI de médio prazo, 3 a 5 anos, estão 1,5% acima do que se encontravam no fim de 2020. O aperto monetário já está, portanto, precificado. Reiteramos que não devemos esperar impactos negativos adicionais por conta da movimentação do Banco Central se a inflação não ultrapassar o patamar de 6% para janelas futuras de 12 meses.

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.

A alta de 0,75% na Selic, gerou impacto de 0,11% de decréscimo no *dividend yield* anualizado do Fundo. Com a nova emissão e aumento do patrimônio líquido do Fundo para R\$ 195 MM, o nível de alavancagem se encontra em 16,4%. Consideramos esse patamar saudável e confortável para ser administrado.

Seguimos realizando visitas e recebendo interessados no CityGate Cabreúva I. A Harmonia Asset fechou a compra do Parque Logístico Cabreúva, de propriedade da Brookfield. O valor da transação não foi divulgado. O empreendimento conta com 3 naves (galpões) e 135 mil m² de ABL (área bruta locável).

7,15%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

102,0%

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 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 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*.

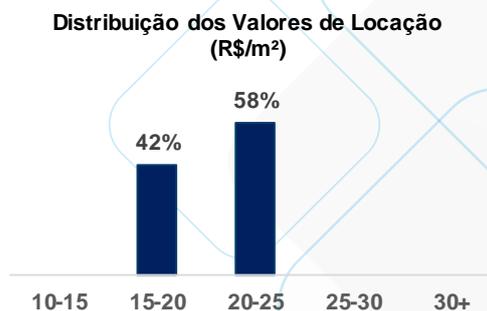
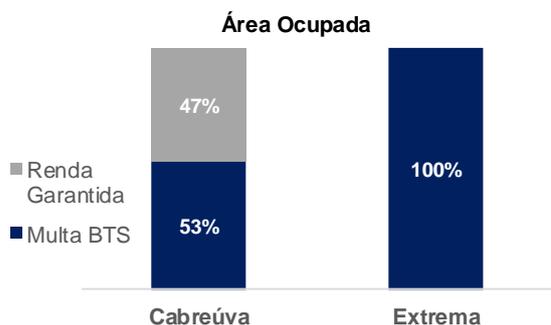
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 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

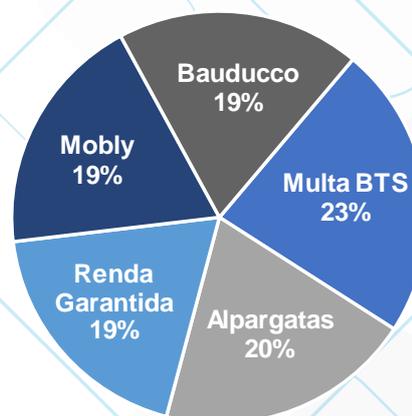
Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11



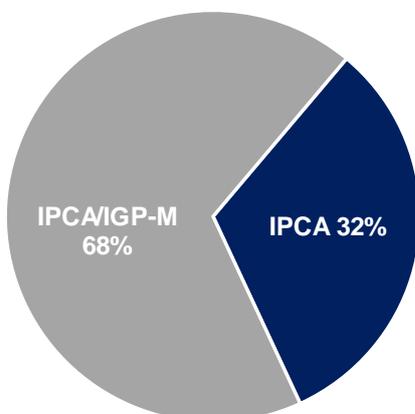
Inquilinos por Setor



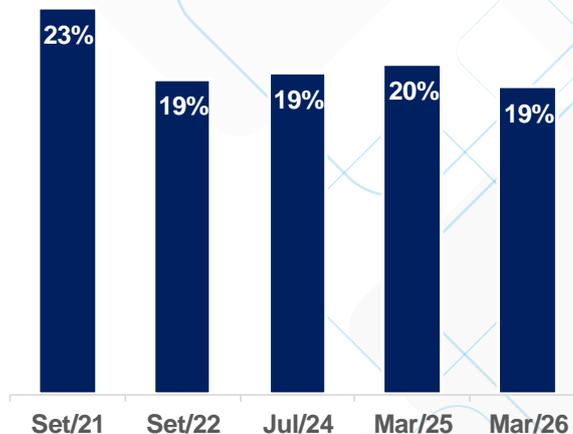
Locatários



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.

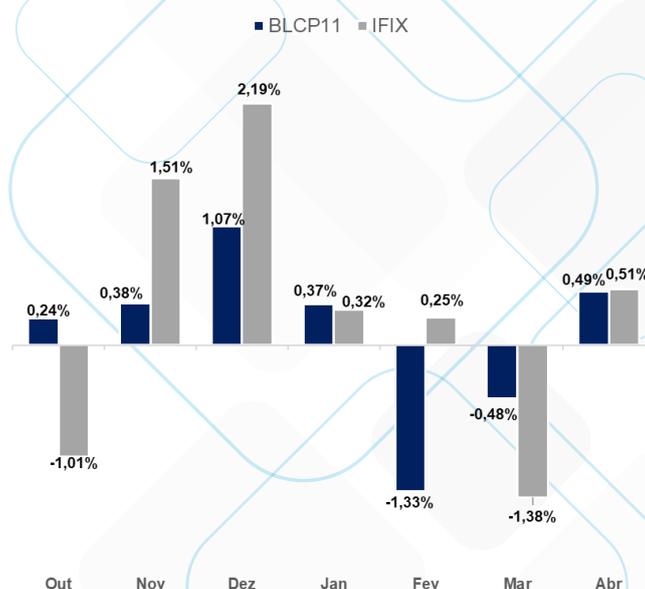
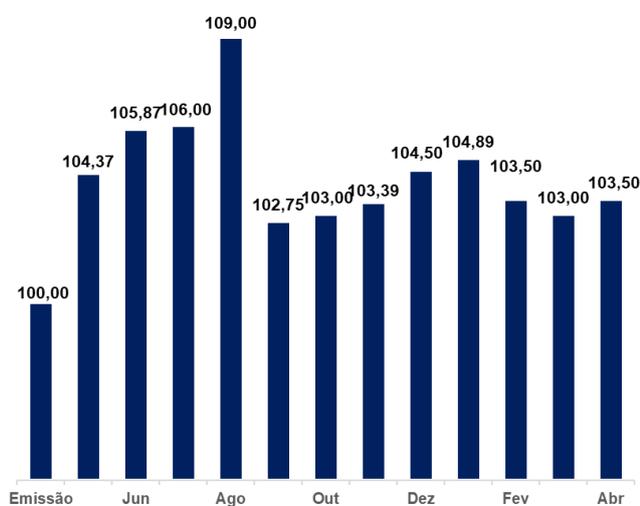
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,6163 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 7,15% 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 abril foi de R\$ 0,2 milhão, ocorrendo negócios em 20 dos 22 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

102,0%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 198,9 milhões contra R\$ 195,0 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 101,45.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	221,3	113%
Aplicações Financeiras	7,7	4%
A Pagar Aquisição Imóveis	(2,0)	-1%
CRI	(32,0)	-16%
Patrimônio Líquido	195,0	100%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.216.122,39
Multa Siemens	375.759,37
Rendimentos RF	7.064,95
Total de Receitas	1.598.946,71
Despesas Financeira CRI	(192.390,75)
Despesas Operacionais	(59.256,09)
Despesas com IR sobre resgates	(366,27)
Taxa de Administração	(162.533,35)
Total de Despesas	(414.546,46)
Resultado	1.184.400,25

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
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	17/12/2010	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	Maio	-	0,0000

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: 1.921.804

Número de Cotistas em 13/04/21: 177

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