

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Abril

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

Em meio ao pior momento da disseminação da pandemia, com milhares de mortes ao dia, o governo federal mudou o tom e passou a adotar discurso pró-vacina, garantindo compras de diversos imunizantes. A expectativa é que toda a população adulta brasileira seja vacinada até o fim do 3º trimestre. Com isso, o Ibovespa fechou em alta de 5,90% em março, apostando no começo do fim da crise sanitária. A temporada de divulgação de balanços anuais das empresas também ajudou. As empresas de capital aberto acabaram, de certo modo, conquistando um pouco de mercado das demais e, por serem mais robustas, absorveram melhor o impacto negativo da pandemia. Várias delas tiveram lucro recorde em 2021. O dólar subiu 0,41%, cotado a R\$ 5,6276.

No dia 17 de março, o COPOM – Comitê de Política Monetária, elevou a Selic, taxa de juros básica da economia brasileira, em 0,75%. Foi a primeira alta em quase 6 anos. O patamar ainda se encontra em níveis baixos, 2,75%, e o juro real é negativo, dado que a expectativa é de que a inflação, calculada pelo IPCA, será de 5% para o ano de 2021.

Mesmo assim, a reação dos mercados de juros e imobiliários foi negativa pois se esperava um alta menor, de 0,50%. Em sua ata da reunião, o Banco Central demonstrou desconforto com a inflação corrente e adiantou que pretende elevar os juros em mais 0,75 ponto percentual na próxima reunião do Copom, nos dias 4 e 5 de maio.

O IFIX caiu 1,38%, refletindo o novo cenário de juros no país. Os contratos futuros do DI de médio prazo, 3 a 5 anos, estão 1,5% acima do que se encontravam no fim de 2020. Acreditamos que teremos um ciclo de 300-450 *basis points* (3,0 a 4,5%) de elevação da Selic ao longo dos próximos 12 meses e que esse movimento já está precificado. Portanto, 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

Em 17 de março, encerramos, com êxito, a 2ª 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).

No dia 19 de março, realizamos a compra dos 2 galpões remanescentes (12.600 e 12.200 m² de ABL) no condomínio logístico CityGate Extrema I por R\$ 82 milhões, concretizando assim a imediata aplicação dos recursos da Oferta.

O galpão de 12.600 m² está locado para a Mobly, empresa de e-commerce de móveis. O contrato começou em julho de 2019, quando o empreendimento ficou pronto, e se estende até 2024. Contrato típico de 60 meses, com multa de 3 meses e 6 meses de aviso prévio. A garantia é fiança bancária da holding alemã, sócia investidora da Mobly, e mais 3 meses de caução, sendo o valor do aluguel de R\$ 24,7/m². No ano de 2020, o faturamento da Mobly aumentou 50%, como consequência da maior necessidade das pessoas ficarem em casa em virtude da pandemia. No início de fevereiro, a empresa abriu o capital na B3, refletindo o bom momento da companhia.

O galpão de 12.200 m² teve as obras terminadas dias depois da aquisição e, em 24 de março, recebeu o Habite-se. Confirmando a enorme demanda por que passa a polo logístico de Extrema, foi assinado contrato típico de 5 anos em 30 de março para o aluguel da totalidade do galpão pela Pandurata Alimentos, fabricante dos produtos de marca Bauducco. O valor do aluguel é de R\$ 23,50/m², com adicional de R\$ 1,00/m² pelos 24 primeiros meses. Importante ressaltar que tanto os cotistas existentes quanto os novos cotistas receberam, já na distribuição de rendimentos referente a março de 2021, rendimentos apurados *pro-rata tempore*, conforme Aviso aos Cotistas – Rendimentos em 14/04/2021.

Com essas 2 novas aquisições, o Fundo terá a integralidade do condomínio CityGate Extrema I, com ABL total de 38.000 m². Adicionalmente, com o encerramento desta Oferta, estamos seguimos 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.

7,90%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

101,5%

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 galpões com 69.000 m² de ABL e 7.000m² em expansão, localizados em 2 estados brasileiros, sendo que tais imóveis se encontram 100% ocupados, com renda garantida e/ou pagamento de multa por rescisão antecipada. 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 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 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 está em reformas e 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, 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 I – 38.000 m² de ABL

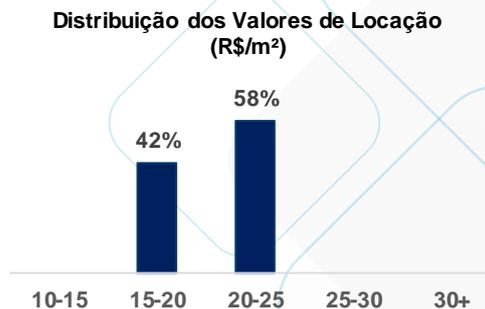
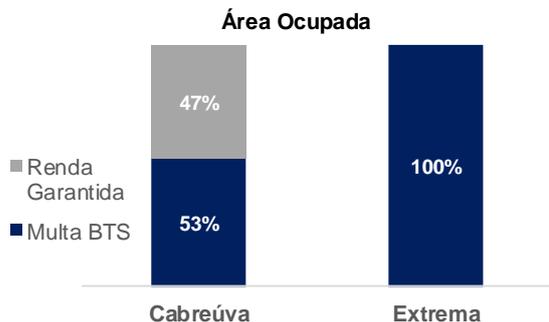
Condomínio Logístico formado por 3 galpões de uso logístico industrial totalizando 38.000 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 55 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0 metros, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com 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 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

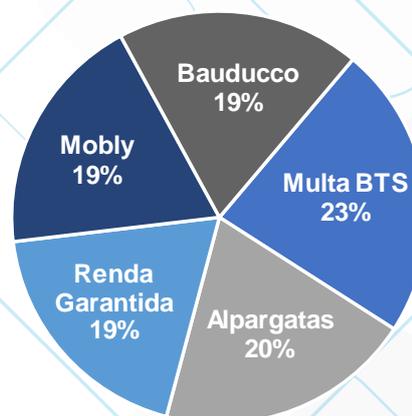
Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11



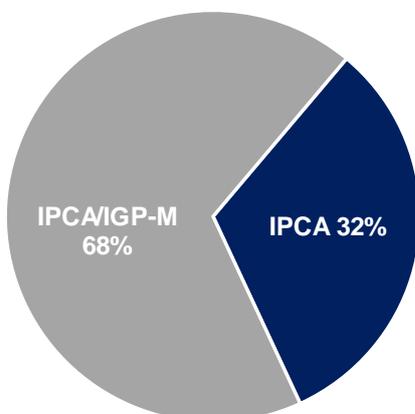
Inquilinos por Setor



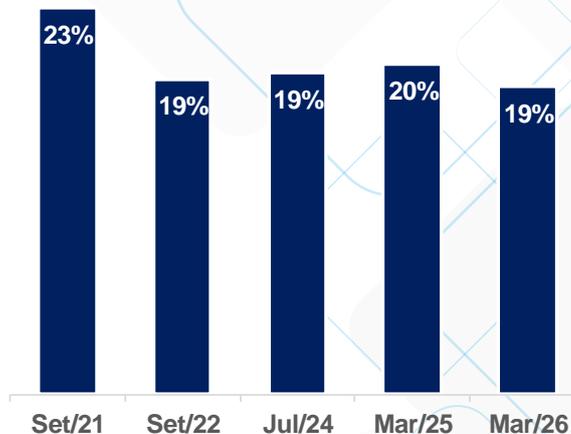
Locatários



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.

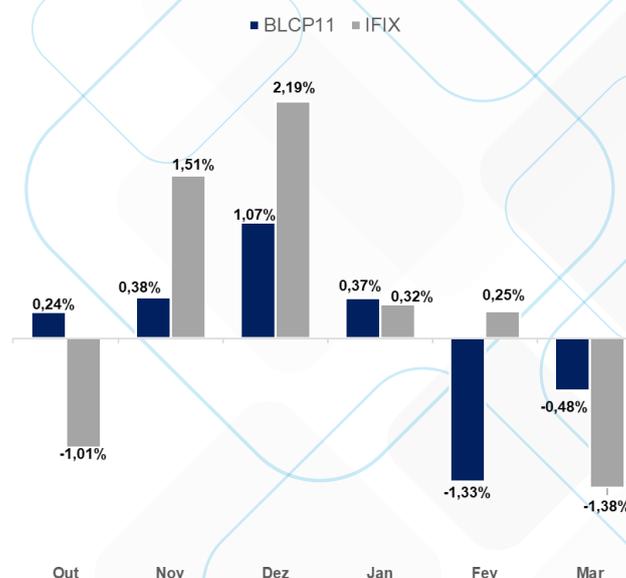
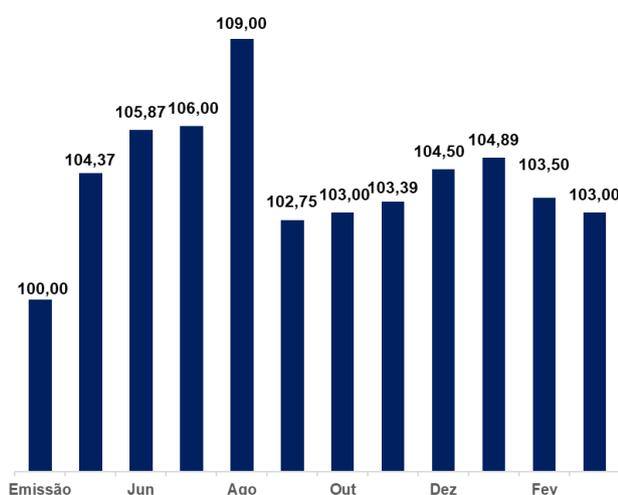
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,6781 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 7,9% sobre valor de mercado da quota de R\$ 103,00.

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 março foi de R\$ 0,5 milhão, ocorrendo negócios em 21 dos 23 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

101,5%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 197,9 milhões contra R\$ 195,0 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 101,49.

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	756.268,65
Multa Siemens	375.759,37
Rendimentos RF	26.989,13
Total de Receitas	1.159.017,15
Despesas Financeira CRI	(186.435,04)
Despesas Operacionais	(4.941,28)
Despesas com IR sobre resgates	(7.028,67)
Taxa de Administração	(100.272,55)
Total de Despesas	(298.677,54)
Resultado	860.339,61

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
14/04/2021	Março	20/03/2021	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	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: 1.921.804

Número de Quotistas 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