

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Novembro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

Pelo terceiro mês seguido, o IFIX apresentou desempenho negativo, encerrando outubro com queda de 1,47%. Esse movimento não decorre da perda de fundamentos do setor imobiliário em si (preço de aluguel, inadimplência, vacância), mas sim do mau humor dos investidores em virtude da deterioração fiscal brasileira e consequente abertura das taxas de juros.

Entendemos que esteja em curso uma mudança no mix da alocação de ativos das carteiras, que somente deve se arrefecer quando o cenário eleitoral estiver menos incerto. Isso ainda não deve ocorrer no curto prazo (menos de 6 meses).

A inflação elevada, mesmo que a origem seja do lado da oferta, também contribui para afastar os investidores dos ativos com algum grau de risco. Após muitos anos, estamos com o IPCA rodando acima de 10% no acumulado de 12 meses. Convém lembrar que os contratos imobiliários são indexados à inflação e oferecem proteção, em alguma medida, para os detentores de imóveis ou cotas de FIIs.

O Ibovespa registrou nova baixa mensal, de 6,74%, a maior em 18 meses, encostando no patamar dos 100.000 pontos (103.500,71). O Dólar subiu mais uma vez, 3,67%, cotado a R\$ 5,646.

Análise da Carteira

Liquidamos a 3.a emissão de cotas no dia 14 de outubro, com R\$ 30,6 milhões captados. Conforme destacamos no último Relatório Mensal, os recursos da oferta seriam utilizados para pagar integralmente o CRI e assim zerar a alavancagem do fundo. Realizamos esta operação no dia 19 de outubro, e estamos, portanto, sem nenhuma dívida no Fundo.

O pré-pagamento do CRI resultará em impacto positivo de cerca de R\$ 0,06 nas futuras distribuições de rendimentos, com exceção desta distribuição em novembro, em que a multa pelo pagamento antecipado (2%) impactou pontualmente o valor a ser distribuído. Sem esse encargo, o rendimento mensal estaria na faixa de R\$ 0,50.

As novas quotas passarão a ser negociadas na B3 a partir de 22 de novembro.

Os rendimentos do Direito de Preferência e Sobras estão decompostos abaixo:

Evento	Direito Pref	Sobras
Montante inicial R\$	50.171,02	30.651.372,83
Data inicial	03/set	14/out
Cota inicial Itaú Soberano	49,808731	50,115891
Qtd cotas	1.007,27	611.609,86
Data final	29/out	29/out
Cota final Itaú Soberano	50,248645	50,248645
Montante final	50.614,13	30.732.566,48
Ganho de capital	443,11	81.193,65
IR	99,70	18.268,57
Ganho final R\$	343,4132	62925,0824
nº novas cotas	589	373.890
Rendimento por cota	0,5830	0,1683

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 92,1% ocupados e ou com renda garantida.

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*.

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*.

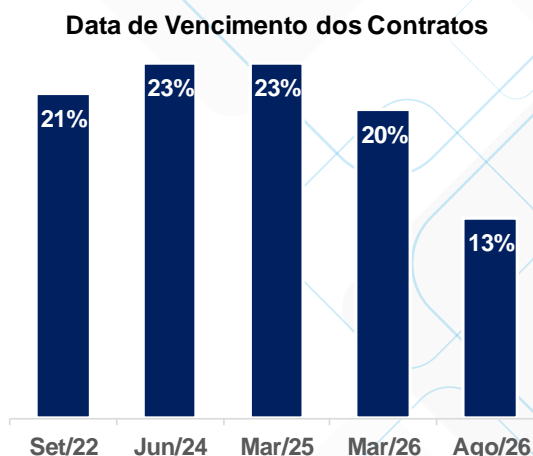
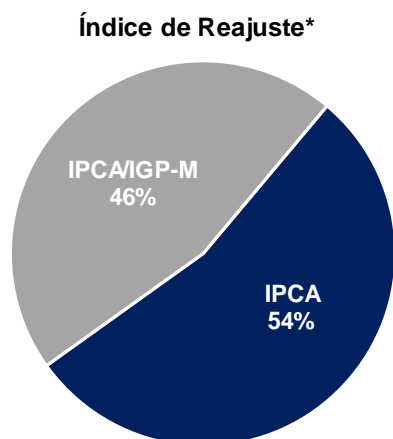
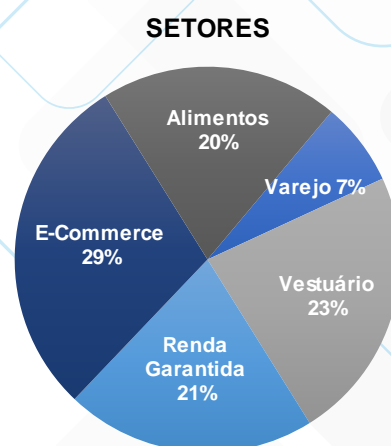
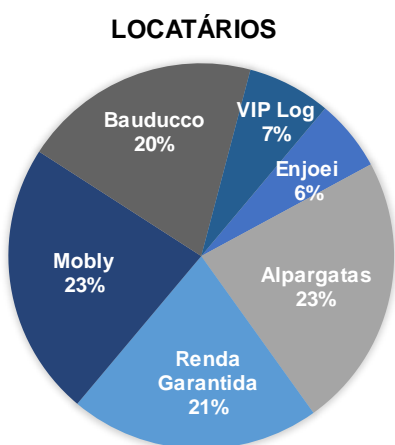
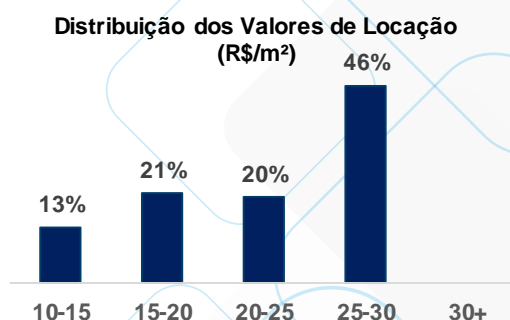
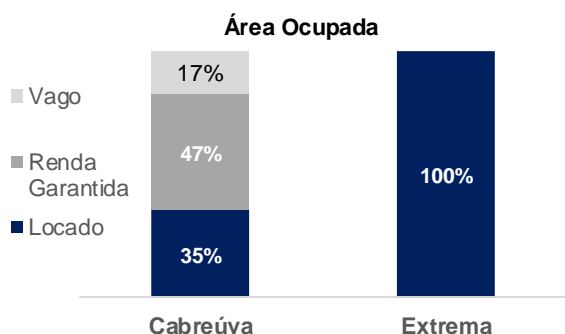
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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



*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 ²	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

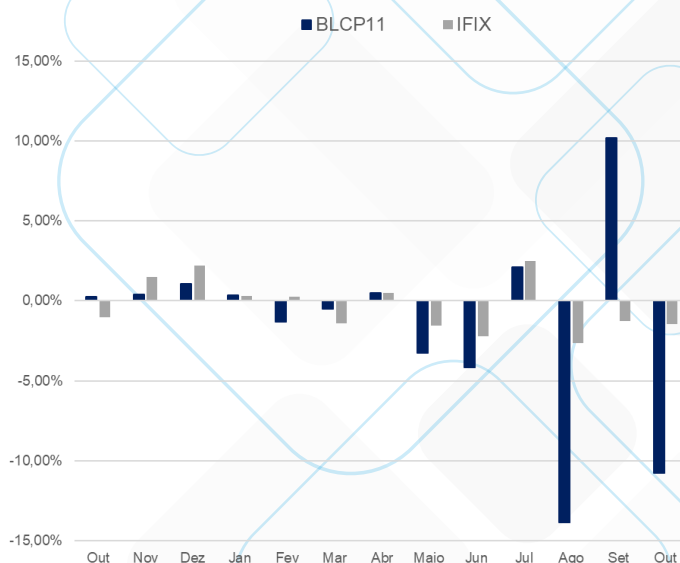
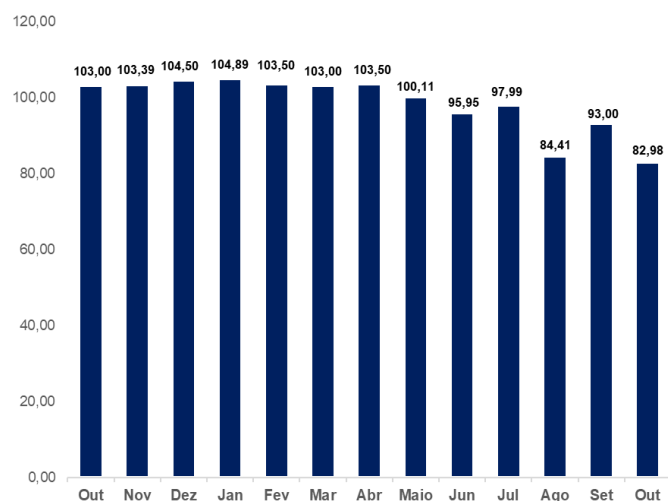
DESEMPENHO DO FUNDO

Rendimentos

Distribuição de R\$ 0,0425 por cota, fruto do impacto do pré pagamento do CRI existente. O *dividend yield* dos últimos 12 meses é de 8,2%.

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 outubro foi de R\$ 1,9 milhão, ocorrendo negócios em todos os 20 pregões do mês.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	223,4	99,0%
Aplicações Financeiras	0,3	0,0%
Cauções Aluguéis	2,2	1,0%
CRI	0,0	0,0%
Patrimônio Líquido	225,9	100,0%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.312.652,08
Rendimentos RF	28.624,50
Total de Receitas	1.341.276,58
Despesas Financeira CRI	(317.035,94)
Encargos Pré Pagto CRI	(646.340,72)
Despesas Operacionais	(56.328,83)
Despesas com IR sobre resgates	(11.318,31)
Taxa de Administração	(165.390,07)
Total de Despesas	(1.196.413,87)
Resultado	144.862,71
Saldo Futuro a ser distribuído	63.268,49
Resultado distribuído no mês	81.594,22

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
12/11/2021	Outubro	22/11/2021	0,0425
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

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: Investidores em geral

Quantidade de Cotas Integralizadas: 2.296.282

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 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