

| **BLCP11**

Relatório de Desempenho Mensal

2022

Agosto

BLCP11 – BlueCap Renda Logística Fundo de
Investimento Imobiliário FII



COMENTÁRIO MENSAL

Análise da Carteira

Proposta de Incorporação do fundo pelo BTLG11

Foi realizada em 4 de agosto, AGE para tratar da incorporação do BLC11 pelo fundo BTG Pactual Logística FII (BTLG11).

Na Carta do Gestor de julho de 2022, publicada em nossa homepage, citamos 7 razões pelas quais essa operação é ruim, não apenas para os cotistas do BLC11, mas para o mercado de fundos imobiliários como um todo.

No início da Assembleia, apresentamos duas manifestações perante a presidência da mesa, ocupada pela Administradora do Fundo:

- 1) Registro de presença de vício de convocação.
- 2) Registro de conflito de interesses.

Após estas duas manifestações, a presidência da mesa declarou não ter condições de analisar o vício e o conflito, decidindo seguir com a Assembleia. No mesmo dia, porém, a 1ª Vara Empresarial e Conflito de Arbitragem suspendeu os efeitos das deliberações, atendendo pedido da BlueCap.

O link com a ata da Assembleia e a manifestação do gestor (nos anexos) pode ser encontrado aqui:

<https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/6cf3ac71-8f55-4988-9af9-70e4cdb7504/f5f7e22e-631f-f2f0-1c69-32c3e9d75492?origin=1>

No nosso papel fiduciário de gestor, entendemos e identificamos a existência de um potencial conflito de interesse após constatarmos, durante o mês de julho, que diversas alternativas foram rejeitadas pelo grupo de cotistas que realizaram a convocação da Assembleia.

Dentre as alternativas ignoradas apresentamos propostas para vender os 2 ativos pertencentes ao BLC11, para compradores diferentes, **extinguindo o fundo, contra o interesse particular da gestora BlueCap**, em franco favor de todos nossos cotistas.

O valor da cota patrimonial subiu mais um pouco este mês, passado para R\$ 111,93, bem distante do valor de troca (R\$ 89,00) na operação. Convém recordar que no momento da proposta de incorporação a cota patrimonial se encontrava em R\$ 98,38.

Acreditamos que a Assembleia de cotistas é soberana e que não deve-se judicializar questões de foro empresarial. No entanto, devemos, como gestores, assegurar que nosso papel de dever fiduciário perante os cotistas que não aprovaram a incorporação não seja omissivo.

Caso os votos dos fundos geridos pela Capitânia sejam invalidados, o resultado da Assembleia seria pela reprovação da incorporação.

Em artigo, de 10 de agosto, no jornal O Globo, o ex-presidente da CVM Otavio Yazbek discorre que:

“É evidente — e a CVM assim reconheceu — que o sigilo da identidade de quem requer a convocação da assembleia não faz sentido. Por mais que haja uma regra geral de sigilo para investidores, quando o cotista solicita uma

assembleia para aprovar uma proposta sua, ele deve se identificar, até em favor da comunhão de cotistas. Do contrário, o grupo não pode deliberar de maneira informada.”

E conclui:

“Novamente, o problema não são os movimentos legítimos de cotistas e nem as iniciativas de gestores realizadas de forma transparente. O problema é a adoção, cada vez mais generalizada, de práticas predatórias e que procuram esconder os seus verdadeiros beneficiários. Práticas que afetam não apenas os gestores e administradores (que, afinal, devem mesmo ser eficientes e entregar resultados), mas especialmente os cotistas de mercado, prejudicados por movimentos que nem mesmo sabem quais são. (...) Como se sabe há muito tempo, a luz do dia é o melhor desinfetante.”

<https://oglobo.globo.com/blogs/capital/post/2022/08/o-faroeste-dos-fundos-imobiliarios.ghtml>

7,1%

Dividend Yield Anualizado
com base na última
distribuição

77,7%

Valor de Mercado versus
Valor Patrimonial

3,2

Anos de prazo médio
restante de contratos (WALE)

2.629

Valor em reais do m² dos
imóveis que compõe o Fundo

DESCRIPTIVO 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 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*.

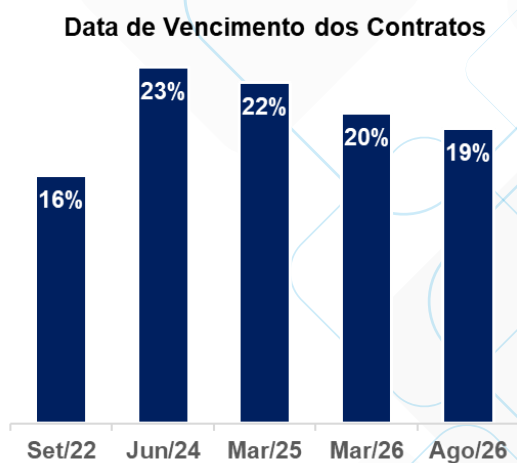
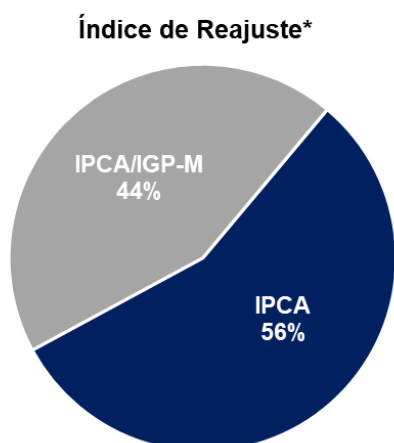
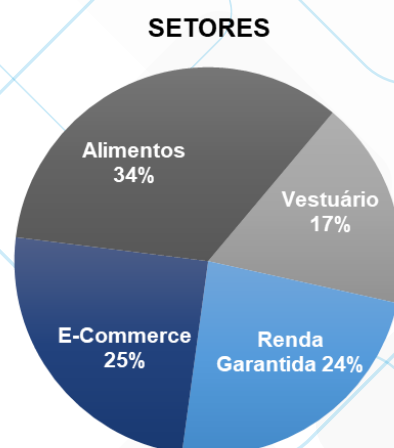
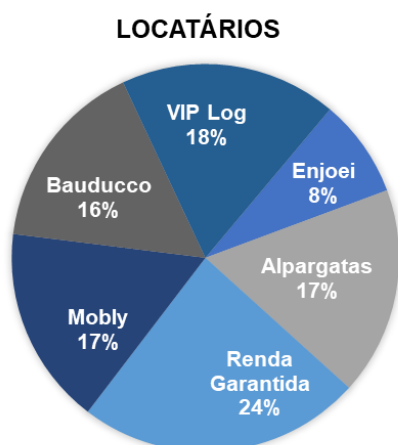
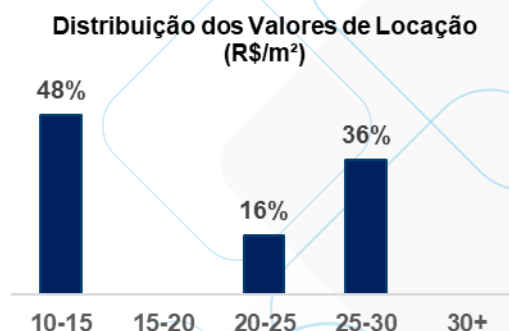
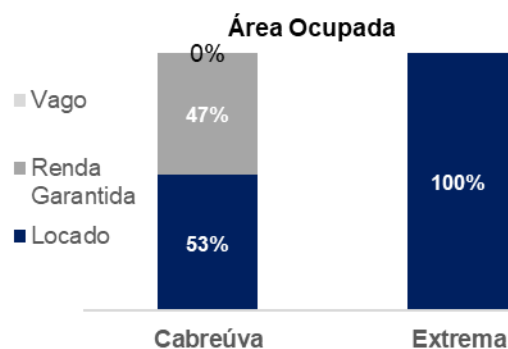
A Alpargatas, Mobly e Bauducco ocupam 100% do condomínio e realizam atividades logísticas e recorrem ao benefício fiscal estadual de crédito de ICMS e municipal de IPTU específicos do Estado de Minas Gerais e do Município de Extrema respectivamente.

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	20.000	11.000+7.000
Vacância	0%	0%	0%	0%	0%
Aluguel R\$/m²	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\$ 0,5174 por cota. *Dividend yield* anualizado de 7,1%.

Liquidez

O volume acumulado no mês de julho foi de R\$ 5,9 milhões, ocorrendo negócios em 19 dos 21 pregões do mês.

Valor de Mercado *versus* Valor Patrimonial

77,7%

Esse valor é resultante do Valor de Mercado de R\$ 199,8 milhões versus R\$ 257,0 milhões de Valor Patrimonial (Patrimônio Líquido). Valor patrimonial por cota: R\$ 111,93. Reavaliação incorporada no mês de junho.

BALANÇO DO FUNDO

Balanço do Fundo	R\$ MM	%
Valor dos Imóveis	255,185	99,29%
Aplicações Financeiras	1,444	0,56%
FRA - Fundo Reserva	0,385	0,15%
CRI	0,000	0,00%
Patrimônio Líquido	257,014	100,00%

DECOMPOSIÇÃO DO LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO PERÍODO

Resultado do Fundo	R\$ MM
Receita Locação	1.595.119,86
Rendimentos RF	7.793,14
Total de Receitas	1.602.913,00
Laudo de avaliação	(10.500,00)
Advogado ação Barzel	(95.910,00)
Despesas Operacionais	(91.896,59)
Despesas com IR sobre resgates	(2.612,16)
Taxa de Administração	(213.851,79)
Fundo Reposição Ativos - FRA	-
Total de Despesas	(414.770,54)
Resultado	1.188.142,46
Resultado anterior não distribuído	-
Resultado distribuído no mês	1.188.142,46
Saldo a distribuir no semestre	-

RESULTADOS HISTÓRICOS

Distribuição de Rendimentos dos últimos 12 meses

Data do Anúncio	Mês Referência	Data Pagamento	Valor por Quota
11/08/2022	Julho	17/08/2022	0,5174
13/07/2022	Junho	19/07/2022	0,4952
13/06/2022	Maior	20/06/2022	0,5000
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

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

Código Negociação B3: BLCP11

ISIN: BRBLCPCTF007

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 11/08/22: 283

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