

# BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Outubro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



## COMENTÁRIO MENSAL

### Mercado e Economia

O Ibovespa registrou baixa de 6,57%, a maior desde março do ano passado. O Dólar subiu forte, 5,76%, cotado a R\$ 5,4394. O IFIX teve desempenho negativo de 1,24% no mês, acumulando queda de 5,38% no ano.

A incorporadora imobiliária Evergrande, dentre as mais importantes do setor de construção na China, causou stress nos mercados globais em meio a notícias de que a empresa corre o risco de calote em sua dívida bilionária. A dívida passa de US\$ 300 bilhões (R\$ 1,6 trilhão). Estima-se que a China como um todo conte com cerca de 30 milhões de apartamentos não vendidos, grande parte deles em cidades fantasmas, onde inexistente emprego. Uma empresa do grupo Evergrande chegou a pagar um cupom de título de renda fixa, mas o problema está longe de ser resolvido completamente.

No Brasil, a tensão política arrefeceu um pouco, com o presidente Bolsonaro fora das grandes polêmicas. No entanto, permanece a indefinição sobre pagamento dos precatórios e da origem do financiamento de um novo auxílio emergencial, colocando em xeque o teto dos gastos.

Todos esses fatores fazem com que os juros futuros (DI futuro) na B3 continuem em movimento de alta, assim como o juro real das NTN-Bs, se aproximando dos 5%, penalizando assim os fundos imobiliários.

### Análise da Carteira

Liquidamos a 3.a emissão de cotas no dia 14 de outubro, com R\$ 30,6 milhões captados. A 3.a emissão teve como Coordenador Líder a GUIDE INVESTIMENTOS. Consideramos a oferta um relativo sucesso dado o momento atual de mercado, repleto de incertezas e baixo apetite por parte dos investidores pessoas físicas, resultando em inúmeras ofertas canceladas ou postergadas.

Utilizaremos os recursos da oferta para pagar integralmente o CRI e assim zerar a alavancagem do fundo. Esse movimento é um importante fator de redução de risco do Fundo, dado que o CRI estava atrelado ao CDI. Apesar de entendermos que o ciclo de alta de juros já está perto do fim, encerrando-se este ano ou no começo do ano que vem em 8,50%, acreditamos que é mais prudente não estarmos expostos a potenciais novas altas nesse ambiente de inflação elevada, teto dos gastos em cheque e eleição presidencial indefinida.

Seguimos, portanto, com nossa meta de crescimento do Patrimônio Líquido, reduzindo riscos e atentos a novas oportunidades de compra de bons ativos logísticos. Foi a primeira Oferta 400 do BLCP11, que agora está elegível a ser negociado pelo público em geral, não mais restrito a somente investidores qualificados. Abre-se então a possibilidade de maior liquidez nas cotas e estamos considerando a contratação de um Formador de Mercado (*market maker*) para potencializar esse efeito.

O pré-pagamento do CRI resultará em impacto positivo de cerca de R\$ 0,06 nas futuras distribuições de rendimentos, com exceção da próxima distribuição em novembro, em que a multa pelo pagamento antecipado (2%) fará com que o valor a ser distribuído seja próximo de zero.

No último mês, o Fundo teve gastos extraordinários na adequação do CityGate Cabreúva I para receber os novos locatários. Além disso, pagamos antecipadamente as despesas de água e luz, e IPTU, o que ocasionará em reembolsos futuros.

**5,2%**

*Dividend Yield* Anualizado  
com base na última  
distribuição

**90,9%**

Valor de Mercado versus  
Valor Patrimonial

**3,1**

Anos de prazo médio  
restante de contratos  
(WALE)

**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 92,1% ocupados e ou com renda garantida.

### 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*.

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*.

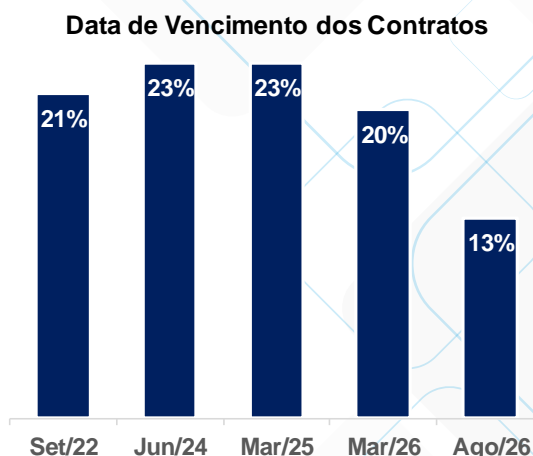
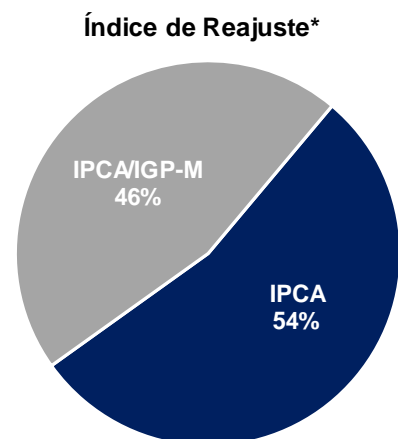
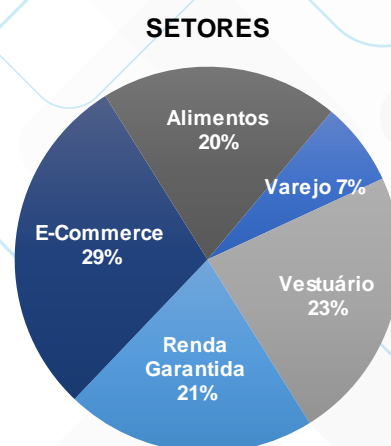
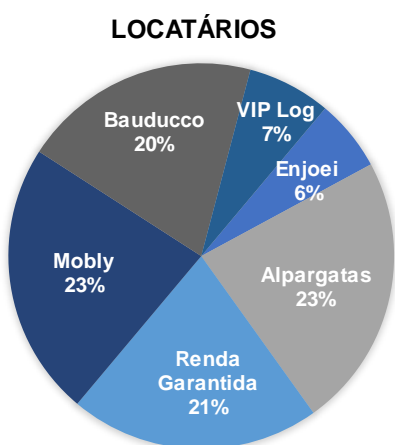
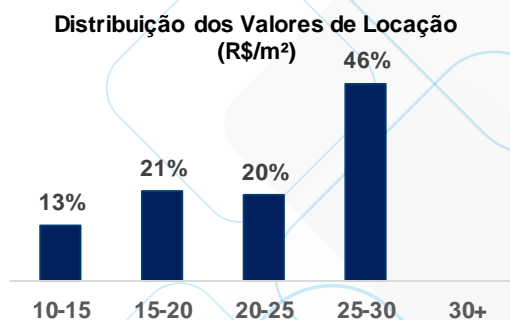
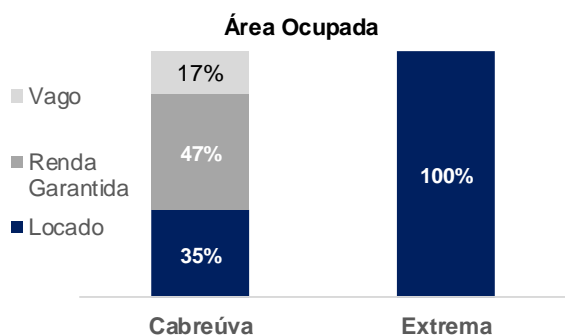
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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



\*Reajuste do Contrato de Alpargatas e Mobly no CityGate Extrema contempla os dois indicadores, sendo reajustado pelo que houver maior variação no período, ou zero se ambos forem negativos.

## 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/Vip Logística   | Renda Garantida                |
| Área Locada                | 12.600  | 13.200  | 12.200  | 13.363   | 11.000+7.000                   |
| Vacância                   | 0%  | 0%  | 0%  | 33%  | 0%                             |
| Aluguel R\$/m <sup>2</sup> | 27,64   | 25,36   | 24,50   | 14,50  | 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                                      | IGP-M/IPCA                                      | IPCA  | IPCA   | -                              |
| % sobre receita do Fundo   | 23%   | 23%   | 20%   | 13%  | 21%                            |
| 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 |

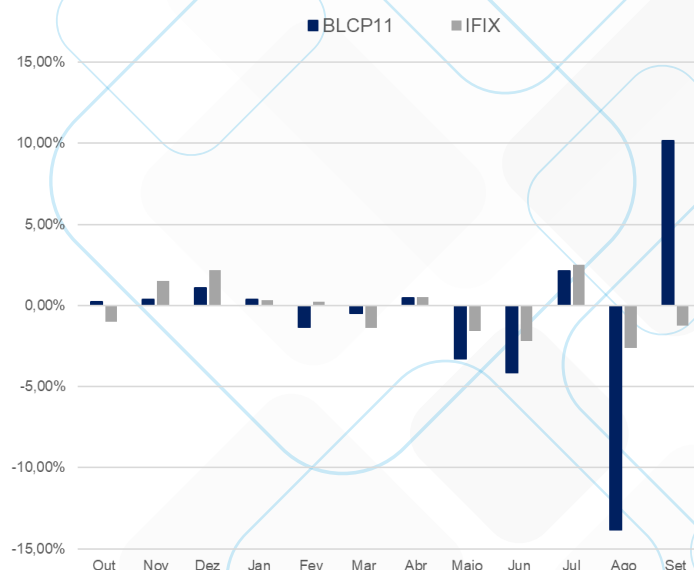
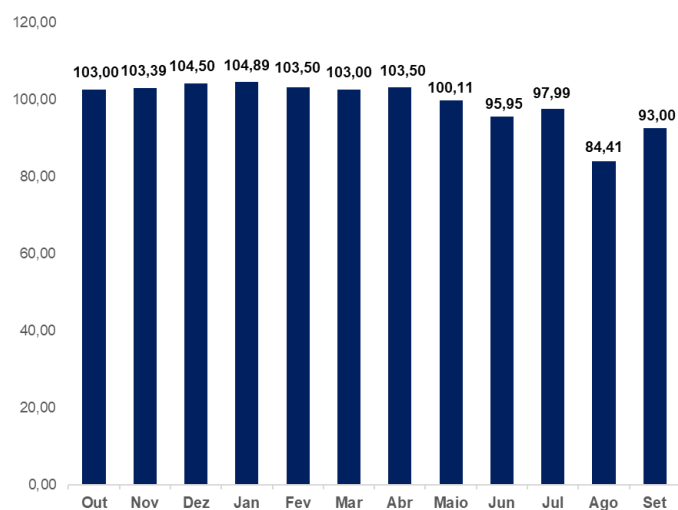
## DESEMPENHO DO FUNDO

### Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,4036 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 5,21%, sobre valor de mercado da cota de R\$ 93,00.

### 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 setembro foi de R\$ 0,1 milhão, ocorrendo negócios em 19 dos 21 pregões do mês.

### Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

**90,9%**

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 178,7 milhões contra R\$ 196,7 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por cota: R\$ 102,35.

## BALANÇO DO FUNDO

| Balanço do Fundo       | R\$ MM | %      |
|------------------------|--------|--------|
| Valor dos Imóveis      | 223,3  | 113,5% |
| Aplicações Financeiras | 3,2    | 1,6%   |
| Cauções Aluguéis       | 2,2    | 1,1%   |
| CRI                    | (32,0) | -16,3% |
| Patrimônio Líquido     | 196,7  | 100,0% |

## DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

| Resultado do Fundo             | R\$ MM              |
|--------------------------------|---------------------|
| Receita Locação                | 1.312.652,08        |
| Rendimentos RF                 | 29.561,02           |
| <b>Total de Receitas</b>       | <b>1.342.213,10</b> |
| Despesas Financeira CRI        | (272.420,16)        |
| Despesas Operacionais          | (77.033,46)         |
| Despesas Readequação Enjoei    | (41.722,00)         |
| Despesas com IR sobre resgates | (10.029,00)         |
| Taxa de Administração          | (165.404,38)        |
| <b>Total de Despesas</b>       | <b>(566.609,00)</b> |
| <b>Resultado</b>               | <b>775.604,10</b>   |

**Resultado distribuído no mês** 775.604,10

## RESULTADOS HISTÓRICOS

### Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

| Data do Anúncio | Mês Referência | Data Pagamento | Valor por Quota |
|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 14/10/2021      | Setembro       | 19/10/2021     | 0,4036          |
| 13/09/2021      | Agosto         | 17/09/2021     | 0,5318          |
| 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          |

**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 14/10/21:** 216

**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