

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Fevereiro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O IFIX subiu 0,32% em janeiro, destoando do resto dos mercados. O Índice Bovespa fechou o mês com queda de 3,32%. O Dólar Ptax subiu 5,37%, cotado a 5,4759. O CDI teve rentabilidade de 0,15%, acumulando 2,54% em 12 meses. As novas cepas da COVID-19 e a percepção de que a vacinação não ocorrerá de maneira tão imediata fizeram com que os mercados não sustentassem a trajetória positiva observada logo nas primeiras semanas do ano.

Podemos destacar, logo no começo de fevereiro, importantes acontecimentos com potencial para melhora de humor do mercado no médio e longo prazo.

O primeiro foi a eleição dos presidentes da Câmara e do Senado, alinhados com o poder executivo. Além de afastar a pressão por impeachment, o ponto realmente importante foi o discurso de aprovação das reformas.

Comprovando essa disposição, foi aprovada, no dia 10 de fevereiro, a autonomia do Banco Central. Tal ideia estava em discussão há cerca de 30 anos.

Se por um lado, um Banco Central independente e conseqüentemente o Comitê de Política Monetária – COPOM não sofrerão pressão de governos populistas para que mantenham as taxas de juros em níveis artificialmente baixos, o efeito líquido é muito positivo para as taxas de juros de longo prazo. A ancoragem e credibilidade da política monetária de um país constituem fatores cruciais para que tenhamos uma curva de juros sem grande inclinação (diferença entre taxas de curto e longo prazo). Vemos esse avanço como fator muito benigno para o mercado financeiro brasileiro e conseqüentemente para o mercado de FIIs.

O mercado imobiliário logístico continua aquecido, com demandas constantes, especialmente por parte das empresas de e-commerce. Na região de Jundiá, a SM Empreendimentos Farmacêuticos alugou 10.759 m² no BTLG Jundiá (ex-GLP) que, somada à expansão da Madeira Madeira no mesmo empreendimento, totalizou cerca de 92% da ocupação do empreendimento. Os valores de locação mantem-se no patamar de R\$ 17,4/m² de ABL, uma variação de -1,8% em relação ao 1T20.

Com estas novas ocupações, a taxa de vacância na região caiu de 24,4% para 19,4%, uma variação de -20,5% em relação ao 4T20. Ao longo de 2021 este mercado apresenta um Estoque Futuro de 158,5 mil m² de ABL, ou seja, menos de 10% em comparação ao Estoque Total Existente, de 1,67 milhão m².

Já no mercado de Extrema, MG, o Estoque Futuro em 2021 deve ficar em 191,2 mil m² de ABL. No entanto, deste total, 101,8 mil m² já estão pré-locados, ou seja, foram alugados antes mesmo da entrega das obras. Portanto, do Estoque Futuro total para 2021, somente 89,4 mil m² poderão ser entregues vagos, ainda que esta entrega esteja prevista para o 4T deste ano. Esta área representará 15,9% do Estoque Total Existente, à época de sua entrega.

A despeito dos 144,4 mil m² de ABL que foram entregues ao longo de 2020, a taxa de vacância caiu de 8,9% para 5,6%, uma variação de -37,1%. Os valores de locação permanecem no patamar de R\$ 24,4/m² de ABL, com uma variação de 2,6% em relação ao 1T20.

Análise da Carteira

A obras do CityGate Cabreúva II foram iniciadas no segundo semestre do ano passado e a expectativa de conclusão é em agosto deste ano.

A CBRE foi contratada e está atuando na nova locação, tendo enviado inclusive algumas propostas para potenciais locatários.

Do outro lado da rodovia está terminando, em maio próximo, o BTS de Renner - maior do Brasil em construção atualmente - com mais de 350 mil m², reiterando a localização estratégica para operações logísticas do entorno.

O fundo possui um CRI no valor de R\$ 32 MM a CDI + 4,5% a.a.. A variação dos juros futuros não impacta, portanto, o custo dessa dívida. O prazo do certificado é de 12 anos, com 2 anos de carência no pagamento de principal. Não há multa para pré pagamento. O CRI está atrelado ao CityGate Cabreúva I e II.

8,43%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

101,7%

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 **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 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

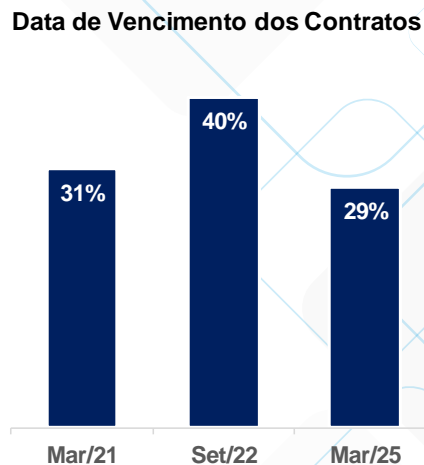
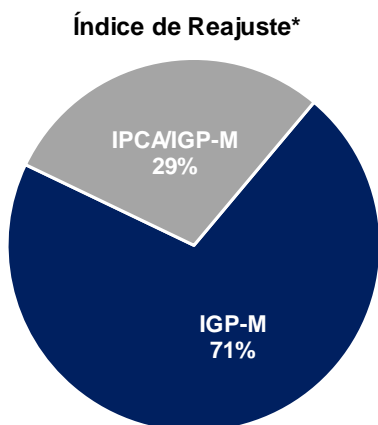
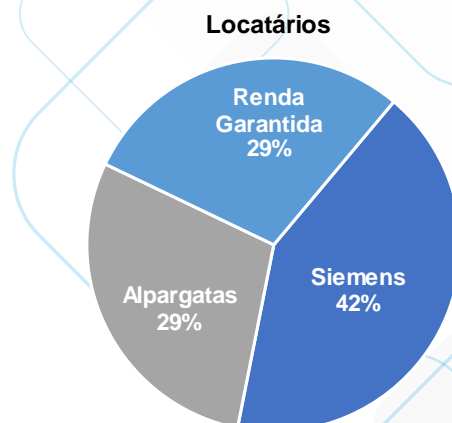
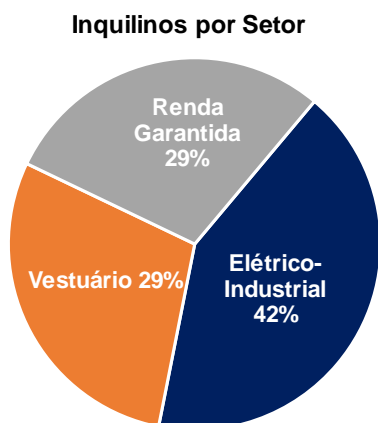
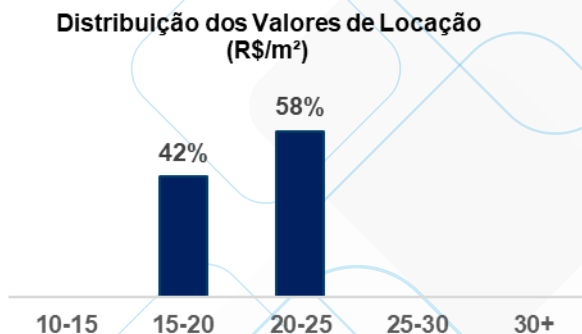
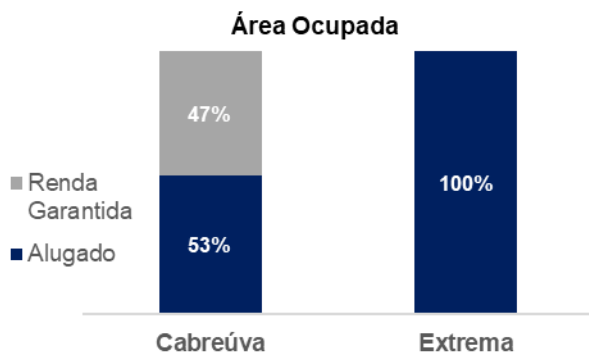
Galpão de uso logístico industrial de 13.200 m² de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 16 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0, piso industrial com capacidade para 8 t/m², cobertura com iluminação zenital. O galpão está equipado com luminárias 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.

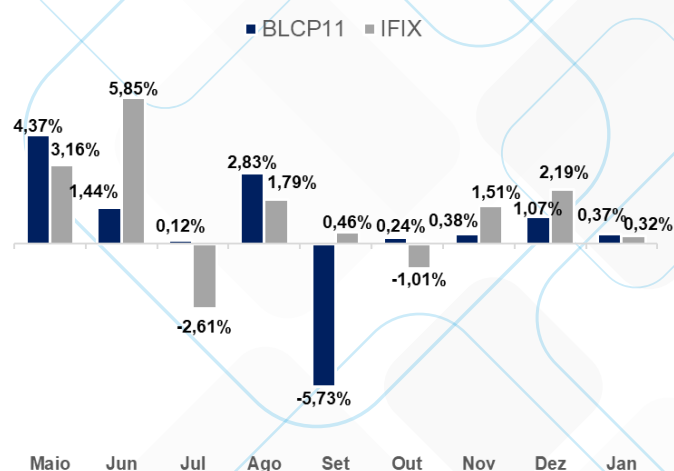
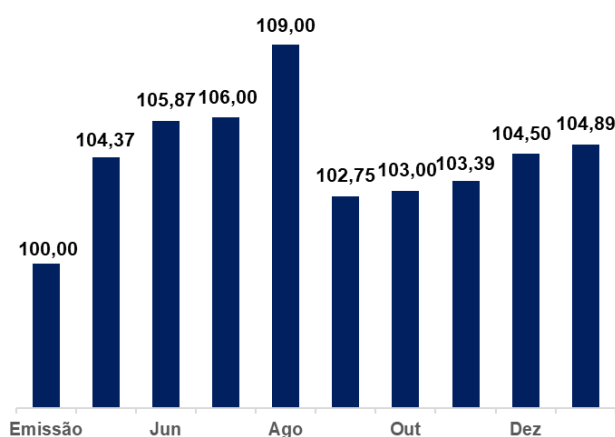
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,7367 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 8,4% sobre valor de mercado da quota de R\$ 104,89.

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 dezembro foi de R\$ 0,3 milhão, ocorrendo negócios em 19 dos 20 dos pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

101,7%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 114,3 milhões contra R\$ 112,4 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 103,14.

BALANÇO DO FUNDO

| Balanço do Fundo | R\$ MM | % |
|---------------------------|--------|------|
| Valor dos Imóveis | 137,2 | 122% |
| Aplicações Financeiras | 7,2 | 6% |
| A Pagar Aquisição Imóveis | 0,0 | 0% |
| CRI | (32,0) | -28% |
| Patrimônio Líquido | 112,4 | 100% |

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

| Resultado do Fundo | R\$ MM |
|------------------------------------|-------------------|
| Receita Locação | 1.053.919,55 |
| Rendimentos RF | 8.446,97 |
| Total de Receitas | 1.062.366,52 |
| Despesas Financeira CRI | (160.042,04) |
| Despesas Operacionais | (20.776,03) |
| Despesas com IR sobre resgates | (2.561,14) |
| Taxa de Administração | (75.913,82) |
| FRA - Fundo de Reposição de Ativos | - |
| Total de Despesas | (259.293,03) |
| Resultado | 803.073,49 |

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos

| Data do Anúncio | Mês Referência | Data Pagamento | Valor por Quota |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 11/02/2021 | Janeiro | 17/02/2021 | 0,7367 |
| 14/01/2021 | Dezembro | 20/01/2021 | 0,7171 |
| 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 | 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 29/01/21: 150

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