

BCLP11

Relatório de Desempenho Mensal

2020

Setembro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

A economia brasileira registrou queda recorde no segundo trimestre de 2020, o PIB encolheu 9,7% na comparação com o primeiro tri de 2020 e 11,4% em relação ao segundo tri de 2019, fortemente impactado pelos efeitos da pandemia do coronavírus. O ritmo de queda da atividade atingiu o ponto mais agudo no mês de abril.

Porém, vários indicadores já mostram que o ritmo da economia passou a ganhar força no final do segundo trimestre, com a reabertura de empresas e negócios após período de quarentena mais severa. Podemos destacar, dentre eles, o índice de confiança do consumidor, que subiu em agosto e já recuperou o nível de março e o índice de gerentes de compras, que bateu recordes.

O Índice de Confiança do Consumidor (ICC), da FGV, subiu 1,4 ponto em agosto, para 80,2 pontos, mesmo nível de março deste ano, quando a economia começou a sentir o impacto da pandemia. Em médias móveis trimestrais, houve alta de 6 pontos.

O Índice de Gerentes de Compras (PMI, na sigla em inglês) composto do Brasil subiu a 53,9 pontos em agosto, de 47,3 em julho. É a primeira vez desde fevereiro que o indicador supera a marca dos 50 pontos, indicando melhora nas expectativas das empresas. Também é o maior PMI composto desde o início de 2013. A melhora do PMI composto foi puxada pelo desempenho do PMI industrial, que avançou a 64,7 pontos no mês, de 58,2 em julho. Foi o maior índice da série histórica.

Em movimento inverso com relação ao mês anterior, o IFIX subiu 1,79% em agosto, com o Ibovespa apresentando perdas no período. O IFIX retoma o caminho do desempenho positivo em linha com a perspectiva de que taxas de juros continuem em 1 dígito por muito tempo. A carteira teórica da bolsa brasileira registrou queda de 3,44%. Isso se deu por dúvidas sobre a manutenção do teto de gastos e sobre o real grau de respaldo da equipe econômica pelo presidente Bolsonaro.

Estudo da consultoria de gestão estratégica Kearney, divulgado em agosto, analisou os impactos da Covid-19 no comportamento de consumo dos brasileiros. O estudo indica que compras online devem registrar R\$ 111 bilhões em 2020, um acréscimo de 49% em relação a 2019, quando o mercado faturou R\$ 75 bilhões. Considerando a projeção, ainda segundo o estudo, para o período de 2020 a 2024, a análise indica que os novos hábitos de consumo podem trazer aproximadamente R\$ 69 bilhões em vendas adicionais ao e-commerce brasileiro, na comparação com projeções anteriores à pandemia. Com isso, o mercado deve crescer a uma taxa de 17,3% ao ano no período.

O impulso tomado pelo mercado de compras online continua afetando positivamente o mercado de galpões logísticos, que, dentre os diversos setores do mercado imobiliário, ainda é o que menos sofreu com os efeitos da pandemia.

Segundo dados da SiiLA, na comparação do mercado geral, entre o 1º e o 2º trimestres de 2020, houve uma queda considerável na absorção líquida, de 475,2 mil m², no 1º tri, para 6,1 mil m², no 2º. No entanto, a queda do novo estoque, de 445,7 mil m² para 95,5 mil m², entre o 1.º e 2º trimestre, ajudou a manter o patamar da taxa de vacância em torno de 17%.

Além disso, pela visão da gestora aos pontos elencados acima, novas demandas por novos espaços logísticos continuam aquecidas, lideradas pelas empresas vinculadas a e-commerce, especialmente nos mercados consolidados e próximos aos grandes centros consumidores.

Análise da Carteira

Em linha com o comportamento da classe de ativos imobiliários, o BLCF11 apresentou valorização de 2,83% no mês de agosto.

No dia 1º de setembro, foi realizada a última chamada de capital do Fundo (referente à primeira emissão), no montante de R\$ 24,2 milhões. Também em setembro, foi assinada escritura da compra do CityGate Cabreúva no dia 09/09. Com isso, o Fundo passa a ter direito de receber integralmente todas as suas receitas.

Importante ressaltar que as aquisições 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.

A Barzel Properties, vendedora do imóvel de Cabreúva, enviou formalmente ao Fundo no dia 10 de setembro, recebimento de notificação enviada pela Siemens em 27/07/2020, comunicando que irá desocupar o imóvel até a data de 30 de janeiro de 2021. A possível desocupação refere-se a um Galpão com área total de 20.000 m² a ser devolvida. Por se tratar de uma locação com contrato atípico, o prazo de contrato encerra-se na sua 1ª fase, com cerca de 60% de ocupação, em setembro/2021 e, a 2ª fase com 40% de ocupação, encerra-se em setembro de 2022. Por ser contrato BTS (Built to Suit), não haverá nenhum impacto na distribuição de dividendos até setembro/2021. Não obstante a notificação, a gestora permanece em negociações com a Siemens, visando a sua permanência no imóvel.

Em 04 de setembro, foi realizada Assembleia para aprovação do follow-on do Fundo e preço de emissão a R\$ 107,30.

Em 11 de setembro, foi recebida a renda garantida do Galpão Cabreúva CityGate II, a ser distribuída no próximo mês.

Foi contratada a CBRE, maior empresa de serviços imobiliários comerciais do mundo, para a comercialização do Cabreúva CityGate II. A CBRE tem capital aberto na bolsa de Nova Iorque e está há mais de 40 anos no Brasil, com histórico e capilaridade excepcional no mercado logístico industrial brasileiro.

2,41

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

108,5%

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

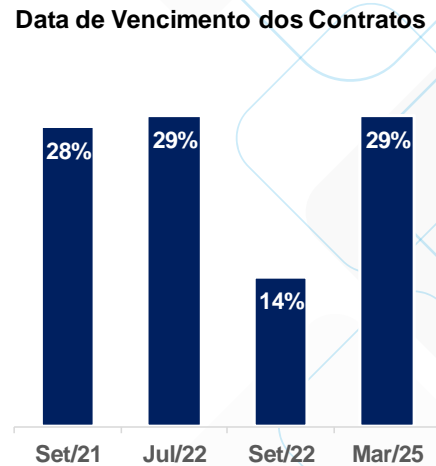
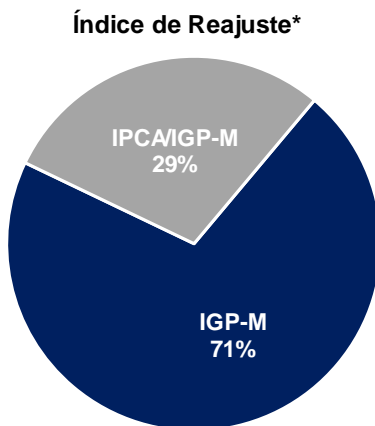
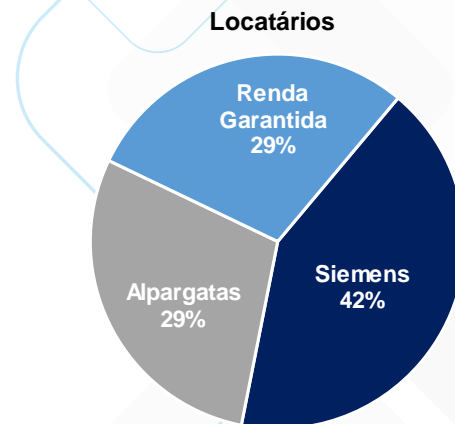
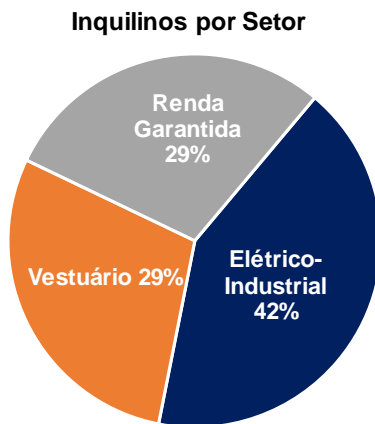
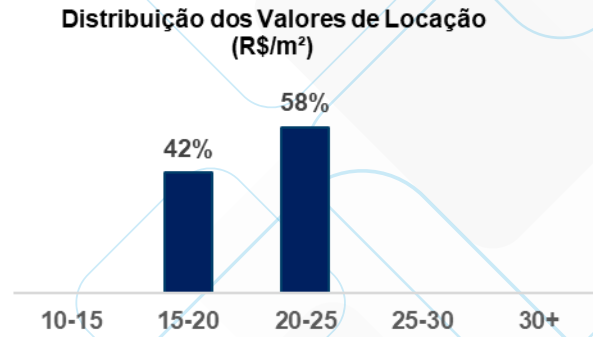
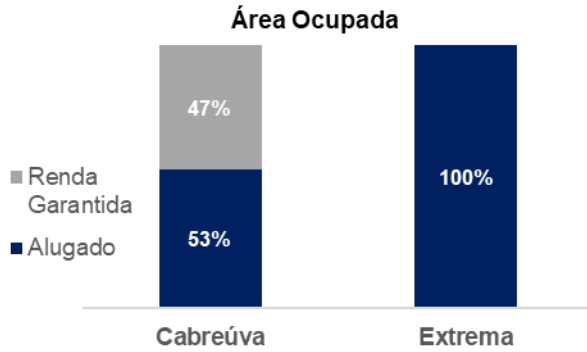
Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias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

Concluimos o processo de aquisição dos imóveis que compõe a carteira do Fundo. Foi feita a chamada de capital final 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 tomamos a posse dos imóveis de Cabreúva em 09/09/20. Não ocorrendo imprevistos, é provável que os aluguéis passem a ser recebidos pelo Fundo parcialmente a partir de setembro e integralmente a partir de outubro de 2020. Em 11 de setembro, foi recebida a renda garantida do galpão Cabreúva CityGate II, a ser distribuída no próximo mês.

Carteira do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	134,9	157%
Aplicações Financeiras	5,8	7%
A Pagar Aquisição Imóveis	(22,6)	-26%
CRI	(32,0)	-37%
Patrimônio Líquido	86,1	100%

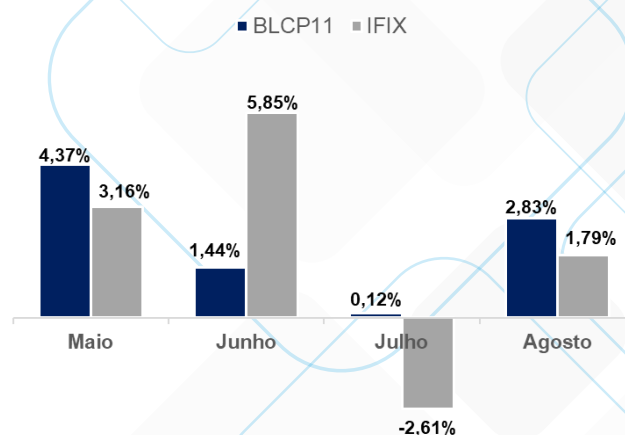
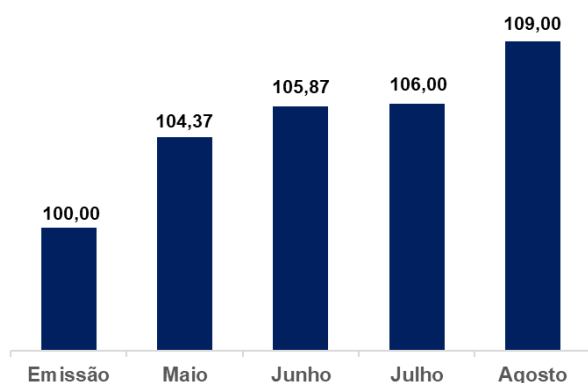
DESEMPENHO DO FUNDO

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 agosto foi de R\$ 3,6 milhões, ocorrendo negócios em 9 dos 21 dos pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

108,5%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 93,4 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
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

PROJEÇÕES DE RENDIMENTOS

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Premissas adotadas para as projeções:

CityGate Cabreúva I

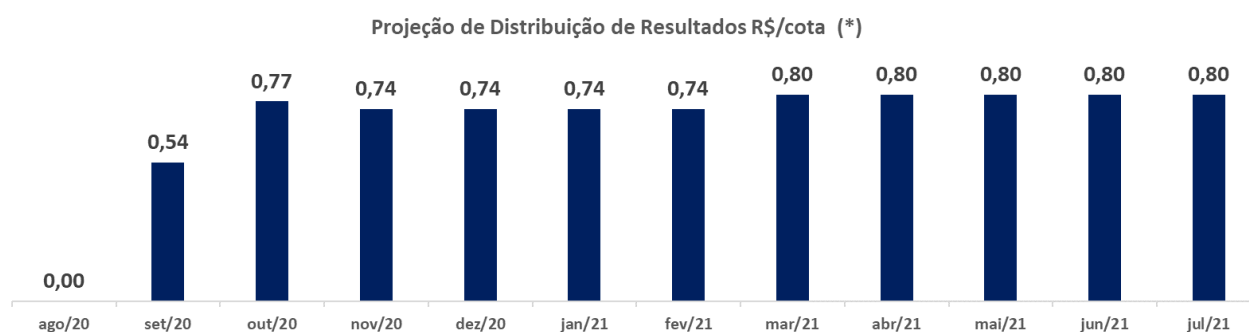
- Recebimento em setembro de 2020 do pagamento de aluguéis recebidos da Siemens pro rata equivalentes a 21 dias corridos.
- Pagamento das despesas do CRI a partir de outubro de 2020.
- Reajuste anual do aluguel da Siemens em março de 2021.

CityGate Cabreúva II

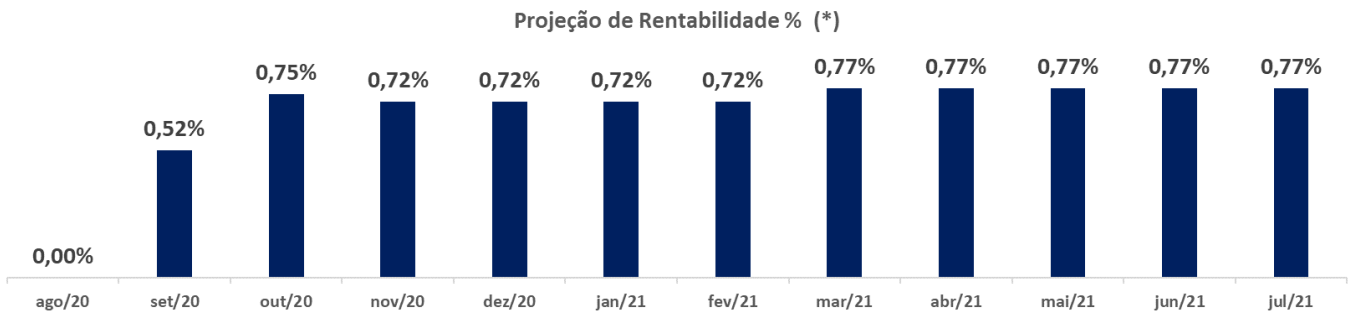
- Recebimento de 100% da Renda Garantida em setembro de 2020.

CityGate Extrema

- Recebimento de 100% dos aluguéis da Alpargatas a partir de outubro de 2020.
- Reajuste anual do aluguel da Alpargatas em março de 2021.



A Administradora não expressa nenhuma opinião, nem assume qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma parte mencionada neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A Administradora não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.



A Administradora não expressa nenhuma opinião, nem assume qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma parte mencionada neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A Administradora não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

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 31/08/20: 101

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