

BCLP11

Relatório de Desempenho Mensal

2020

Agosto

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

A pandemia do COVID-19 não foi completamente superada e tudo indica, na visão da BlueCap, que teremos mais alguns meses ainda para que de fato ela retroceda a níveis modestos. Mesmo assim o mercado de bolsa continuou com movimentações positivas durante o mês de julho. O Ibovespa subiu 8,27%, atingindo os 102.912 pontos. No ano, acumula perda de -11,01%, com alta de 1,08% em 12 meses. Já o CDI teve rentabilidade de 0,19% no mês, o que o levou a um acumulado de 4,23% em 12 meses. Pela cotação do Banco Central (Ptax 800), o Dólar teve baixa de -4,98% em julho mês, cotado a R\$ 5,2033. A poupança apresentou ganho de 0,13%, acumulando 3,12% em 12 meses.

Destoando do resto do mercado, o IFIX apresentou queda de 2,61% em julho, depois de 3 meses consecutivos de altas. Atribuimos essa performance negativa dos FIIs a uma acomodação do mercado após as altas sucessivas entre abril e junho.

Na reunião do COPOM de 05 de agosto a taxa Selic foi novamente reduzida, de 2,25% para 2,00% a.a., o que mantém a atratividade para investimentos alternativos e de renda.

Dentro do setor imobiliário, o melhor desempenho ficou por conta dos fundos de galpões logísticos, beneficiados pelo impulsionamento do e-commerce em virtude da pandemia e pela segurança e menor risco dos contratos desse tipo de imóvel.

Houve aumento da necessidade de as empresas ampliarem seus centros de distribuição, principalmente nas proximidades de capitais e metrópoles. Somente no estado de São Paulo, o aluguel de galpões nesse primeiro semestre de 2020 foi o equivalente a 76% do alugado em todo o ano passado, apontou pesquisa da consultoria imobiliária norte-americana Newmark Knight Frank.

Julgamos que as incertezas relativas ao cenário macroeconômico e sanitário de médio prazo fazem com que estratégias voltadas a qualidade e resiliência sejam uma importante aliada na proteção de capital dos investidores.

Análise da Carteira

Em linha com o comportamento da classe de galpões logísticos, o BLCP11 apresentou valorização de 6,00% desde seu lançamento na Bolsa até o fechamento no mês de julho, a despeito da liquidez incipiente. Acreditamos que a não ocorrência de inadimplência, nem de renegociações ou diferimento nos 3 imóveis que compõem a carteira é reflexo do bom fundamento imobiliário dos ativos adquiridos.

Exigências impostas ao vendedor na baixa da alienação fiduciária pré-existente no CityGate Cabreúva demandaram 30 dias a mais para o fechamento e posse do empreendimento, retardando na mesma proporção o recebimento dos aluguéis pelo Fundo.

Para garantir a adequada segurança jurídica à aquisição do CityGate Extrema foi exigida ao vendedor a completa regularização fundiária e imobiliária do empreendimento cujo prazo, apesar de longo, encontra-se dentro do cronograma estabelecido no contrato de aquisição. Dadas as regularizações a serem feitas pelo vendedor, retivemos 50% do valor de compra, mas já temos 100% da posse do empreendimento.

Importante ressaltar que as aquisições em fase de conclusão estão em conformidade com a estratégia apresentada durante a Oferta da 1ª Emissão, respeitando a carteira de imóveis alvo e os fundamentos da qualidade imobiliária dos ativos.

2,48

Prazo médio, em anos, dos
contratos de locação
(WALE – Weighted Average
Lease Expiry)

105,5%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

0%

De m² sem renda em
contrato

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 termoacústico. 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 11,6 m e piso industrial com capacidade para 6 t/m², luminárias de alta eficiência, cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico 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

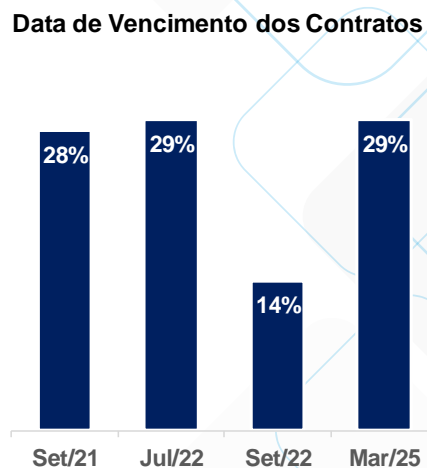
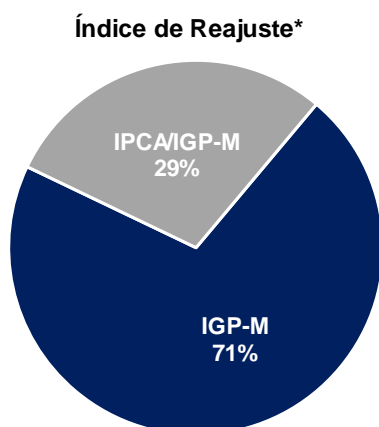
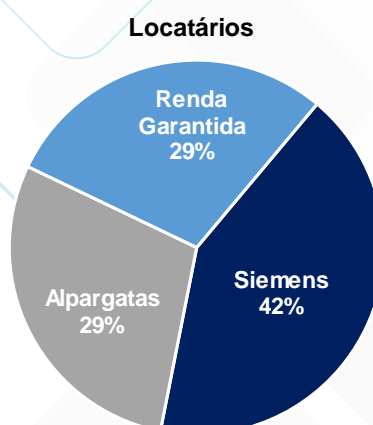
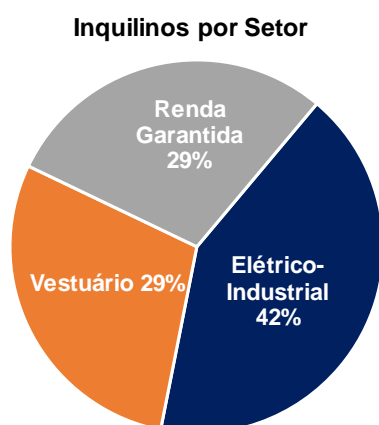
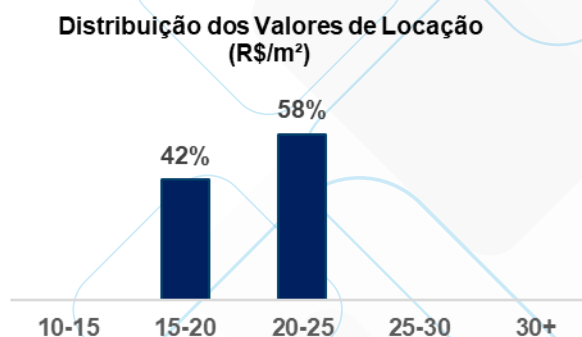
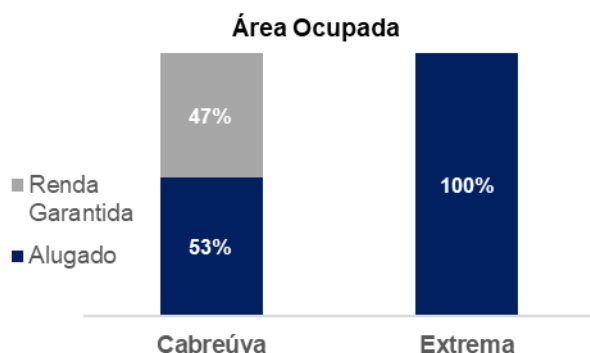
Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias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

AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

Ramp-up – Aquisição, posse e recebimento de aluguéis

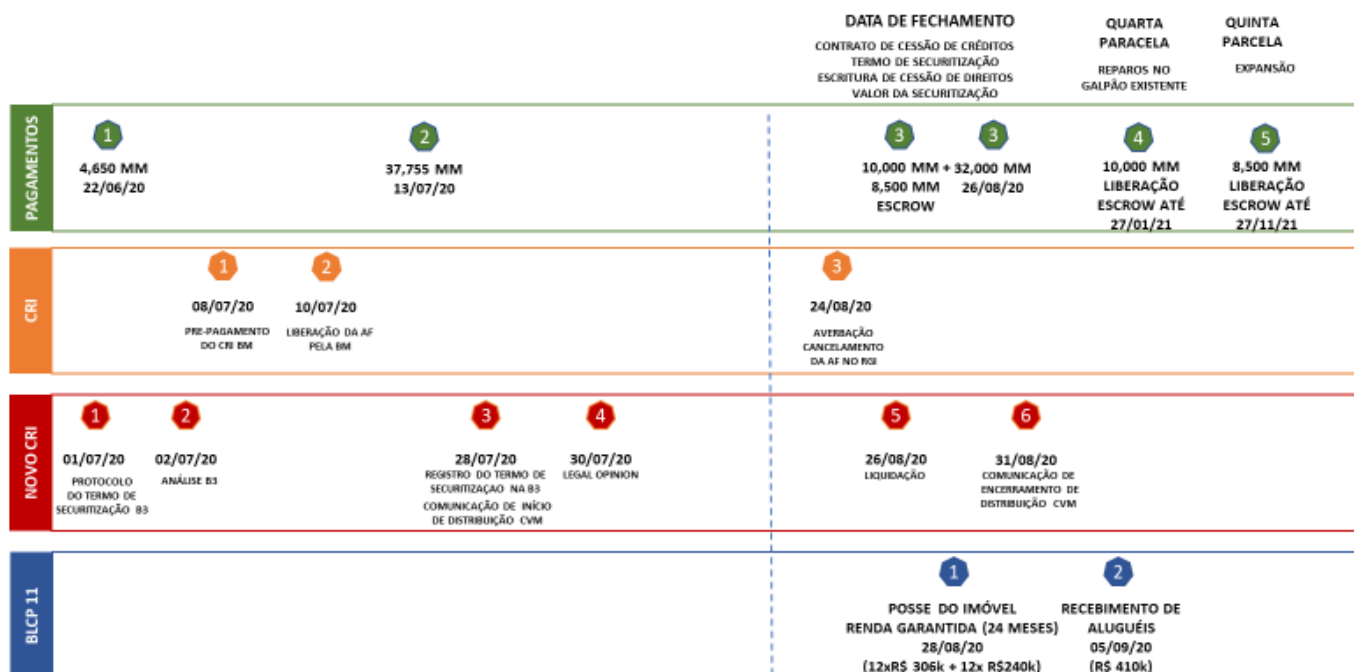
Esperamos concluir o processo de aquisição dos imóveis que compõe a carteira do Fundo até o final de agosto. Com isso, faremos a chamada de capital final de mais 233.401 quotas e alocaremos integralmente os recursos oriundos da primeira captação em rigorosa conformidade com o material da Oferta da 1ª Emissão. O Patrimônio Líquido ficará na casa dos R\$ 109 milhões portanto. O Fundo tomou a posse do imóvel em Extrema desde 27/07/20 e acreditamos ser possível tomar a posse dos imóveis de Cabreúva até 28/08/20. Não ocorrendo imprevistos, é provável que os aluguéis passem a ser recebidos pelo Fundo parcialmente a partir de setembro e integralmente a partir de novembro de 2020.

O contrato de aluguel com a Alpargatas prevê pagamento de aluguéis em d+60 dias, o que acarreta em um ramp-up financeiro um pouco mais demorado, mas que nos possibilitou comprá-lo em condições de preço de aquisição mais favoráveis.

Carteira do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	134,9	157%
Aplicações Financeiras	25,5	30%
A Pagar Aquisição Imóveis	(42,2)	-49%
CRI	(32,0)	-37%
Patrimônio Líquido	86,1	100%

Podemos visualizar as etapas e cronograma para cada um dos imóveis conforme fluxogramas abaixo (após linha tracejada são estimativas):

RAMP – UP CABREÚVA



RAMP – UP EXTREMA

	CCV GESTORA	1º ADITIVO GESTORA	CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS BLCP11	DATA DE FECHAMENTO - URBANIZAÇÃO DOS LOTES - UNIFICAÇÃO DAS MATRÍCULAS	ESCRITURAÇÃO DO IMÓVEL - INCORPORAÇÃO DO CONDOMÍNIO - INDIVIDUALIZAÇÃO DE MATRÍCULAS DAS UNIDADES AUTONOMAS
PAGAMENTOS	1 18/03/20	1 22/06/20	1 10/07/20	2 20,000 MM 27/07/20	3 23,000 MM 27/10/20
1ª CHAMADA		1 10/07/20 CHAMADA DE 21,000 MM		2 27/07/20 APORTE DE 21,000 MM	
2ª CHAMADAS					3 10/09/20 CHAMADA DE 22,000 MM
					4 27/09/20 APORTE DE 22,000 MM
BLCP11				1 POSSE DO IMÓVEL E RECEBIMENTO DE 100% DOS ALUGUÉIS 27/07/20	2 RECEBIMENTO DE 100% DOS ALUGUÉIS 05/11/20

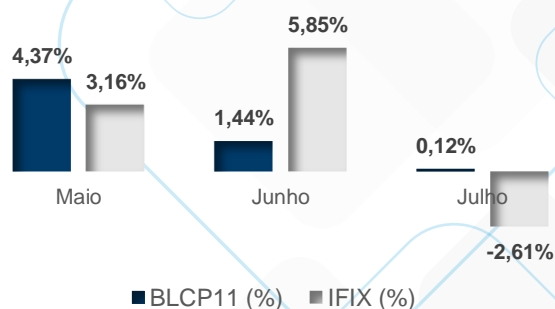
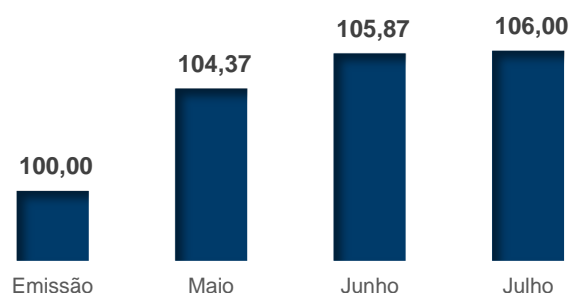
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Não houve rendimentos no mês conforme exposto acima na seção “Aquisição dos Imóveis da Carteira” acima.

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 julho foi de R\$ 4,0 milhões, ocorrendo negócios em 61% dos pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

105,5%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 90,8 milhões contra R\$ 86,1 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido).

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
13/08/2020	Julho	-	0,0000
13/07/2020	Junho	20/07/2020	0,1295
11/06/2020	Maio	-	0,0000

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

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: 856.796

Número de Quotistas em 30/07/20: 52

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