

BLCP11

Relatório de Desempenho Mensal

2022

Maio

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Mercado e Economia

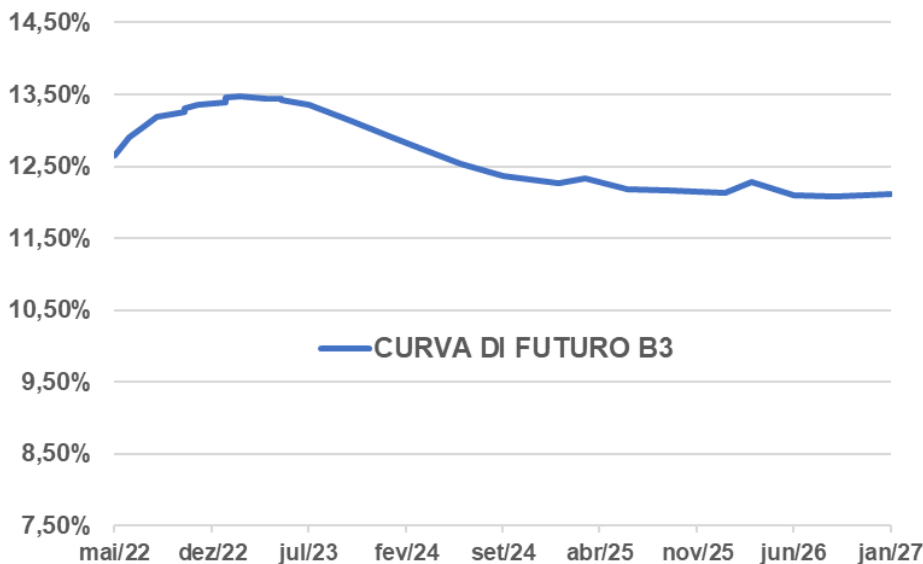
A CVM se reuniu em 17 de maio e deliberou sobre distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário (FII). O inteiro teor da decisão pode ser acessado por meio do link: https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2022/20220517_R1/20220517_D2388.html

O pedido de reconsideração buscou alterar a decisão de dezembro de 2021 sobre como reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital. O assunto dizia respeito ao Maxi Renda (MXRF11), mas afetaria o mercado como um todo. Naquela ocasião, o colegiado entendeu que a distribuição de valores aos cotistas que exceder o lucro contábil não deve ser classificada como rendimento, nem aumentar a conta de prejuízos acumulados do fundo.

A decisão de dezembro do Colegiado da CVM sobre a sistemática de apuração de resultados dos FIIs trouxera 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.

Ao analisar o pedido de reconsideração, a CVM resolveu rever a decisão de dezembro, deixando de atribuir que a distribuição do chamado “lucro caixa” em montante superior ao lucro contábil do exercício adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil, todo o lucro caixa distribuído (Lucro Caixa Excedente) seja contabilizada como amortização de cotas ou devolução de capital.

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 (conforme demonstrado no gráfico abaixo).



Análise da Carteira

A obra de expansão de 7 mil m² envolvendo o ativo CityGate Cabreúva II está atualmente suspensa, aguardando uma autorização para movimentação de terra da área onde serão realizadas as docas do galpão. A obtenção dessa licença, bem como da obra de expansão, é de responsabilidade da Barzel Properties, vendedora do empreendimento.

Pelo cronograma estabelecido pela vendedora, tal licença deveria ter sido expedida ano passado. O Fundo contratou, por conta própria, um consultor especializado para acompanhar e auditar o processo de obtenção da autorização. O consultor constatou que, seja por imperícia ou negligência, os questionamentos da CETESB, órgão responsável pela análise, foram reiteradamente respondidos de forma inadequada. Além disso, em 16 de maio, prazo final para resposta ao último Comunique-se (que já havia tido seu prazo adiado por 60 dias), em vez de apresentar a documentação solicitada, a vendedora solicitou novo pedido de adiamento de prazo por mais 40 dias.

Após deliberação com escritório de advocacia especializado em litígio, notificamos extrajudicialmente em 31 de março a Barzel, para que cumpra suas obrigações contratuais no sentido de empenhar os melhores esforços para a pronta resolução dessa etapa no menor prazo possível. Os recursos da conta escrow destinados ao fim das obras estão congelados. Entre outras medidas, estamos buscando estender a renda garantida para que o fundo não incorra em perda de receita em virtude do atraso na obtenção da licença.

Em 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.

Em 23 de maio, foi divulgado Fato Relevante sobre eventual incorporação do BlueCap Renda Logística (BLCP11) pelo BTG Pactual Logística (BTLG11) a pedido de um cotista. A Assembleia Geral de Cotistas precisa ser convocada futuramente para deliberar sobre este tema.

7,0%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

87,9%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

3,4

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 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 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*.

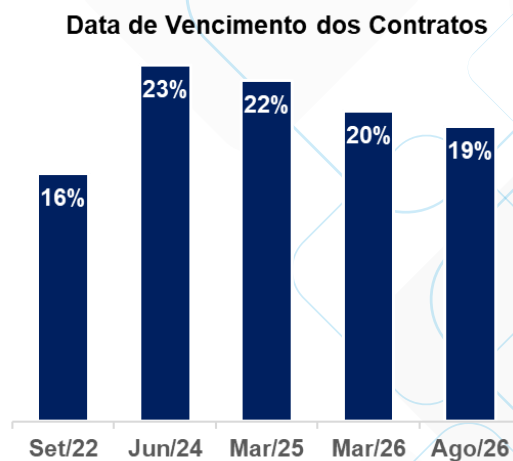
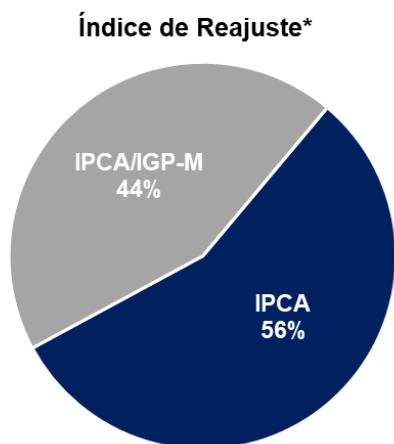
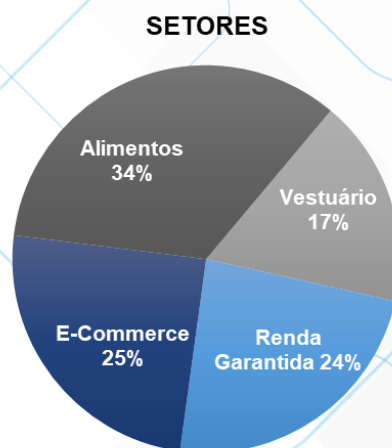
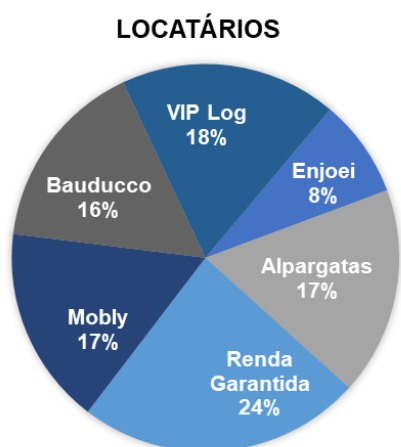
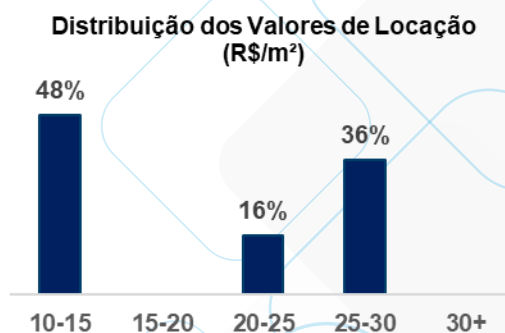
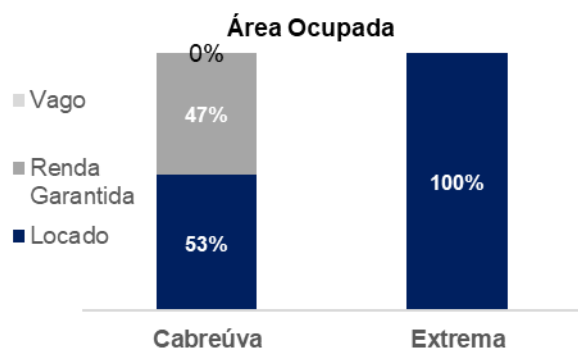
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e fazem uso de benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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 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	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/25	fev/28	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\$ 0,5026 por cota. *Dividend yield* anualizado de 7,0%.

Liquidez

O volume acumulado no mês de abril foi de R\$ 5,6 milhões, ocorrendo negócios em 13 dos 19 pregões do mês.

Valor de Mercado versus Valor Patrimonial

87,9%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 198,6 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	223,570	98,97%
Aplicações Financeiras	1,945	0,86%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,17%
CRI	0,000	0,00%
Patrimônio Líquido	225,900	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.571.033,68
Rendimentos RF	14.032,39
Total de Receitas	1.585.066,07
Pagamento Corretagem Locação	(115.000,00)
Despesas Operacionais	(124.178,90)
Despesas com IR sobre resgates	(3.546,52)
Taxa de Administração	(188.229,32)
Fundo Reposição Ativos - FRA	-
Total de Despesas	(430.954,74)
Resultado	1.154.111,33
Resultado anterior não distribuído	56.892,13
Resultado distribuído no mês	1.211.003,46
Saldo a distribuir no semestre	-

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
12/05/2022	Abril	18/05/2022	0,5026
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	Maio	18/06/2021	0,5073

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 20/05/22: 280

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