

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Janeiro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O Ibovespa subiu 9,30% em dezembro, zerando as perdas do ano. Em 2020, o índice de ações fechou com valorização de 2,92%.

O IGP-M fechou o ano com 23,14% de alta, comparado com IPCA de 4,52%. Essa alta elevada se deve principalmente à variação das commodities, cujo preço em boa medida é vinculado ao dólar (alta de 29,33% da moeda norte-americana no ano). O INCC, índice nacional da construção civil – um dos seus componentes, subiu 8,81% em 2020. O mercado de aluguéis está suavizando essa alta e, em alguns contratos, o reajuste não é integralmente repassado.

Em novembro, o IGP-M acumulava variação de 24,52% na janela de 12 meses. Acreditamos que o pico de valorização já passou e o índice deve variar apenas um dígito em 2021. O relatório Focus do Banco Central aponta estimativa de apenas 4,60% para 2021.

O IFIX fechou dezembro em 2.870,15 pontos, com a alta de 2,19% no mês. Foi o maior patamar desde o início da pandemia. No ano, a queda acumulada foi de 10,24%.

O ano de 2020 foi um ano importante para a consolidação do mercado de FIIs no Brasil. Podemos destacar a inovação e possibilidade de ficar short (vendido) em quotas, o que irá contribuir para maior liquidez dos fundos que compõem o IFIX. A indústria ultrapassou a marca de 1 milhão de investidores e poderá ter o dobro disso já no ano de 2021. Foram captados em torno de R\$ 40 bilhões ano passado, segundo a Anbima, repetindo a boa trajetória de 2019 (R\$ 41,4 bi).

Para 2020, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) estima queda de 2,8% no Produto Interno Bruto (PIB) da construção e alta de 4% para 2021. Esse desempenho setorial é superior ao da economia como um todo, considerando-se a previsão de queda de 4,4% e alta de 3,5% para 2020 e 2021 respectivamente.

Análise da Carteira

Em dezembro, seguimos com visitas de interessados na locação do CityGate Cabreúva I. A proposta recebida encontra-se em fase de negociação dos termos comerciais.

Pagamos a última parcela, no valor de R\$ 22 milhões, do galpão de Alpargatas (Extrema-MG) em 21 de Dezembro.

Fazendo referência ao [Ato do Administrador](#) de 28 de dezembro, em 07 de janeiro começou o prazo para exercer o Direito de Preferência relativo à segunda emissão do fundo, oferta ICVM 476. O prazo termina no dia 20/01. A Guide Investimentos é o Coordenador Líder. O período de reserva para Investidores Profissionais vai até 29/01.

8,23%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

101,1%

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 Portfólio 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

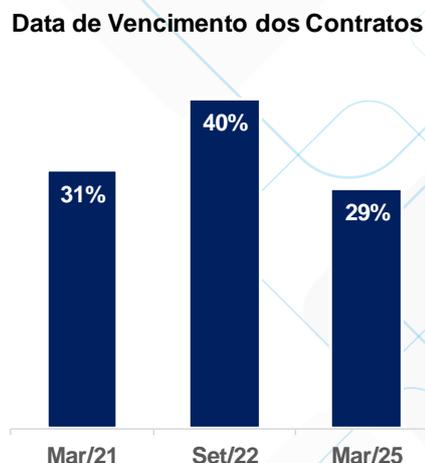
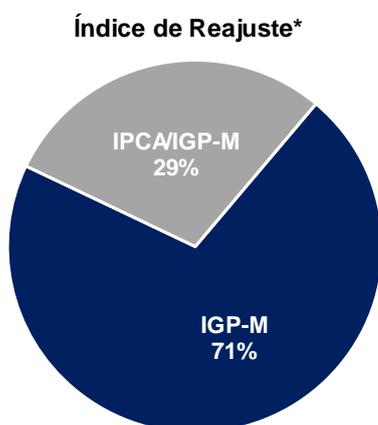
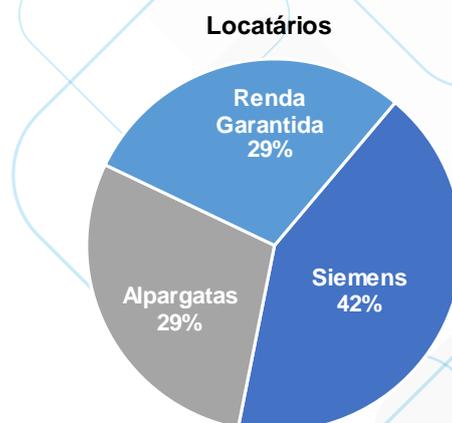
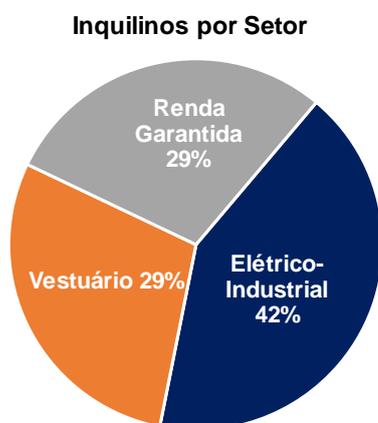
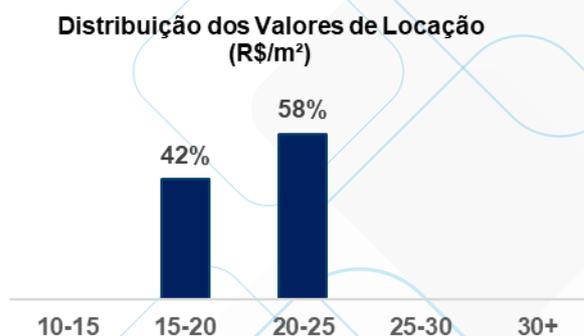
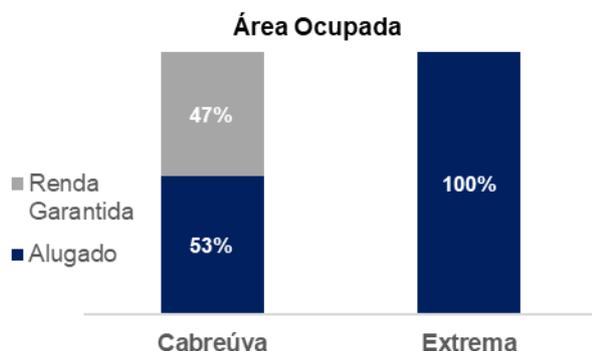
Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias 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



*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.

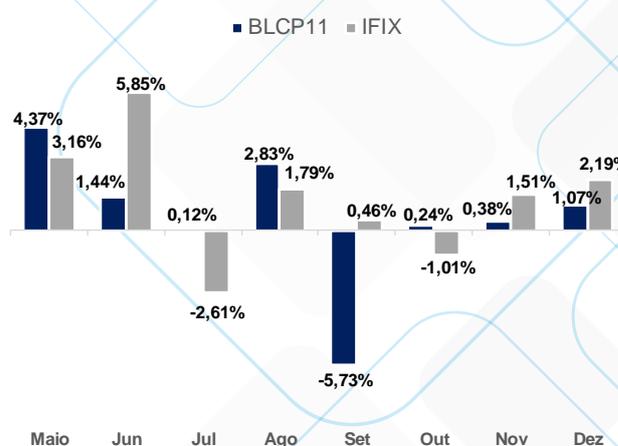
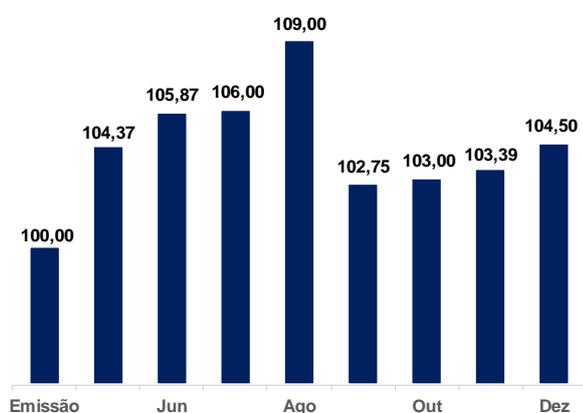
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,7171 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 8,2% sobre valor de mercado da quota de R\$ 104,50.

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\$ 0,7 milhão, ocorrendo negócios em 17 dos 20 dos pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

101,1%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 113,2 milhões contra R\$ 110,2 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 101,08.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	137,2	125%
Aplicações Financeiras	5,0	5%
A Pagar Aquisição Imóveis	0,0	0%
CRI	(32,0)	-29%
Patrimônio Líquido	110,2	100%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.053.919,55
Rendimentos RF	42.680,55
Total de Receitas	1.096.600,10
Despesas Financeira CRI	(184.276,09)
Despesas Operacionais	(6.262,21)
Despesas com IR sobre resgates	(19.485,50)
Taxa de Administração	(75.903,18)
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(28.947,04)
Total de Despesas	(314.874,02)
Resultado	781.726,08

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
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: BLCF11

ISIN: BRBLCF007

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 04/01/21: 122

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