

# BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Junho

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



## COMENTÁRIO MENSAL

### Mercado e Economia

Em maio, os mercados brasileiros apresentaram desempenho bastante positivo por motivos referentes ao nosso próprio país. O Ibovespa subiu 6,16% e bateu recorde de pontos, a 126.215,73. O dólar novamente teve queda forte no mês, caindo 3,81%, cotado a R\$ 5,2243, praticamente zerando a alta no ano.

A CPI da Covid não trouxe fatos novos sobre a condução da pandemia por parte do governo. Isso acabou aliviando a tensão por parte dos agentes econômicos. O calendário de vacinação também foi adiantado, com cerca de 10 Estados na expectativa de conclusão da vacinação da população adulta até outubro deste ano. E, principalmente, as inúmeras revisões para cima do crescimento do PIB para esse ano contribuíram para a melhora do humor. O número do 1.º trimestre, 1,2%, foi bem acima das projeções (0,7%) e acarretou numa onda de revisões do crescimento econômico, já existem casas acreditando numa alta de 5,5% para 2021.

O Copom, se reunirá nos dias 15 e 16 de junho, com previsão de mais uma subida de 0,75%. Esse movimento, junto com maior entusiasmo com o crescimento da economia brasileira, ajuda a ancorar o dólar. A credibilidade da política monetária também é importante para não deixar inclinar demasiadamente a curva futura de juros.

O destaque negativo foi por conta do IFIX, que fechou o mês com baixa de 1,56%, acumulado de -1,87% em 2021. Podemos destacar a preocupação com inflação. O IPCA de maio só foi divulgado, como de praxe, após o fechamento do mês, porém mostra o ritmo forte dos meses anteriores. O índice subiu 0,83%, acima do consenso de mercado de 0,70%. O acumulado de 12 meses é de 8,06% e a expectativa para o ano fechado é de 5,82%, acima do topo da banda (5,25%).

### Análise da Carteira

O Fundo possui um CRI no valor de R\$ 32 MM a CDI + 4,5% a.a.. A variação dos juros futuros na B3 não impacta, portanto, o custo dessa dívida. O prazo do certificado é de 12 anos (a partir de setembro de 2020), 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.

A alta de 0,75% na Selic em maio, gerou impacto de 0,05% de decréscimo no *dividend yield* anualizado do Fundo. Com a nova emissão e aumento do patrimônio líquido do Fundo para R\$ 195 MM, o nível de alavancagem se encontra em 16,4%. Consideramos esse patamar saudável e confortável para ser administrado.

6,1%

Dividend Yield Anualizado  
com base na última  
distribuição

98,7%

Valor de Mercado versus  
Valor Patrimonial

0%

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

2.854

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

## DESCRITIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfólio atual consiste em 5 imóveis com 69.000 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 81% ocupados e ou com renda garantida, sendo que os 19% de vacância física estão cobertos por indenização por rescisão antecipada de contrato atípico até setembro de 2021. Há propostas formais em negociação para ocupação da área vacante. Os locatários atuais são empresas 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 termoacústico. O galpão está equipado com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*. A Siemens desocupou o imóvel em fevereiro de 2021, porém continua a pagar a multa indenizatória até setembro de 2021, razão pela qual há vacância física, porém não financeira.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui vagas para carretas, automóveis e motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e 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>3</sup> exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 20 m<sup>3</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 livre de 12,0 m, piso industrial com capacidade para 6 t/m<sup>2</sup>, cobertura com iluminação zenital e isolamento termoacústico e luminárias de alta eficiência. O galpão está em reformas para ampliação, com término previsto para outubro de 2021, 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, desde setembro de 2020. O projeto é modular permitindo diversas configurações de divisão interna.

O empreendimento possui entrada independente com controle de portaria. Inclui 69 vagas para automóveis e 10 para motos, além de vestiário, refeitório e sala de administração e todas as utilidades como cabine primária, casa de bombas e reservatórios de água para consumo de 20 m<sup>3</sup> e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.



### CityGate Extrema I – 38.000 m<sup>2</sup> de ABL

Condomínio Logístico formado por 3 galpões de uso logístico industrial totalizando 38.000 m<sup>2</sup> de área locável, possui pátio de manobras em blocos de concreto intertravado, 55 docas com plataformas niveladoras, pé direito de livre de 12,0 metros, piso industrial com capacidade para 8 t/m<sup>2</sup>, cobertura com iluminação zenital. Os galpões estão equipados com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*.

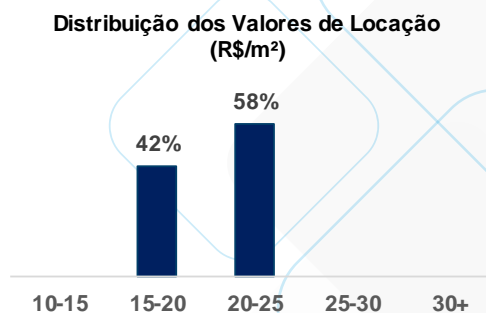
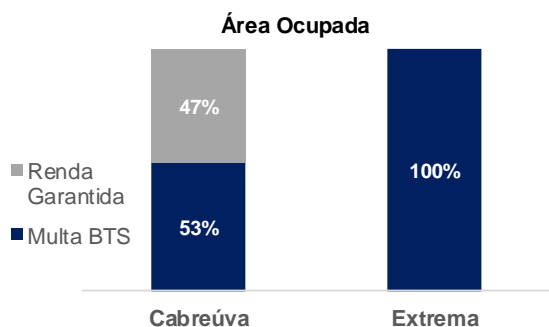
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

O condomínio logístico dispõe de controle de portaria, refeitório e administração compartilhados. Oferece de 10 vagas externas para carretas, 21 para automóveis e 50 para motos, além de vestiário, e utilidades com alimentação em média tensão (13.800 V), casa de bombas e reservatórios de água, sendo 550 m<sup>3</sup> exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 30 m<sup>3</sup> para consumo. O empreendimento possui estação de tratamento de efluentes licenciada.

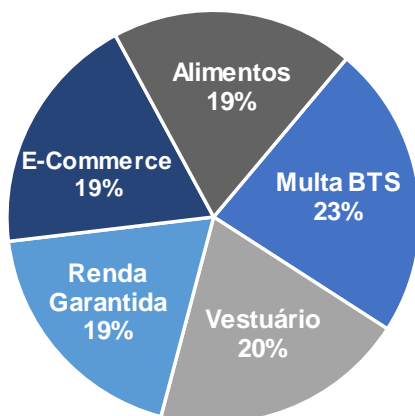


## RAIO-X DA CARTEIRA

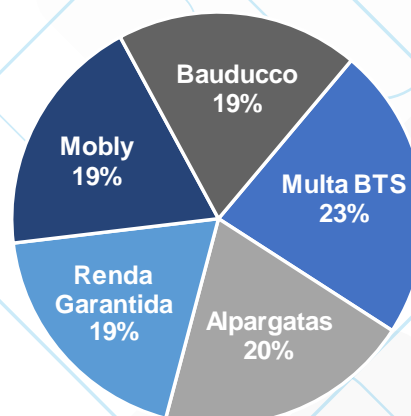
Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11



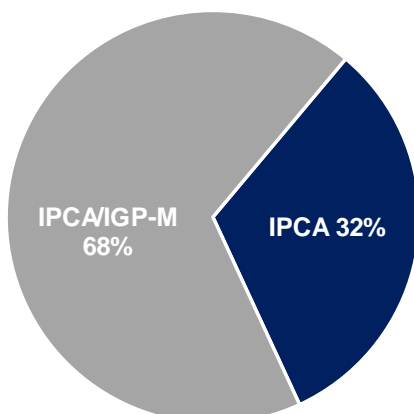
### Inquilinos por Setor



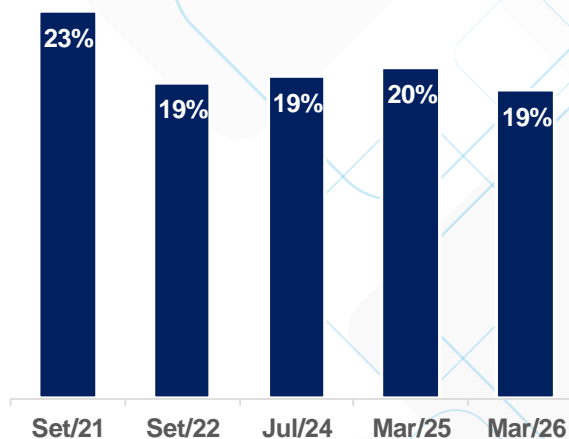
### Locatários



### Índice de Reajuste\*



### Data de Vencimento dos Contratos/Multa



\*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.

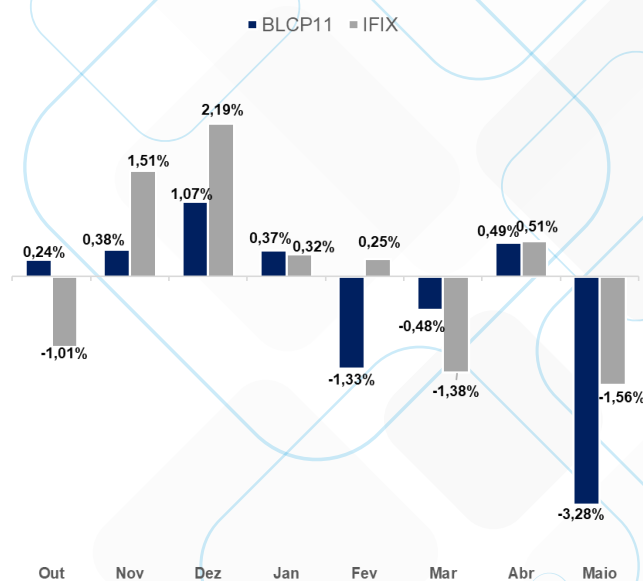
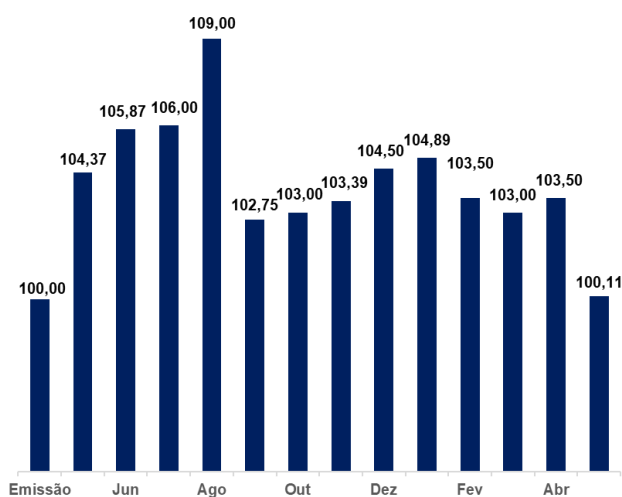
## DESEMPENHO DO FUNDO

### Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,5073 por quota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 6,08% sobre valor de mercado da quota de R\$ 100,11. Neste mês, houve pagamento extraordinário, e único, de comissão da intermediação do aluguel de nosso galpão em Extrema-MG para Bauducco. Expurgando esse efeito pontual, a distribuição seria de 0,6565 por cota, equivalente a 7,87% ao ano.

### 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 maio foi de R\$ 0,2 milhão, ocorrendo negócios em 15 dos 21 pregões do mês.

### Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

**98,7%**

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 192,4 milhões contra R\$ 195,0 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por quota: R\$ 101,45.

## BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	221,3	113%
Aplicações Financeiras	7,7	4%
A Pagar Aquisição Imóveis	(2,0)	-1%
CRI	(32,0)	-16%
Patrimônio Líquido	195,0	100%

## DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.240.934,00
Multa Siemens	375.759,37
Rendimentos RF	21.281,54
<b>Total de Receitas</b>	<b>1.637.974,91</b>
Despesas Financeira CRI	(186.781,35)
Despesas Operacionais	(18.334,04)
Despesas com IR sobre resgates	(6.925,82)
Taxa de Administração	(164.241,29)
Comissão Corretagem Bauducco (1/1)	(286.700,00)
<b>Total de Despesas</b>	<b>(662.982,50)</b>
<b>Resultado</b>	<b>974.992,41</b>

## RESULTADOS HISTÓRICOS

### Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
14/06/2021	Maio	18/06/2021	0,5073
13/05/2021	Abril	19/05/2021	0,6163
14/04/2021	Março	20/04/2021	0,6781
11/03/2021	Fevereiro	17/03/2021	0,6662
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

**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 Cotas Integralizadas:** 1.921.803

**Número de Cotistas em 10/06/21:** 181

**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-v3.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