

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2022

Abril

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

O IPCA de março ficou bem acima das expectativas. A inflação foi de 1,62%, e é o maior resultado para o mês desde 1994, quando o Brasil começou a domar a hiperinflação das décadas anteriores (em março de 1994, o índice tinha subido 42,75%). O consenso de mercado aguardava uma alta de 1,32%. O acumulado em 12 meses se encontra em 11,3%.

O maior impacto veio da gasolina, contribuindo individualmente com 0,44% de toda a alta. Foram observadas acelerações nos grupos de Alimentação, Habitação, Vestuário, Transportes e Saúde.

Esse fenômeno não está sendo observado apenas no Brasil. A alta da inflação nos EUA é a maior em quase 50 anos, também surpreendendo os analistas econômicos. O índice CPI se encontra em 6,6% no comparativo anual.

Idem na Europa, onde a inflação na Zona do Euro atingiu em março 7,4% na janela de 12 meses. Esse é o maior valor da série iniciada em 1999 com a implantação da moeda comum. O custo de energia também foi o grande vilão para o recorde histórico da alta de preços.

Por enquanto, a curva de juros brasileira ainda se encontra invertida após o contrato futuro de janeiro 2023. Isso é sinal de que, por ora, as expectativas inflacionárias se encontram ancoradas, com os agentes econômicos dando credibilidade à política monetária do Banco Central.

Análise da Carteira

Em 18 de abril, foi assinado um aditivo ao contrato de locação da VIP – operação logística da FEMSA Coca-Cola – em que foram alugados os 2.360 m² que ainda restavam no galpão CityGate Cabreúva I.

Com isso, o galpão se encontra 100% locado. O valor de locação foi de R\$ 15,00/m² de ABL (Área Bruta Locável) por mês.

Dos 20.000 m² do galpão, 6.249 m² estão locados para a Enjoei e o restante para VIP Logística.

7,2%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

86,6%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

2,6

Anos de prazo médio
restante de contratos (WALE)

2.572

Valor em reais do m² dos
imóveis que compõe o Fundo

DESCRITIVO DOS IMÓVEIS DA CARTEIRA

O Portfolio 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 100,0% 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*.

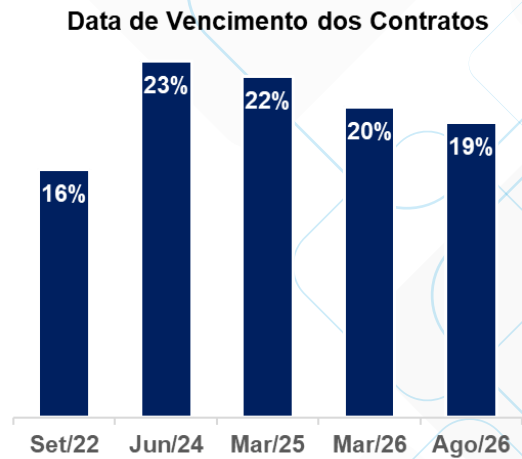
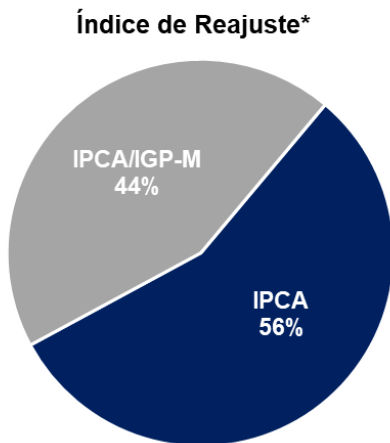
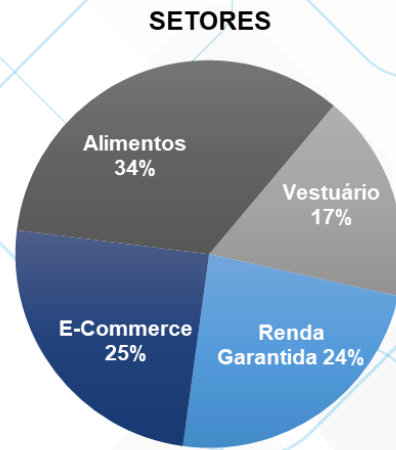
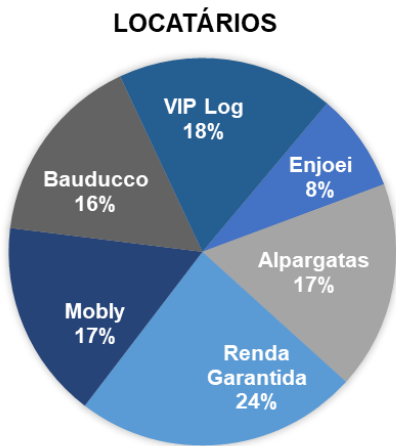
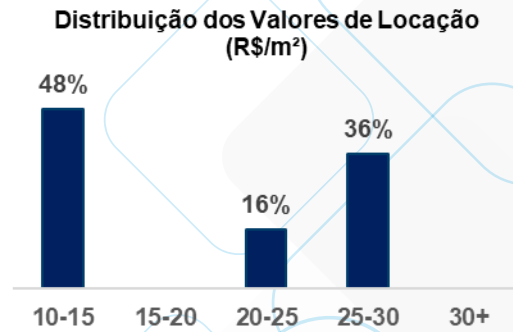
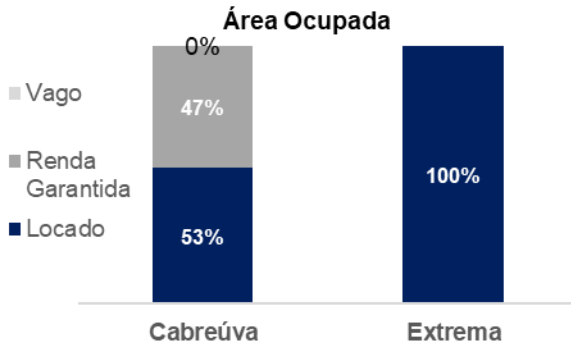
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 BLCPP11



*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	20.000	11.000+7.000
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%
Aluguel R\$/m ²	27,64	25,36	24,50	14,50	14,00
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%	22%	20%	19%	16%
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 7,2%.

Liquidez

O volume acumulado no mês de março foi de R\$ 0,8 milhão, ocorrendo negócios em 16 dos 23 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

86,6%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 195,5 milhões versus 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	223,560	98,98%
Aplicações Financeiras	1,930	0,85%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,17%
CRI	0,000	0,00%
Patrimônio Líquido	225,875	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.490.385,55
Rendimentos RF	15.481,99
Total de Receitas	1.505.867,54
Pagamento Corretagem Locação	(100.000,00)
Despesas Operacionais	(13.659,86)
Despesas com IR sobre resgates	(3.233,54)
Taxa de Administração	(188.235,42)
Fundo Reposição Ativos - FRA	-
Total de Despesas	(305.128,82)
Resultado	1.200.738,72
Resultado anterior não distribuído	27.257,23
Resultado distribuído no mês	1.171.103,82
Saldo a distribuir no semestre	56.892,13

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
13/04/2022	Março	22/04/2022	0,5100
14/03/2022	Fevereiro	18/03/2022	0,5078
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

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