

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2021

Dezembro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

Pelo quarto mês seguido, o IFIX apresentou desempenho negativo, encerrando novembro com queda de 3,63%. Esse resultado foi o pior para indústria de fundos imobiliários desde o início da crise desencadeada pelo Coronavírus em março 2020. É a primeira vez desde 2012, ano da constituição do Índice, que ocorre sequência tão longa.

Acreditamos que é importante reiterar que o desempenho das cotas dos fundos não decorre da perda de fundamentos dos ativos imobiliários constituintes das carteiras em si (preço de aluguel, inadimplência, vacância, perspectiva de queda de demanda ou sobreoferta), mas sim do mau humor dos investidores em virtude da deterioração fiscal brasileira e consequente elevação das taxas de juros, melhorando a atratividade da Renda Fixa.

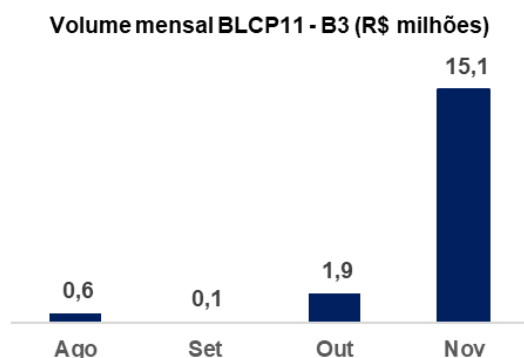
Em novembro, superamos a marca de 1,5 milhão de investidores em FIIs. As pessoas físicas representam cerca de 70% do volume negociado e também da titularidade das cotas. O volume médio transacionado se encontra em R\$ 270 milhões por dia.

O Ibovespa registrou nova baixa, de 1,53%, para 101.915 pontos, com queda de 14,37% em 2021. O Dólar caiu 0,18%, cotado a R\$ 5,637.

Análise da Carteira

Encerrada a Oferta 400, e consequente mudança de público alvo do fundo para investidores em geral, o volume cresceu de maneira significativa. As novas cotas do BLCP11 passaram a ser negociadas na B3 em novembro. O volume negociado acumulado foi de R\$ 15,1 milhões, ocorrendo transações em 17 dos 20 pregões do mês, média diária de R\$ 891 mil.

O aumento na liquidez foi perceptível ao longo do mês, conforme gráfico abaixo.



Contratamos a JLL, Jones Lang LaSalle, para a administração predial do condomínio CityGate Extrema. A JLL possui mais de R\$ 21 bilhões em patrimônio e 3,6 milhões de metros quadrados sob gestão predial, sendo 2 milhões de m² em parques industriais. O serviço começará a ser prestado a partir de fevereiro de 2022.

A distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,5048, esse patamar poderá subir quando encerrar o período de carência da Enjoei e pagamento de corretagem, em fevereiro próximo, para distribuição em março.

Seguimos em boas tratativas para o aluguel da área remanescente do galpão em Cabreúva (vacância total de cerca de 8% do fundo apenas).

Novas oportunidades de aquisição de galpões prontos estão surgindo no mercado imobiliário. Estamos atentos para movimentações que impactem o fundo positivamente em termos de retorno para nossos cotistas e ampliem diversificação de receita em outras regiões, locatários e contratos.

7,9%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

78,1%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

2,9

Anos de prazo médio
restante de contratos
(WALE)

2.865

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 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 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*.

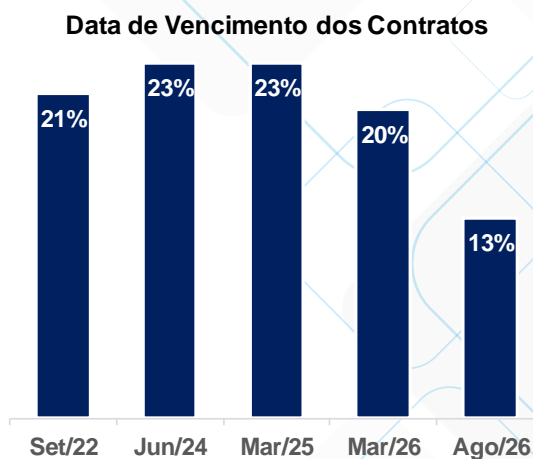
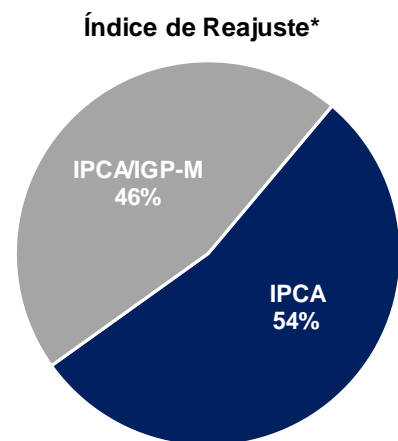
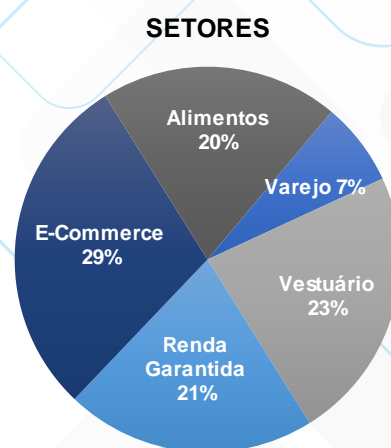
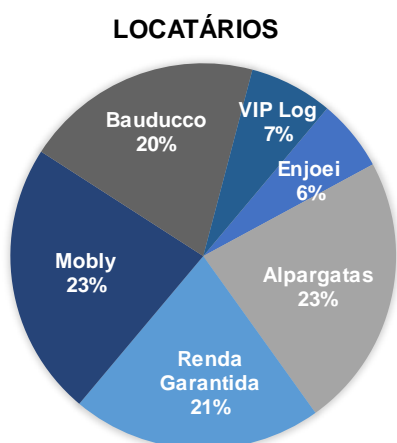
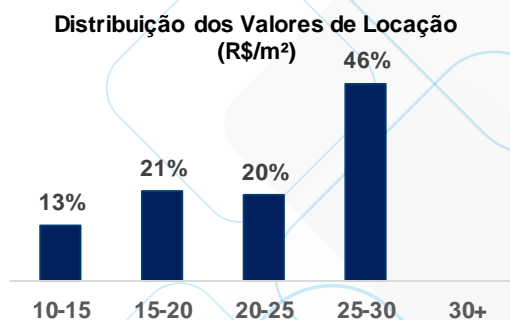
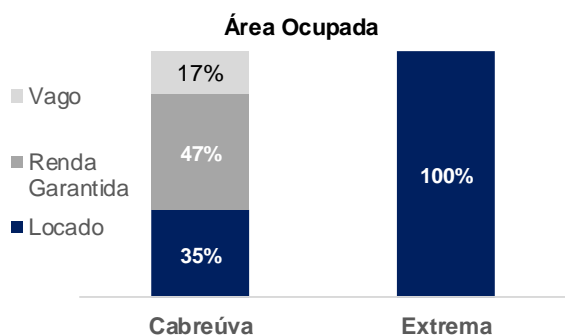
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 esgotos 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

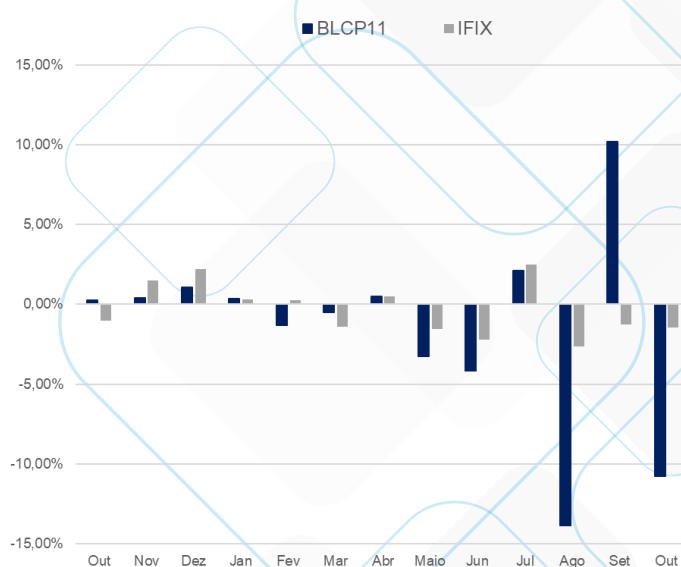
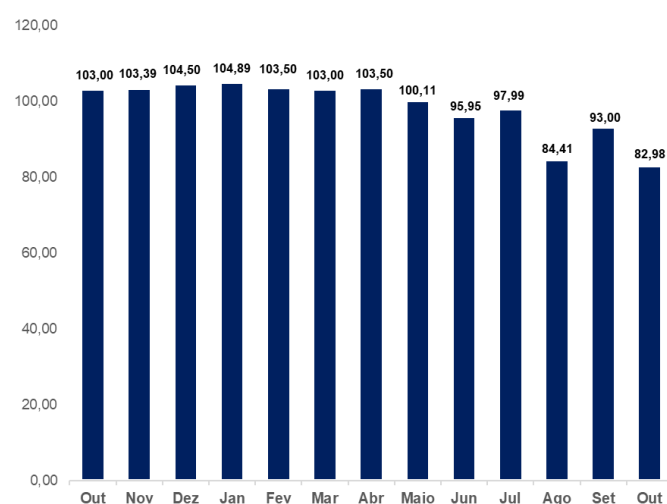
Imóvel	CityGate G1 Extrema I-MG	CityGate G2 Extrema I-MG	CityGate G3 Extrema I-MG	CityGate Cabreúva I-SP	CityGate Cabreúva II-SP
Área Bruta Locável (ABL)	12.600	13.200	12.200	20.000	11.000+7.000
Locatário	Mobly	Alpargatas	Bauducco	Enjoei/Vip Logística	Renda Garantida
Área Locada	12.600	13.200	12.200	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\$ 0,5048 por cota. *Dividend yield* anualizado de 7,9%.

Evolução da Cota no mercado



Liquidez

O volume acumulado no mês de novembro foi de R\$ 15,1 milhões, ocorrendo negócios em 17 dos 20 pregões do mês, média diária de R\$ 891 mil.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

78,1%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 176,5 milhões contra R\$ 225,9 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por cota: R\$ 98,37.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	223,476	98,93%
Aplicações Financeiras	2,034	0,90%
FRA - Fundo Reserva	0,372	0,16%
CRI	0,000	0,00%
Patrimônio Líquido	225,882	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.349.312,88
Rendimentos RF	26.398,51
Total de Receitas	1.375.711,39
Despesas Financeira CRI	-
Despesas Operacionais	(19.522,95)
Despesas com IR sobre resgates	(8.877,96)
Taxa de Administração	(188.232,54)
Fundo Reposição Ativos - FRA	(11.707,86)
Total de Despesas	(216.633,45)
Resultado	1.159.077,94
Resultado distribuído no mês	1.159.077,94

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
13/12/2021	Novembro	17/12/2021	0,5048
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

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: Investidores em geral

Quantidade de Cotas Integralizadas: 2.296.282

Número de Cotistas em 03/12/21: 302

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