

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2022

Janeiro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O Ibovespa teve desempenho negativo de 11,93% no ano de 2021, mesmo com alta de 2,85% no mês de dezembro. Foi a primeira queda anual em 6 anos. O Dólar, no ano, subiu 7,46%, cotado acima de R\$ 5,50. O CDI apresentou rendimento acumulado de 4,40% e a Poupança, 2,99%.

2021 foi um ano de inflação muito elevada. Desde 2015 não tínhamos 2 dígitos de variação nos índices. O IGP-M subiu 17,78% e o IPCA, 10,06%. O grande vilão foi o grupo de Transportes, puxado pelo aumento dos Combustíveis.

Já o IFIX subiu forte em dezembro, 8,78%, praticamente zerando a performance negativa do ano. Em 2021, o índice apresentou queda de 2,28%.

Esse ótimo desempenho no mês foi decorrente do fechamento da curva de juros futura na B3. Os contratos de prazos entre 2 e 6 anos (DI janeiro 24 até janeiro 28) recuaram mais de 1%, sinalizando menor preocupação com a inflação para os próximos trimestres e conseqüentemente menor perspectiva de aperto monetário além do que já está previsto pelos agentes financeiros. As NTN-Bs continuaram no patamar de 5% com a curva plana.

As atas do COPOM do Banco Central sinalizam mais 2 altas nas taxas de juros, a última seria em março, com a Selic chegando perto de 12% a.a.. Esse será o maior aperto de política monetária brasileira em duas décadas.

Em 2022, teremos eleições presidenciais com disputa acirrada e o espectro de populismo econômico rondando o Brasil pós eleição. A vizinha Argentina serve de péssimo exemplo de como a deterioração institucional afeta a prosperidade de um povo. Acreditamos que temos mais salvaguardas e esse caminho, mesmo que desejado por algum político, teria dificuldade em avançar via Congresso brasileiro.

Pelo lado positivo, a variante ômicron pode ser o começo do fim da pandemia. As novas infecções estão em níveis recordes, mas felizmente com sintomas muito mais leves. A estimativa de pico é em meados de fevereiro. Em linha com esse entendimento, vários países europeus estão suspendendo as restrições, derrubando até a obrigatoriedade do uso de máscaras.

Analisando os últimos 11 anos, de 2011 – inclusive – até dezembro de 2021, o IFIX superou o Ibovespa em termos de rentabilidade (e também apresentou volatilidade menor). O índice imobiliário subiu 2,8 vezes no período versus 1,5 vezes o mercado de ações, resultando em praticamente o dobro de retorno portanto. Acreditamos que não é salutar escolher apenas uma classe de ativos, ou perseguir aquela com melhor perspectiva de valorização, alterando a carteira bruscamente. Ao nosso ver, o correto seria diversificar em classes de ativos que façam sentido para uma alocação estratégica de longo prazo, considerando ganho de capital e geração de renda. Deve-se levar em conta a volatilidade da carteira, ajustando para um patamar confortável de acordo com a capacidade e disposição de correr risco de cada investidor.

Não é isso que observamos no mercado, no entanto. Depois de R\$ 40 bilhões negativos em 2020, foram quase R\$ 300 bilhões direcionados para fundos de renda fixa em 2021.

Convém destacar, que uma vez encerrado o ciclo de alta nos juros no Brasil, a boa notícia é de que os ativos de risco se comportam de maneira significativamente favorável no período seguinte de 12 a 18 meses, conforme mostra o passado.

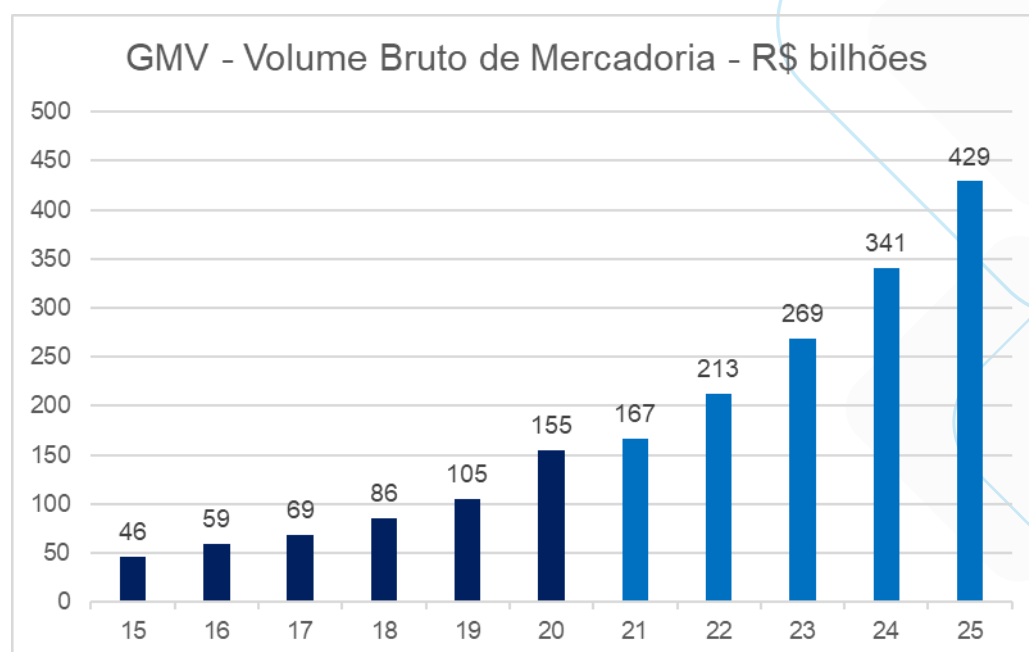
Naturalmente que o foco em 2022 será o FED, Banco Central norte-americano. A inflação também está alta lá fora, encostando em 7%, maior patamar em 12 meses desde junho de 1982. Ou seja, recorde em 40 anos! A inflação

projetada para 2022 é de 3,5%. Os economistas esperam um ciclo de alta ao longo de 2 anos, com os juros subindo 1,5%, saindo do atual patamar de 0,25% para 1,75% (6 aumentos de 0,25% cada).

Normalmente, esse movimento é ruim para moedas emergentes e ativos de risco em países fragilizados. No entanto, como naturalmente costuma acontecer, a maior parte desse movimento já é antecipada pelos mercados. Na tabela abaixo, podemos ver que na realidade o desempenho foi positivo, contraintuitivamente, para o Brasil nos últimos 3 ciclos de aumento de juros nos EUA.

Ciclo de Aperto Monetário do FED		
Período	Ciclo de alta	Resultado Ibovespa em US\$
1992-1994	de 3,00% para 6,00%	Quase dobrou
2004-2005	de 1,00% para 5,25%	Mais que dobrou
2015-2019	de 0,25% para 2,50%	Mais que dobrou

Com relação ao mercado logístico, 2021 foi mais um ano de consolidação e expansão do e-commerce no Brasil. A penetração dessa modalidade perante todo o varejo nacional, passou de menos de 3% em 2015, devendo atingir o patamar de 15% do total em 2025. As perspectivas continuam muito favoráveis conforme gráfico abaixo (as colunas azuis mais claras representam estimativa).



Fonte: Neotrust, BTG Pactual

Confirmando o bom momento pelo que passa o setor imobiliário logístico, a CBRE estima que a vacância total tenha diminuído de 13,7% em 2020 para 12,3% no ano passado. Níveis abaixo de 15% são benéficos para os locadores, representando poder de barganha na negociação de preços e características dos contratos.

Análise da Carteira

O Fundo fechou mais um contrato de locação no CityGate Cabreúva I. Foram 2.588,98m², mais da metade do Módulo 1-B. O valor foi de R\$ 15 por m² de ABL mensal. O novo contrato é sem carência e sem desconto.

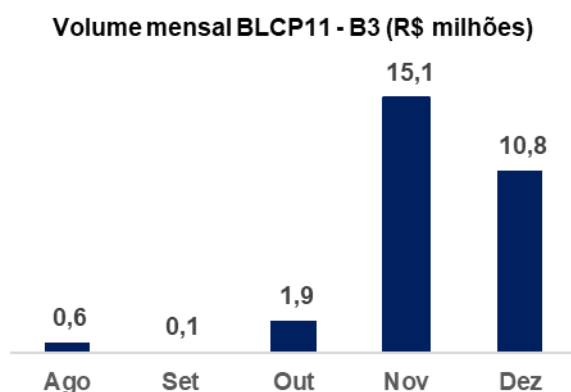
O locatário é a VIP Logística, que já ocupa o módulo 1-A. O Galpão é utilizado para operação logística da FEMSA-Coca Cola.

O contrato tem prazo de 4 meses e a VIP não pode rescindir antecipadamente esta expansão temporária. Em contrapartida à locação temporária, a VIP concordou em tornar definitivo o contrato do módulo 1-A por 5 anos.

Com isso, mais de 80% do galpão se encontra ocupado.

Referente a todo o ano calendário de 2021, a distribuição de dividendos totalizou R\$ 6,4028.

Em dezembro, nota-se novamente a mudança de patamar de liquidez da movimentação de cotas do BLCP11, conforme gráfico abaixo.



6,6%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

96,6%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

2,8

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*.

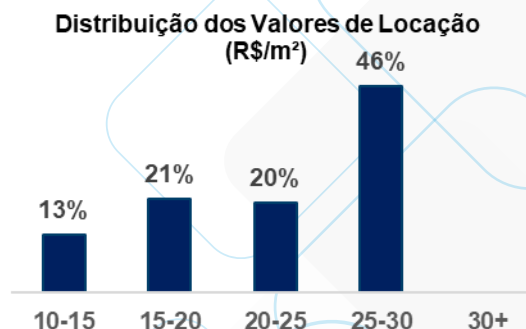
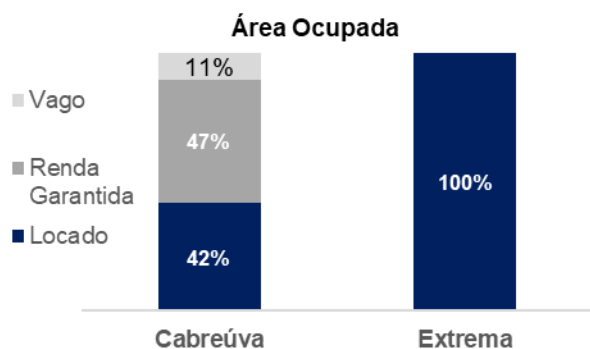
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 efluentes licenciada.

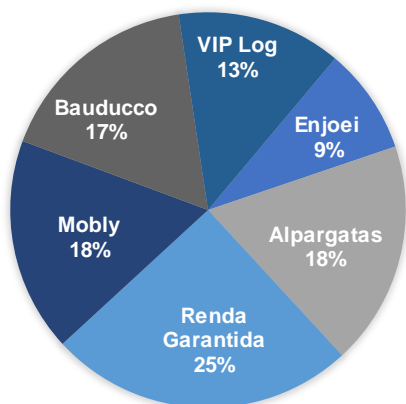


RAIO-X DA CARTEIRA

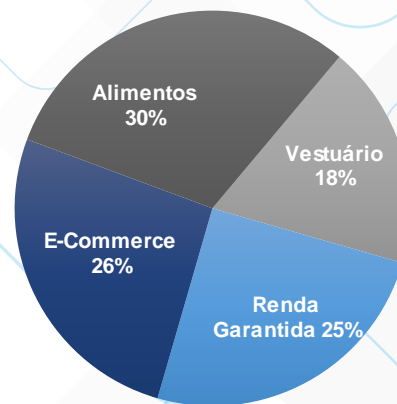
Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11



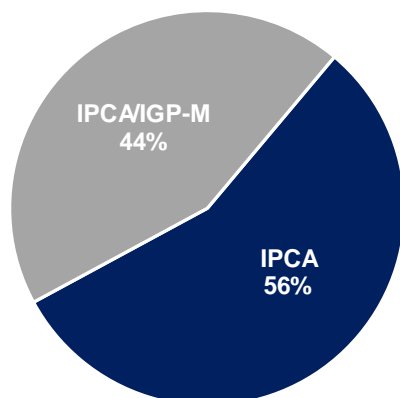
LOCATÁRIOS



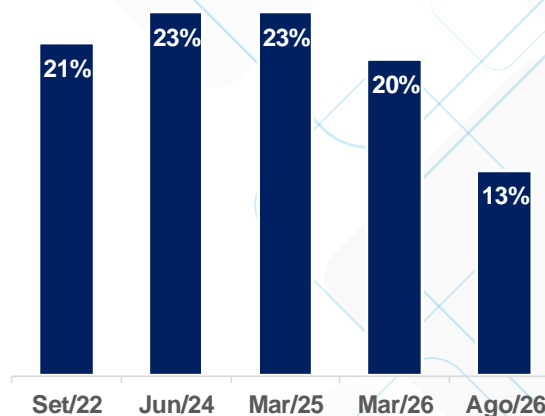
SETORES



Índice de Reajuste*



Data de Vencimento dos Contratos



*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

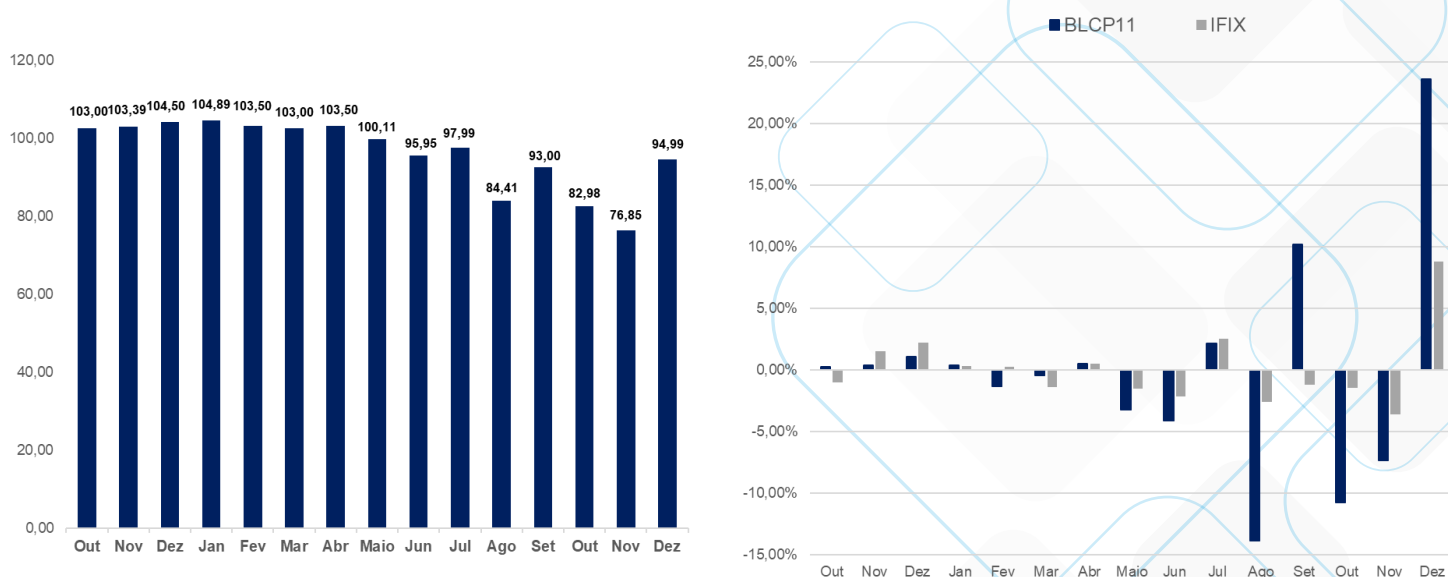
Imóvel	CityGate G1 Extrema I-MG	CityGate G2 Extrema I-MG	CityGate G3 Extrema I-MG	CityGate Cabreúva I-SP	CityGate Cabreúva II-SP
Área Bruta Locável (ABL)	12.600	13.200	12.200	20.000	11.000+7.000
Locatário	Mobly	Alpargatas	Bauducco	Enjoei/Vip Logística	Renda Garantida
Área Locada	12.600	13.200	12.200	15.952	11.000+7.000
Vacância	0%	0%	0%	20%	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\$ 0,5200 por cota. Dividend *yield* anualizado de 6,6%.

Evolução da Cota no mercado



Liquidez

O volume acumulado no mês de dezembro foi de R\$ 10,8 milhões, ocorrendo negócios em 20 dos 21 pregões do mês, média diária de R\$ 541 mil.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

96,6%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 218,1 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	223,493	98,94%
Aplicações Financeiras	2,006	0,89%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,17%
CRI	0,000	0,00%
Patrimônio Líquido	225,883	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.440.937,62
Rendimentos RF	3.334,40
Total de Receitas	1.444.272,02
Despesas Financeira CRI	-
Despesas Operacionais	(8.542,87)
Despesas com IR sobre resgates	(1.996,99)
Taxa de Administração	(188.235,38)
Fundo Reposição Ativos - FRA	(12.580,78)
Total de Despesas	(198.775,24)
Resultado	1.245.496,78
Resultado distribuído no mês	1.194.066,64

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
13/01/2022	Dezembro	19/01/2022	0,5200
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	Maiο	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

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 21/01/22: 312

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