

# BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2020

Dezembro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



## COMENTÁRIO MENSAL

### Mercado e Economia

Em novembro, os mercados apresentaram sensível melhora, com a realização da eleição norte americana e, principalmente, o anúncio da fase final das vacinas de Covid-19. A visibilidade de que o começo da vacinação em massa da população dos países desenvolvidos deve ocorrer ainda em 2020 injetou grande otimismo ao mercado. A alta de 11,27% do S&P500 foi a maior da história, em um mês de novembro, para o índice da bolsa americana iniciado em 1957. A entrada de recursos brasileiros na bolsa brasileira, de R\$ 31,5 bi, foi a maior desde 2008. Com isso, o Ibovespa fechou em alta de 15,90%, a maior alta mensal em 4 anos, interrompendo o humor negativo e 3 meses de quedas consecutivas. O dólar caiu 6,83% e o IFIX subiu 1,51%, não acompanhando o grande momento positivo do mercado muito em parte por conta do grande volume de novas ofertas de emissão de quotas de Fundos Imobiliários.

O setor imobiliário de galpões manteve-se aquecido, principalmente em função do aumento nas vendas do e-commerce, consequência da pandemia do Covid-19. Nesta linha, a Amazon anunciou, em novembro, a abertura de mais 3 centros de distribuição no país, localizados nas regiões metropolitanas de Belo Horizonte e Porto Alegre, além do Distrito Federal, somando 75 mil m<sup>2</sup> de área construída.

Nos mercados onde o BLCP11 tem imóveis a evolução não foi diferente. Na região de Jundiaí, a Ceva Logística alugou 25,4 mil m<sup>2</sup> de galpão em um condomínio recém lançado. A taxa de vacância no 3º trimestre foi 21,83%, com pequena queda de 1,4% em comparação ao trimestre anterior. O preço pedido médio subiu 0,23%, em relação ao 2º trimestre, para R\$ 17,52/m<sup>2</sup>. Não houve entrega de novo estoque no 3º tri e o estoque futuro até o final de 2021 é de apenas 19,6 mil m<sup>2</sup>, equivalente a 1,3% do estoque total existente.

Em Extrema-MG, o único novo estoque entregue nos últimos dois trimestres, com 76 mil m<sup>2</sup> de ABL, teve 93% da área pré-locada para empresas como FedEx, DHL, ID Logistics, Vulcabrás e Genoma Laboratórios. Da mesma forma, o estoque futuro para 2021, com 102 mil m<sup>2</sup> de ABL, será entregue com mais de 73% da área pré-locada para o Mercado Livre. A taxa de vacância caiu 40% em relação ao 2º trimestre, fechando o 3º trimestre 6,79%, sendo que o preço pedido permaneceu estável, com pequena queda de 0,81% em relação ao 2º trimestre, se situando em R\$ 24,60/m<sup>2</sup> ao mês.

### Análise da Carteira

Em novembro, seguimos com visitas de interessados na locação do CityGate Cabreúva I e recebemos uma primeira proposta formal, que encontra-se em fase de negociação dos termos comerciais. Nós esperamos uma rápida conclusão.

Em 02 de dezembro, anunciamos a interrupção temporária por 60 dias úteis da Oferta ICVM 400 do BLCP11 esperando um melhor momento para acessar o público em geral. No dia 07 de dezembro, publicamos Edital de Convocação para a realização no dia 22 de dezembro de Assembleia Geral Extraordinária para deliberação acerca de oferta ICVM 476 para investidores profissionais.

**8,66%**

Dividend Yield Anualizado  
com base na última  
distribuição

**102,3%**

Valor de Mercado versus  
Valor Patrimonial

**0%**

De m<sup>2</sup> sem renda em  
contrato (ABL)

**2.635**

Valor em reais do m<sup>2</sup> dos  
imóveis que compõe o Fundo

## DESCRITIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfólio atual consiste em 3 imóveis com 44.200 m<sup>2</sup> de ABL e 7.000m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de ABL

Galpão de uso logístico industrial de 20 mil m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 20 m<sup>2</sup> para consumo. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.

### CityGate Cabreúva II – 11.000 m<sup>2</sup> de ABL + 7.000 m<sup>2</sup> de expansão

O galpão industrial de 11.000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, luminárias de alta eficiência, cobertura com iluminação zenital e isolamento termo acústico será reformado e ampliado acrescentando 7.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.



### CityGate Extrema – 13.200 m<sup>2</sup> de ABL

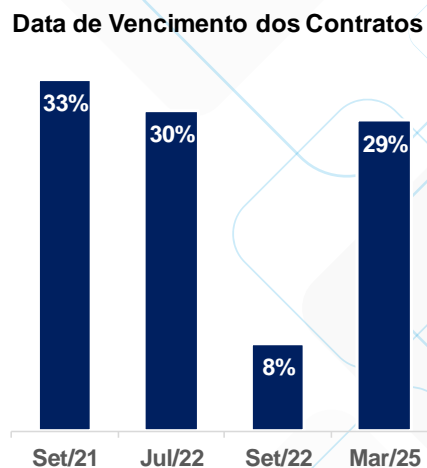
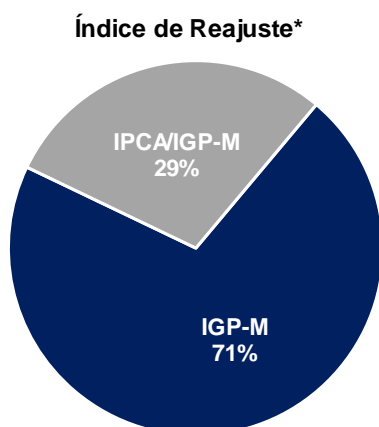
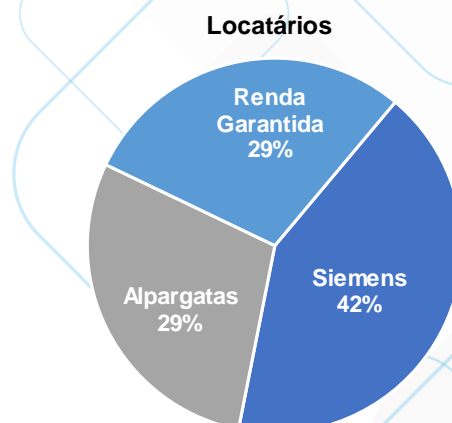
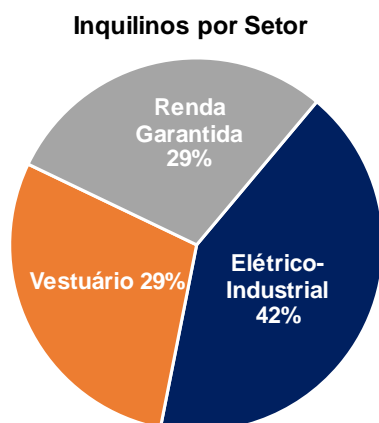
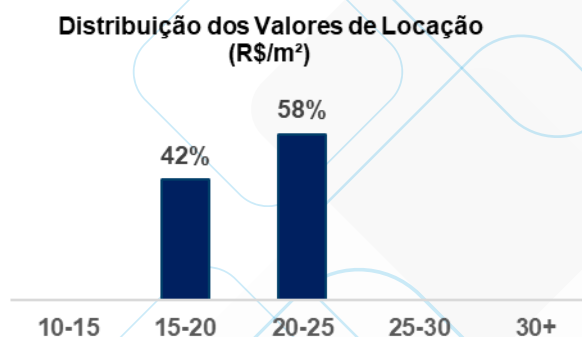
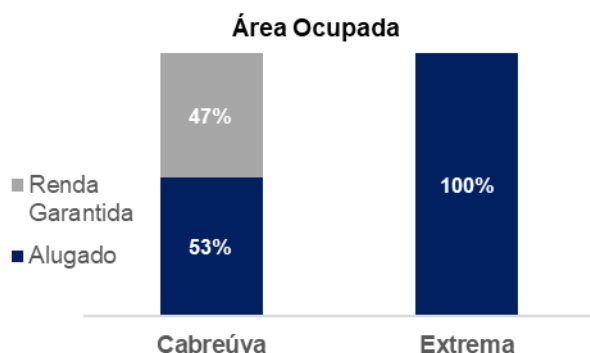
Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m<sup>2</sup> de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 6 t/m<sup>2</sup>, cobertura com iluminação zenital. O galpão 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 m<sup>2</sup> exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 3 m<sup>2</sup> 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.

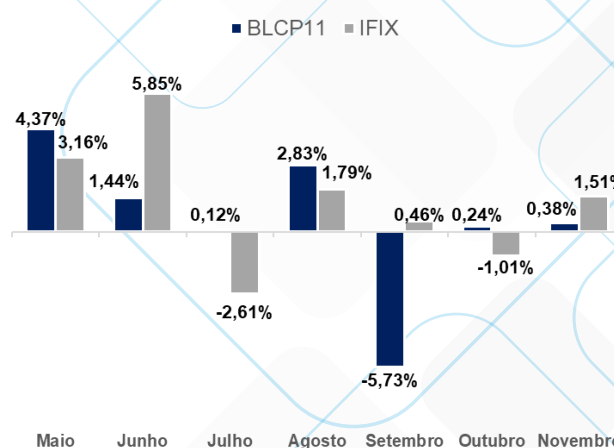
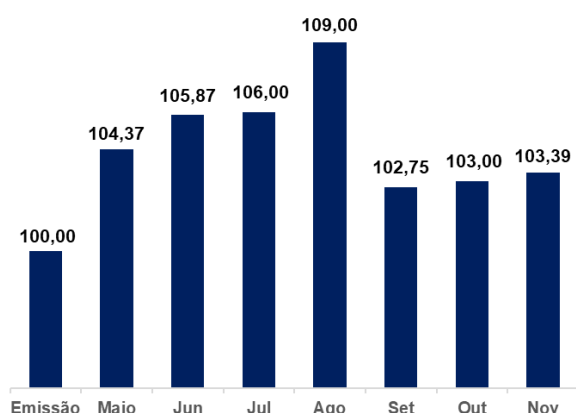
## DESEMPENHO DO FUNDO

### Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,7465 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 8,7% sobre valor de mercado da quota de R\$ 103,39.

### 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\$ 5,9 milhões, ocorrendo negócios em 9 dos 20 dos pregões do mês.

### Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

**102,3%**

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 112,7 milhões contra R\$ 110,2 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 101,06.

## BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	137,2	125%
Aplicações Financeiras	28,1	26%
A Pagar Aquisição Imóveis	(23,1)	-21%
CRI	(32,0)	-29%
Patrimônio Líquido	110,2	100%

## DECOMPOSIÇÃO Do Lucro (Prejuízo) Líquido do período

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.053.919,55
Rendimentos RF	29.961,93
Total de Receitas	1.083.881,48
Despesas Financeira CRI	(162.447,15)
Despesas Operacionais	(32.038,22)
Despesas com IR sobre resgates	-
Taxa de Administração	(75.632,61)
Total de Despesas	(270.117,98)
<b>Resultado</b>	<b>813.763,50</b>

## RESULTADOS HISTÓRICOS

### Distribuição de Rendimentos

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
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:** BLC11

**ISIN:** BRBLCPTF007

**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 09/12/20:** 103

**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 m<sup>2</sup> 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](http://www.bluecapgestao.com.br)

[ri@bluecapgestao.com.br](mailto:ri@bluecapgestao.com.br)

+55 11 5171-9592