

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2022

2022

Fevereiro

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

Os investidores brasileiros seguem migrando para apostas em renda fixa. Os resgates de fundos multimercado se mostraram intensos em janeiro, com saída líquida de R\$ 19,4 bilhões.

A reversão deste fluxo somente irá acontecer quando estiver claro que o próximo movimento do Bacen será de corte na Selic.

A decisão do Colegiado da CVM sobre a sistemática de apuração de resultados, e consequentemente distribuição, dos FII's trouxe certa apreensão ao mercado. A BlueCap assinou petição conjunta abarcando 55 Gestoras e Administradores de Fundos fornecendo pareceres jurídicos dos escritórios de advocacia Ulhôa Canto e Pinheiro Neto com o intuito de contribuir e cooperar para o debate.

Análise da Carteira

O Fundo celebrou mais um contrato de locação no CityGate Cabreúva I. No mês passado, havia locado parte do Modulo 1-b, num contrato spot de 4 meses. Nessa última negociação, o contrato se estendeu até agosto de 2026, contemplando o módulo inteiro, ao valor de R\$ 15 m²/ABL.

A VIP Logística, operação logística da FEMSA – Coca Cola, ficou com área total de 10.914,20 m² portanto. Resta vago apenas o módulo 2, com 2.360 m². Com isso, praticamente 90% do galpão se encontra ocupado.

Ao longo do mês de março, teremos reajuste anual nos contratos de Alpargatas e Bauducco. Estimamos que o repasse de IPCA seja integral, cerca de 10% para o período.

Conforme tabela abaixo, o fundo BLCP11 não realizou distribuição acima de seu lucro contábil, portanto está apto a distribuir, pelo menos, 95% de seu resultado financeiro futuro nos próximos semestres. Não existe, consequentemente, contingência passada que impacte negativamente a distribuição de dividendos por conta da discussão sobre o regime de apuração de resultados.

	2º Semestre
Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.442.418,99
Retenções (Considerar benfeitorias, reserva de contingência)	-24.288,64
Rendimento antes das retenções	5.466.707,63
Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	5.466.707,63
95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	5.193.372,25
(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	
(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	
(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	249.046,74
Rendimentos declarados	5.442.418,99
(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	(4.196.922,23)
Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	1.245.496,76
% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	99,56%
Rendimento líquido pago no encerramento do trimestre/semestre	1.194.066,64

7,4%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

83,6%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

2,7

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 93,8% 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*.

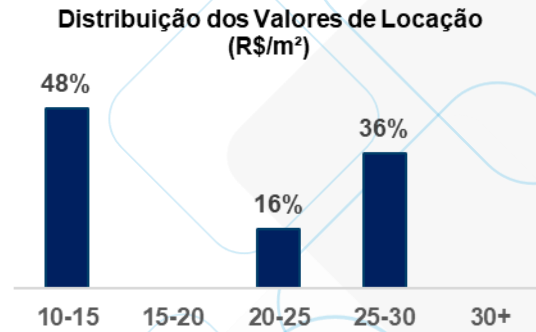
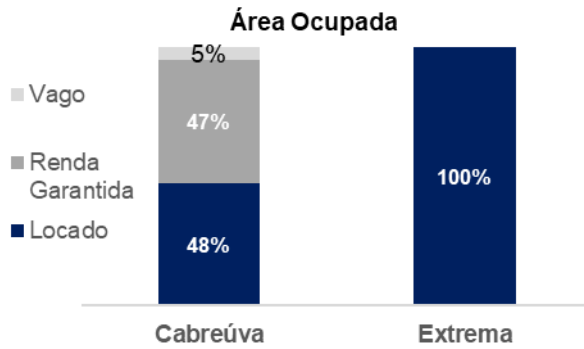
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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.

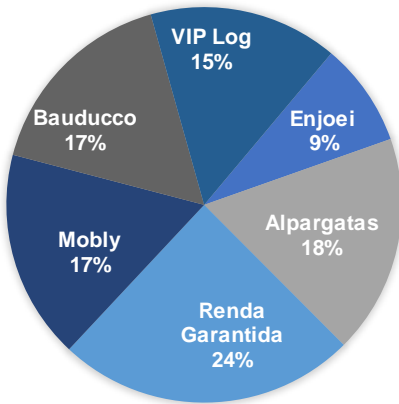


RAIO-X DA CARTEIRA

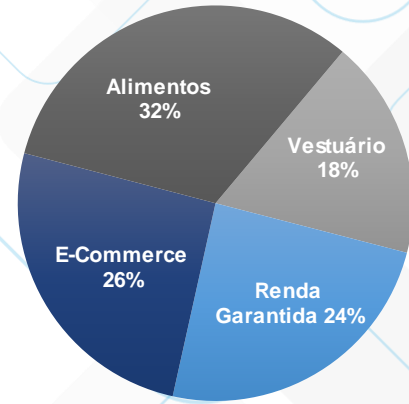
Principais indicadores dos imóveis que compõe o Fundo BLCP11



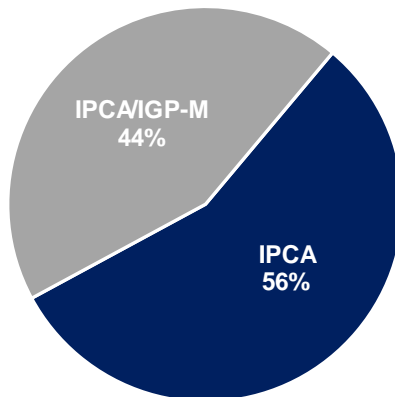
LOCATÁRIOS



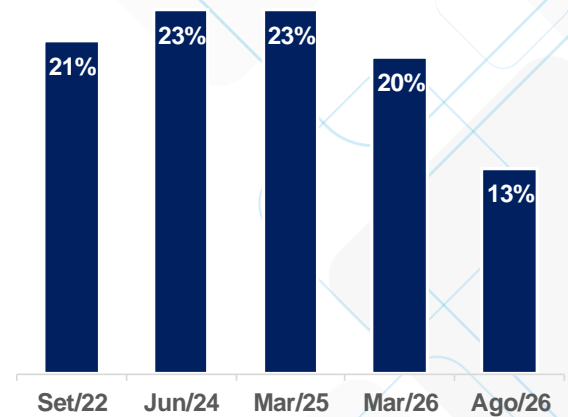
SETORES



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	17.640	11.000+7.000
Vacância	0%	0%	0%	12%	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\$ 0,5100 por cota. *Dividend yield* anualizado de 7,4%.

Liquidez

O volume acumulado no mês de dezembro foi de R\$ 0,1 milhão, ocorrendo negócios em 19 dos 21 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

83,6%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 188,8 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	223,537	98,96%
Aplicações Financeiras	1,968	0,87%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,17%
CRI	0,000	0,00%
Patrimônio Líquido	225,890	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.440.937,62
Rendimentos RF	15.489,38
Total de Receitas	1.456.427,00
Pagamento Corretagem Locação	(100.000,00)
Despesas Operacionais	(37.281,18)
Despesas com IR sobre resgates	(3.746,26)
Taxa de Administração	(188.236,23)
Fundo Reposição Ativos - FRA	-
Total de Despesas	(329.263,67)
Resultado	1.127.163,33
Resultado distribuído no mês	1.171.103,82

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
11/02/2022	Janeiro	17/02/2022	0,5100
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

Nome do Fundo: BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Código Negociação B3: BLCP11

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 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