

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Agosto

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O Ibovespa caiu 3,94% em julho, após ter alcançado níveis recordes no mês anterior. O Dólar subiu 4,77%, cotado a R\$ 5,211. Diversos fatores impactaram os mercados negativamente.

No mundo, a nova variante (Delta) do coronavírus não possibilitou a virada de página definitiva com relação à pandemia e vem causando novas preocupações. Israel tem enfrentado novos casos mesmo tendo vacinado toda a população praticamente.

Nos EUA, a divulgação de que a inflação em 12 meses superou a meta de 2% estabelecida pelo Fed, Banco Central norte-americano, impactou negativamente os mercados globais. A autoridade monetária americana tem assegurado que os estímulos concedidos não serão retirados tão cedo. Porém, o receio com a inflação e os fortes gastos dos consumidores norte-americanos, que em junho subiram mais que o esperado, indicam que o plano da FED talvez não seja exequível.

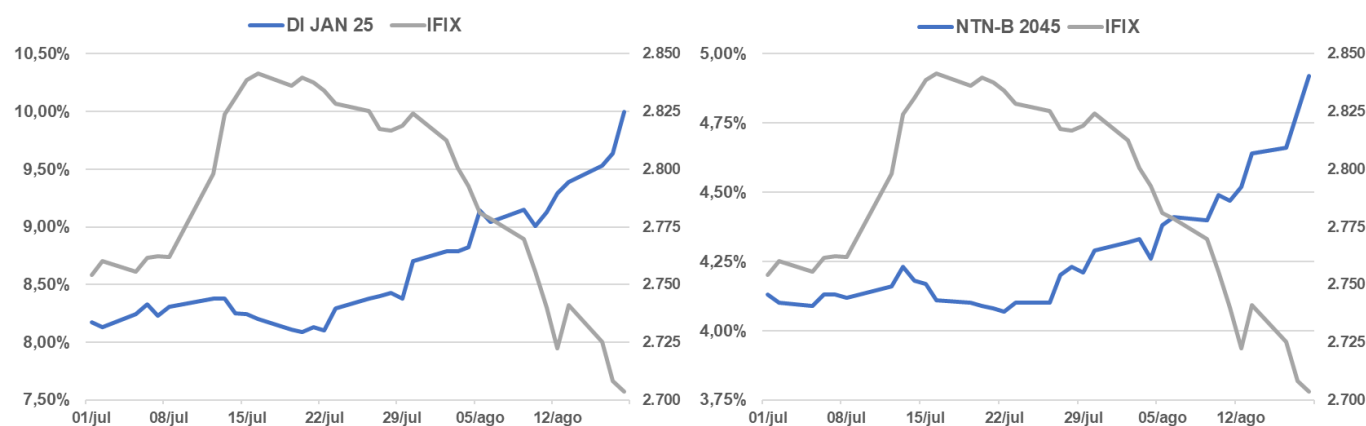
No Brasil, o governo sinalizou bancar o novo Bolsa Família com recursos fora da regra do teto de gastos. Espera-se que o ministro da Economia, Paulo Guedes, tente frear os ímpetus de maior frouxidão fiscal de Ciro Nogueira, o novo ministro-chefe da Casa Civil e membro mais proeminente do grupo do Centrão. De qualquer forma, diante da atual fragilidade do governo, já se abandona qualquer expectativa de maior responsabilidade fiscal.

A disputa entre os Poderes também subiu de temperatura. A questão do voto auditável estremeceu ainda mais o relacionamento entre o Presidente e ministros do STF. Os dois lados não parecem dispostos a encontrar um caminho de menor atrito e dão sinais que querem o confronto para satisfazer suas respectivas agendas.

Além disso, a inflação segue em alta. O IPCA de julho acumula variação de 8,99% em 12 meses. A inflação do mês foi a maior em 19 anos.

Tendo sido pacificado que o dividendo de FII não será tributado, como se havia proposto anteriormente, o IFIX fechou o mês de julho no campo positivo, subindo 2,50%. O Ministério da Economia compreendeu, como esperado, que não seria benéfico para o país o fim da isenção.

Porém, nos primeiros dias de agosto os acontecimentos descritos acima continuaram a reverberar e fizeram com que as taxas de juros abrissem de forma sensível impactando o IFIX. O juro de médio prazo subiu cerca de 2% e o juro real (acima da inflação) encostou no nível de 5% a.a. (gráficos abaixo).



Análise da Carteira

Em 16 de Agosto, assinamos contrato de locação com a Enjoei, empresa com capital aberto na B3 (ENJU3). O contrato é típico com valor nominal de R\$ 14/m², com 5 anos de duração, 3 meses de carência e 2 meses a título de corretagem. A Enjoei locou 6.249 m², cerca de 1/3 do CityGate Cabreúva I. Foi concedido desconto de R\$ 3/m² para os primeiros 24 meses, revertidos em multa em caso de término antecipado.

A Enjoei é empresa de e-commerce, segmento em destaque atualmente, e apresenta crescimento acelerado nos últimos trimestres. Seguimos em negociações com outros interessados para a ocupação do restante do galpão.

O reajuste anual com a Mobly foi negociado em 12%. Esse valor está abaixo do IGP-M no período, porém acima dos 8,99% referentes ao IPCA. Com isso, a locação se encontra a R\$ 27,64/m², em torno de 10% acima da média praticada no mercado de Extrema-MG.

As obras de expansão do CityGate Cabreúva II seguem em curso. Atualmente, estão na fase final de instalação da cobertura e início do fechamento lateral. Previsão de entrega da obra completa é no início de novembro próximo. Já existe interesse na locação do galpão. A renda garantida se estende até setembro 2022.

Foi aprovada, através do Ato do Administrador de 18 de junho de 2021, a 3ª Emissão de Cotas do Fundo. O Prospecto Definitivo e Anúncio de Início foram divulgados em 16 de agosto de 2021 e os cotistas podem consultar as informações sobre a Oferta nos referidos documentos.

Ademais, cabe ressaltar que o Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, divulgado em até 5 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da Cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço.

A 3ª Emissão tem como Coordenador Líder a GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES. Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. Exceto quando especificamente aqui definidos, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª Emissão do BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

O Fundo possui um CRI no valor de R\$ 32 MM a CDI + 4,5% a.a.. 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.

7,0%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

95,7%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

3,1

Anos de prazo médio
restante de contratos
(WALE)

2.854

Valor em reais do m² dos
imóveis que compõe o Fundo

DESCRITIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfólio atual consiste em 5 imóveis com 69.000 m² de ABL e 7.000m² 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 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 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 m³ exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 20 m³ 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 livre de 12,0 m, piso industrial com capacidade para 6 t/m², 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 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, 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 m³ e combate a incêndio conforme normas do corpo de bombeiros. O empreendimento é conectado à rede de esgotos pública.



CityGate Extrema I – 38.000 m² de ABL

Condomínio Logístico formado por 3 galpões de uso logístico industrial totalizando 38.000 m² 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/m², cobertura com iluminação zenital. Os galpões estão equipados com luminárias de alta eficiência e sistema de combate a incêndio classe J4 dotado de *sprinklers*.

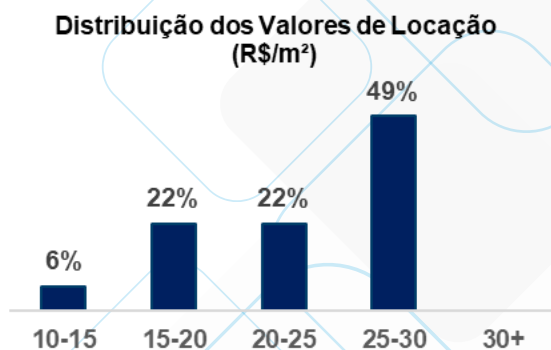
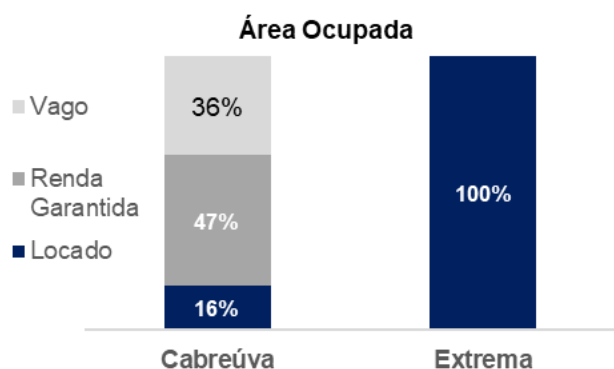
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 m³ exclusivos para combate a incêndio e mais dois reservatórios de 30 m³ para consumo. O empreendimento possui estação de tratamento de efluentes licenciada.

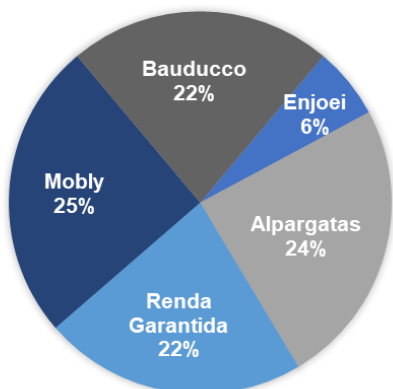


RAIO-X DA CARTEIRA

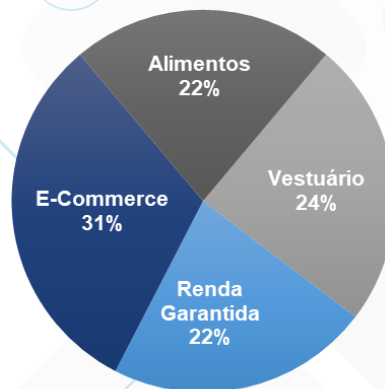
Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11



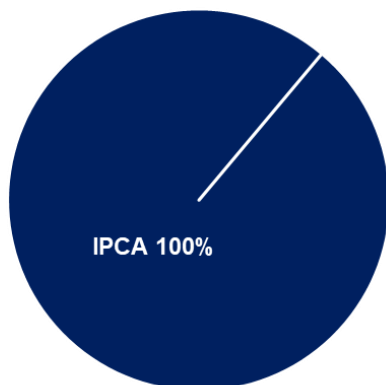
LOCATÁRIOS



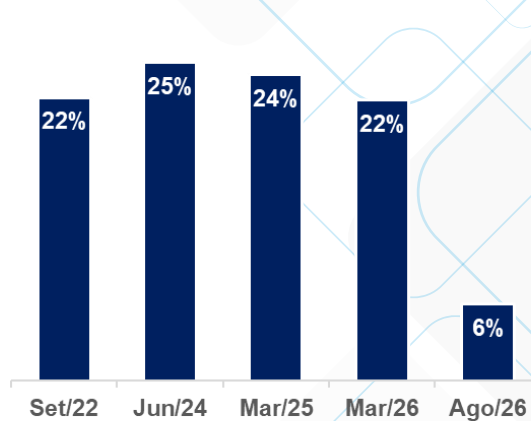
SETORES



Índice de Reajuste



Data de Vencimento dos Contratos



RAIO-X DA CARTEIRA

Matriz dos Locatários e Contratos do Fundo

Imóvel	CityGate G1 Extrema I-MG	CityGate G2 Extrema I-MG	CityGate G3 Extrema I-MG	CityGate Cabreúva I-SP	CityGate Cabreúva II-SP
Área Bruta Locável (ABL)	12.600	13.200	12.200	20.000	11.000+7.000
Locatário	Mobly	Alpargatas	Bauducco	Enjoei	Renda Garantida
Área Locada	12.600	13.200	12.200	6.249	11.000+7.000
Vacância	0%	0%	0%	69%	0%
Aluguel R\$/m²	27,64	25,36	24,50	14,00	17,00
Início do Contrato	jul/19	mar/20	abr/21	ago/21	set/20
Vencimento do Contrato	jun/24	mar/25	mar/26	ago/26	set/22
Mês de reajuste	julho	janeiro	abril	agosto	-
Indexador de reajuste	IGP-M/IPCA	IPCA	IPCA	IPCA	-
% sobre receita do Fundo	25%	24%	22%	6%	22%
Multa do Contrato	Aviso prévio 3 meses + 6 aluguéis proporcionais	Aviso prévio 3 meses + 6 aluguéis proporcionais	Aviso prévio 6 meses + 3 aluguéis não proporcionais	Aviso prévio 4 meses + 3 aluguéis não proporcionais e saldo do desconto concedido dos primeiros 24 meses	-
Garantia	Fiança da Holding + caução de 3 aluguéis	Caução de 4 aluguéis	Fiança da Matriz	Fiança Bancária	GIC - Fundo Soberano Cingapura

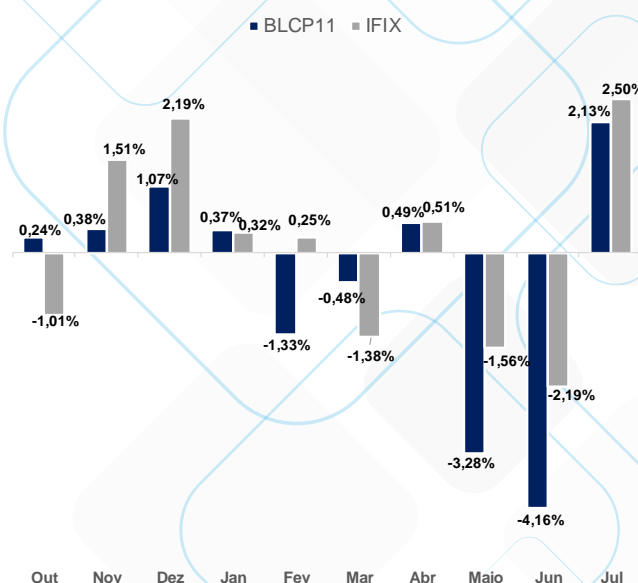
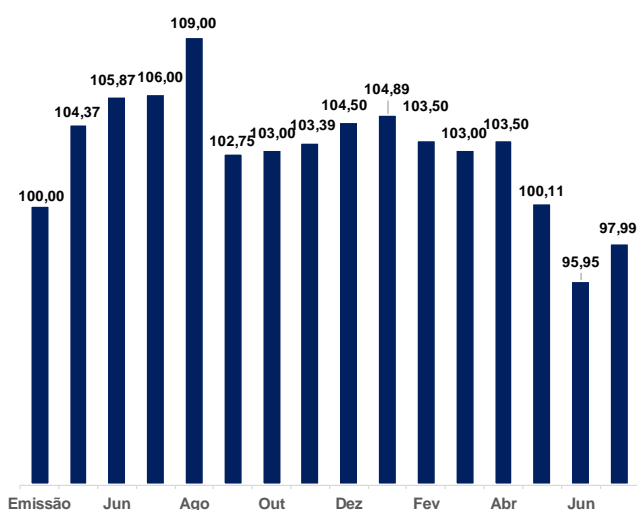
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,5700 por cota, equivalente a *dividend yield* anualizado de 6,98%, sobre valor de mercado da cota de R\$ 97,99.

Evolução da Cota 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 junho foi de R\$ 9,4 milhões, ocorrendo negócios em 18 dos 22 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

95,7%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 188,3 milhões contra R\$ 196,7 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por cota: R\$ 102,37.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	223,3	114%
Aplicações Financeiras	7,4	4%
A Pagar Aquisição Imóveis	(2,0)	-1%
CRI	(32,0)	-16%
Patrimônio Líquido	196,7	100%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.250.632,80
Multa Siemens	375.759,37
Rendimentos RF	21.686,60
Multa Atraso Obra	102.000,00
Total de Receitas	1.750.078,77
Despesas Financeira CRI	(228.213,69)
Despesas Operacionais	(83.569,02)
Despesas com IR sobre resgates	(2.656,62)
Taxa de Administração	(165.421,59)
Despesas com seguros e taxa CVM	(14.545,34)
Despesas com Auditoria externa	(13.500,00)
Total de Despesas	(507.906,26)
Resultado	1.242.172,51
Saldo não distribuído	146.744,80
Resultado distribuído no mês	1.095.427,71

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
12/08/2021	Julho	18/08/2021	0,5700
14/07/2021	Junho	20/07/2021	0,6255
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	17/12/2020	0,7465
13/11/2020	Outubro	19/11/2020	0,7002
14/10/2020	Setembro	20/10/2020	0,4650
14/09/2020	Agosto	-	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 Cotas Integralizadas: 1.921.803

Número de Cotistas em 17/08/21: 191

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 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