

BCLP11

Relatório de Desempenho Mensal

2020

Novembro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

Em outubro, os mercados continuaram apresentando sinais de deterioração. O Ibovespa fechou em queda de 0,69%, o dólar subiu 2,17% e o IFIX caiu 1,01%. As preocupações do mês anterior não foram superadas: a segunda onda de contaminação da Covid-19 na Europa e nos EUA apresentou aceleração e, até o fechamento do mês, não havia visibilidade sobre quem seria o vencedor da eleição a presidente dos EUA.

O Índice de Confiança da Construção-FGV subiu 3,7 pontos em outubro e chegou à marca de 95,2 pontos, superando os níveis pré-pandemia. Essa é a quarta alta consecutiva e o índice alcança o maior valor desde março de 2014.

O crédito imobiliário bateu recorde novamente e subiu 70,1% em setembro, quando comparado ao ano anterior. Foram R\$ 12,9 bilhões no mês. Esse valor é o maior resultado da série histórica, iniciada em julho de 1994.

O IGP-M subiu 3,23% em outubro, superando as expectativas. No ano, acumula alta de 18,1%. A crise econômica faz com que esse montante não consiga ser completamente repassado nos reajustes dos alugueis. Porém, isso é mais observado no segmento dos imóveis residenciais e, em menor parte, nos corporativos. O setor logístico está aquecido e tem capturado a alta da inflação.

A B3 anunciou que a partir de 9 de novembro os FIs poderão ter suas quotas alugadas, como ocorre no mercado de ações, e com isso existe a possibilidade de se operar vendido, ou seja, apostando na queda de determinado fundo. Tal desenvolvimento é algo muito positivo pois demonstra a maturidade desse mercado e abre-se espaço para gerar ainda mais liquidez nos fundos de investimento imobiliários. O número de investidores superou a marca de 1 milhão em agosto e existe previsão que ultrapasse o número de investidores em ações (3 milhões) em 5 anos.

O relatório Tendências Emergentes do Mercado Imobiliário 2021 da Urban Land Institute / PWC tem dentre as "Melhores Apostas para 2021" o segmento de galpões logísticos no topo da lista. O crescimento do e-commerce é o principal fator, mas destaca-se também a necessidade de evitar rupturas na cadeia de suprimentos, como observado durante a pandemia. Algumas empresas têm respondido a esse desafio optando por carregar estoques maiores, investindo na infraestrutura para order fulfillment (atendimento ao pedido do cliente) garantindo os prazos de entrega, e regionalizando centros de distribuição como a Amazon, Mercado Livre e Magazine Luiza, movimentando bastante o segmento.

O mercado de galpões logísticos, especificamente, continua dando sinais firmes de crescimento. A GLP – Global Logistic Properties, maior empresa proprietária de galpões do Brasil, divulgou um novo recorde de locação anual. De janeiro a setembro de 2020 foram locados 460 mil m² em seus ativos, equivalentes a 94% do realizado no ano inteiro de 2019. Segundo a consultoria imobiliária internacional Colliers, a absorção líquida de galpões somente no 3º trimestre no Brasil foi de 476,9 mil m² e deve continuar crescendo.

Análise da Carteira

Em outubro, foi recebido o aluguel do Citygate Extrema e com isso o Fundo passa a receber e distribuir integralmente seus rendimentos a partir deste mês.

Siemens confirmou sua saída do CityGate Cabreúva I e desocupará o imóvel em 31/01/2021. Em virtude do contrato ser BTS (built to suit), o Fundo se beneficiará do recebimento da multa por rescisão antecipada, a ser diluída ao longo do ano de 2021.

Acreditamos que iremos locar o galpão antes deste prazo, visto que, nos últimos 30 dias, tivemos visitas de inúmeros interessados. A oferta do imóvel tem despertado real interesse no mercado e já existe negociação em curso.

2,03

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 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

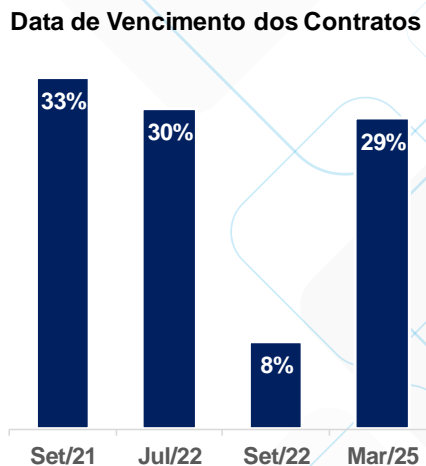
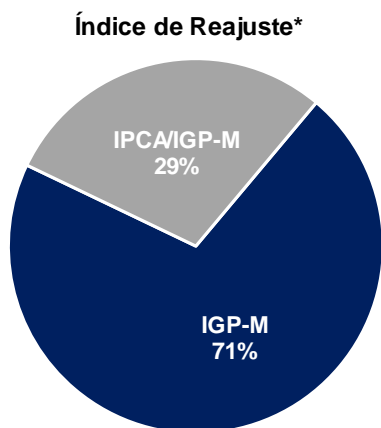
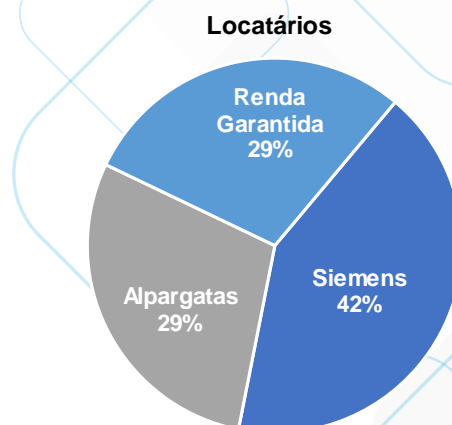
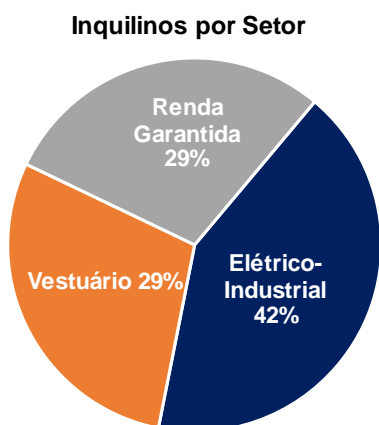
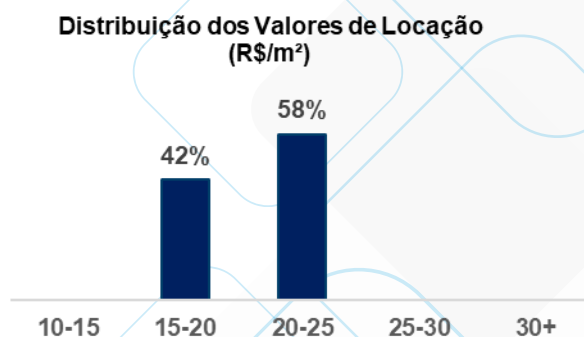
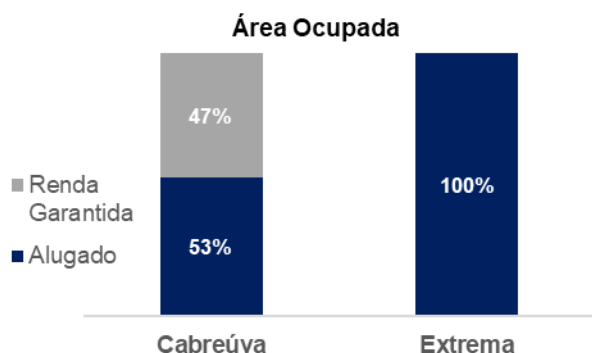
Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 6 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias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

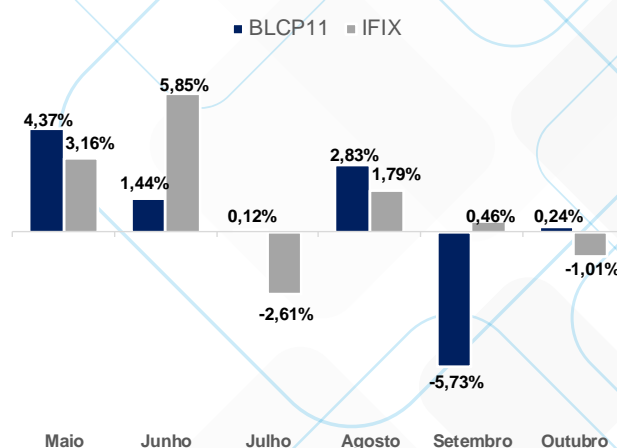
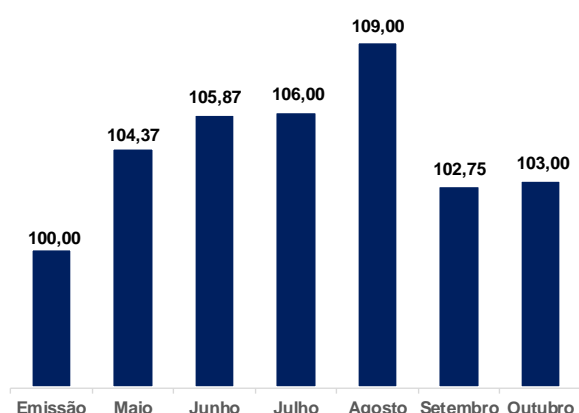
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,7002 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 8,2% 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 setembro foi de R\$ 307 mil, ocorrendo negócios em 11 dos 21 dos pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

102,2%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 112,3 milhões contra R\$ 109,8 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 100,75.

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\$ 109,8 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 em setembro, o Fundo está recebendo integralmente os aluguéis desde outubro de 2020.

Carteira do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	137,2	125%
Aplicações Financeiras	27,2	25%
A Pagar Aquisição Imóveis	(22,6)	-21%
CRI	(32,0)	-29%
Patrimônio Líquido	109,8	100%

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
13/11/2020	Outubro	19/10/2010	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	Maio	-	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 10/11/20: 115

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