

BCLP11

Relatório de Desempenho Mensal

2020

Outubro

BCLP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O mês de setembro foi marcado pela piora nos mercados brasileiros. O Ibovespa apresentou queda de 4,80%, pior resultado desde março. O IFIX mostrou ligeira estabilidade, subindo 0,46% em setembro.

Em parte, o mês negativo se deu pela queda da bolsa de valores americana (S&P 500, -3,92%). Os investidores globais se mostraram apreensivos com a possível segunda onda de contaminação da Covid-19 e, além disso, com a indefinição da corrida à Casa Branca, a ser realizada em 3 de novembro.

No entanto, fatores locais também contribuíram para que o mercado brasileiro apresentasse desempenho ruim. Podemos destacar as discussões em torno da origem dos financiamentos do programa Renda Cidadã. A proposta de usar recursos de precatórios e Fundeb foi muito mal recebida pelo mercado, que teme abuso de brechas para burlar o teto de gastos, comprometendo a responsabilidade fiscal.

Tivemos vários indicadores positivos divulgados ao longo do mês, dentre eles as 249 mil vagas de emprego com carteira assinada abertas referentes a agosto. Foi o segundo mês seguido de saldo positivo segundo o Ministério da Economia. Pelos cálculos do IBGE, as Vendas no Varejo, também referentes a agosto, cresceram 3,4%, atingindo o maior patamar de vendas desde 2000. O indicador está 2,6% acima do recorde anterior, de outubro de 2014. Por fim, a aprovação do governo Bolsonaro atingiu 40% e chega em seu maior nível desde o início do mandato, segundo o Ibope.

O mercado imobiliário de galpões logísticos continua aquecido, ainda em consequência da alta demanda por parte dos operadores de e-commerce, resultado do aumento nas vendas em função da Covid-19.

Na região de Jundiaí, SP, onde fica o CityGate Cabreúva I e II, a Madeira Madeira alugou, em setembro, cerca de 21 mil m² de galpões em um condomínio novo na região. Da mesma forma, na região de Extrema, MG, o Mercado Livre tomou aproximadamente 75 mil m² de galpão em um empreendimento ainda a ser construído em 2021. Ambas as transações ratificam a demanda consistente nos mercados onde o fundo tem seus imóveis.

Análise da Carteira

Em setembro, foi recebida a renda garantida do Galpão CityGate Cabreúva II. Também recebemos o pro rata, cerca de 70%, do aluguel de Siemens (CityGate Cabreúva I). Ambas receitas serão distribuídas este mês e estamos satisfeitos em realizar a distribuição de maneira recorrente a partir de agora (ver projeções na página 9 deste relatório).

Seguimos em tratativas com a Siemens para a permanência no Cabreúva CityGate I e, independentemente disso, já foram realizadas visitas por parte de outras empresas interessadas em locar o imóvel e contratamos a CBRE para fazer a divulgação e comercialização de locação do imóvel.

No segundo trimestre de 2021, será entregue o BTS (built to suit) da Renner em Cabreúva. Com 177,8 mil metros quadrados de ABL (área bruta locável) é o maior BTS em construção no Brasil e mostra a localização estratégica da região do ponto de vista logístico. O empreendimento, de propriedade da Kinea, demandará R\$ 600 milhões em investimentos, atrairá cerca de 2 mil fornecedores e fica a 4 quilômetros de distância dos imóveis de nossa carteira.

2,33

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

102,2%

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 Portfolio 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 11,6 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

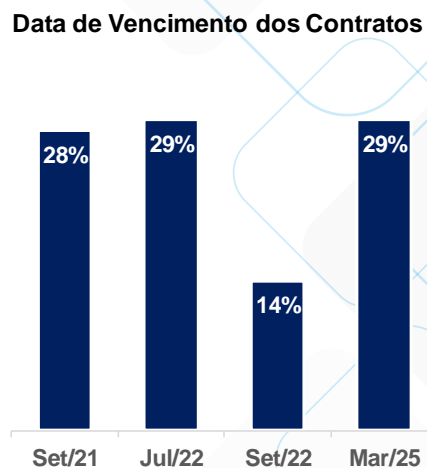
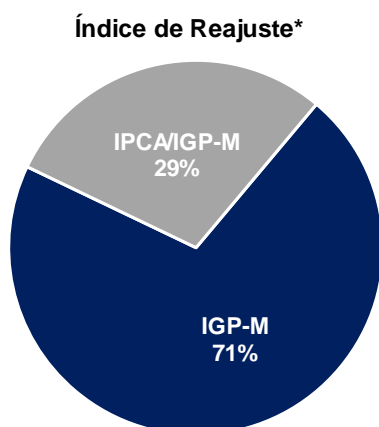
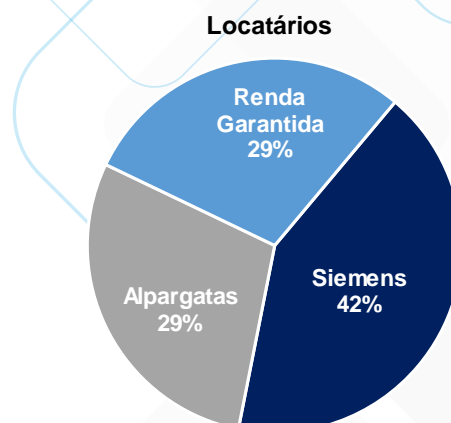
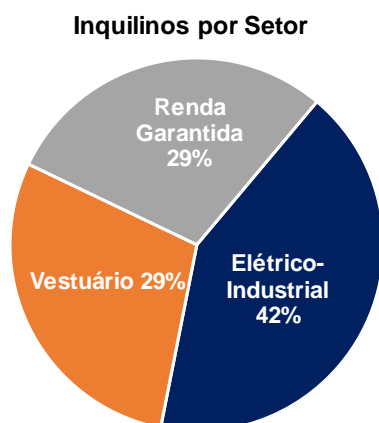
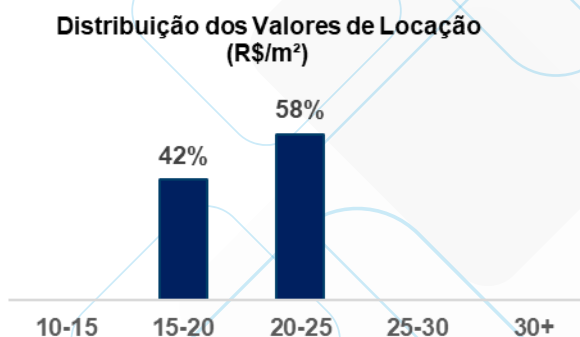
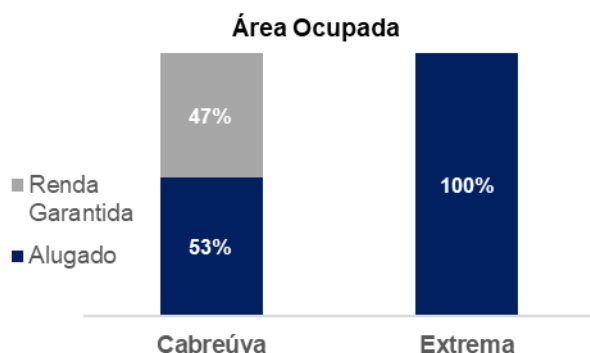
Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias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

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 é de R\$ 109,6 milhões. O Fundo tomou a posse do imóvel em Extrema desde 27/07/20 e a posse dos imóveis de Cabreúva em 09/09/20. Conforme cronograma antecipado no mês passado, o Fundo recebeu aluguel parcialmente a partir de setembro e deve receber integralmente a partir de outubro de 2020.

Carteira do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	137,1	125%
Aplicações Financeiras	27,1	25%
A Pagar Aquisição Imóveis	(22,6)	-21%
CRI	(32,0)	-29%
Patrimônio Líquido	109,6	100%

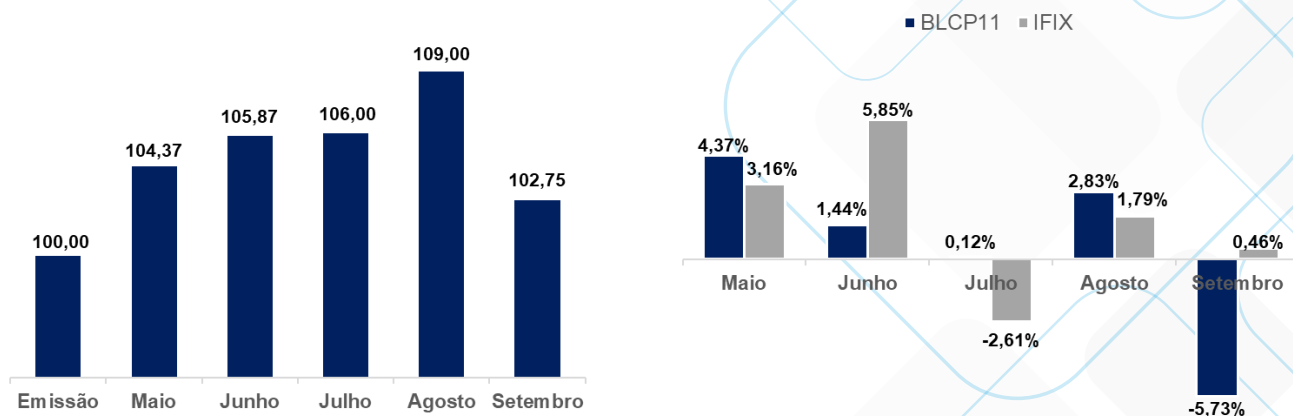
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,4650 por cota, equivalente a *yield* anualizado de 5,4%.

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 setembro foi de R\$ 222 mil, ocorrendo negócios em 12 dos 22 dos pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

102,2%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 112,0 milhões contra R\$ 109,6 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 100,56.

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
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	Mai	-	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.

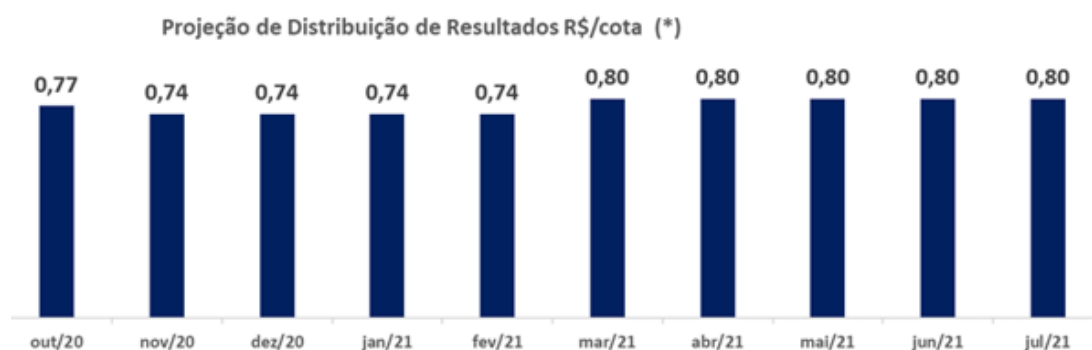
Premissas adotadas para as projeções:

CityGate Cabreúva I

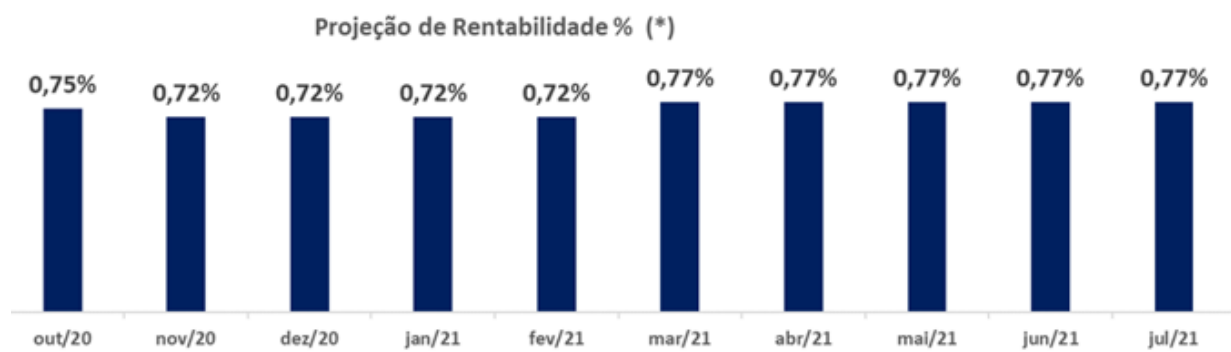
- Pagamento das despesas do CRI a partir de outubro de 2020.
- Reajuste anual do aluguel da Siemens em março de 2021.

CityGate Extrema

- Recebimento de 100% do aluguel da Alpargatas na competência de outubro de 2020, referentes a agosto.
- 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: 1.090.167

Número de Quotistas em 08/10/20: 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