

Fevereiro de 2022

RELATÓRIO GERENCIAL

XBX011 – R CAP 1810 FOF FII

Cadastre-se no mailing: 

Contato:

 Rua Fidêncio Ramos, 195 – Cj. 31

 ri@rcap-asset.com.br

 +55 (11) 911.875.472

 /r-cap-asset

 /rcap.asset



OBJETIVO DO FUNDO

Proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas por meio da aquisição de cotas de fundos de investimento que invistam em *shopping centers* em desenvolvimento com abrangência nacional.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O Fundo aplica seus recursos prioritariamente em cotas de fundos que invistam em ativos com lastro imobiliário.

CNPJ

36.814.809/0001-02

TICKER

B3:XBX011

CÓDIGO ISIN:

BRXB0CTF001

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Renda | Gestão: Ativa

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Geral

INÍCIO DO FUNDO

30/06/2021

GESTOR

R Capital Asset Management Investimentos S.A.

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

Monetar DTVM

TAXA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO

1,18% a.a

TAXA DE PERFORMANCE

20% do que exceder a variação do IFIX.

DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS

5º dia útil de cada mês

PAGAMENTO DE RENDIMENTOS

10º dia útil de cada mês

LINK PARA DOCUMENTOS DIVULGADOS

[XBX0 <fnet.bmfbovespa.com.br>](https://www.bmfbovespa.com.br/xbx0/fnet)

R\$ 294,63 milhões

Patrimônio líquido

3.040.000,00

Cotas emitidas

R\$ 96,83

Cota patrimonial em 25/02/22

5

Número de cotistas

Comentários do Gestor

O portfólio do Fundo 1810 é composto por 35% das cotas do FIP Talismã, que possui 90% do Shopping Nova Feira da Madrugada localizado na região do Brás, um dos maiores polos comerciais no centro da cidade de São Paulo.

O Shopping Nova Feira da Madrugada nasceu com o objetivo de oferecer um ambiente mais moderno, seguro, climatizado, limpo e organizado para os empreendedores da antiga "Feira da Madrugada do Brás", criando assim o maior centro popular de compras das Américas. Os inquilinos são, na sua grande maioria, pequenas lojas atacadistas que tem como público alvo revendedores que operam fora da grande São Paulo. O Shopping possui instalações e serviços que as pequenas galerias e lojas de rua não conseguem oferecer aos seus clientes, como praça de alimentação, amplo estacionamento, banheiros e outros.

É importante salientar que o Plano de Negócios de Referência do Shopping inclui o aluguel fixo dos pontos de venda, taxas de estacionamento e da Cessão de Direito de Uso (coloquialmente conhecido como luvas). Este Plano acompanhou o edital de Licitação do Shopping.

O shopping foi oficialmente aberto para os lojistas no final de novembro de 2021, com alguns meses de atraso, perdendo assim o melhor período de vendas para o Natal. A cada dia que passa aumenta o número de lojas abertas, sendo que somente no mês de fevereiro foram quase 500 novos pontos de venda. Apesar deste número ser alto, ainda existem mais de 3.000 pontos de venda vendidos que não iniciaram o processo de abertura.

Com o intuito de movimentar o local e atribuir mais publicidade aos lojistas, a Associação de Comerciantes do Circuito das Compras (ACIRCOM) realizou um evento nas áreas do shopping. No dia 22 de fevereiro, a Nova Feira da Madrugada sediou um desfile de moda e um bate-papo com a presença de grandes nomes da música sertaneja: Maiara e Maraisa.

O time de operação acredita que o sucesso do Shopping depende da entrega de um bom nível de serviço para os lojistas e de um plano de comunicação efetivo para ampliar o alcance do empreendimento.

Dessa forma, a equipe de operação está preparando ativações para o público em geral durante o mês de abril, que contará com uma programação de eventos intensa e um novo plano de comunicação. Caso deseje acompanhar eventos como este, basta seguir o empreendimento nas redes sociais clicando [aqui](#).

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial ¹

R\$ MM	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	2022
Total de receitas	0,00	0,02	0,01	0,05	0,06	0,07	0,13	0,33	0,17	0,06	0,23
Receita de Fundos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	0	0,02	0,01	0,05	0,06	0,07	0,13	0,33	0,17	0,06	0,23
Despesas	(0,05)	(0,20)	(0,10)	(8,69)	(0,36)	(0,31)	(0,29)	(9,99)	(0,31)	(0,30)	(0,61)
Resultado	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(0,16)	(9,66)	(0,14)	(0,24)	(0,38)
Reserva de Lucros	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(0,16)	(9,66)	(0,14)	(0,24)	(0,38)
Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição/cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield Mensal ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Portfólio

FIP Talismã



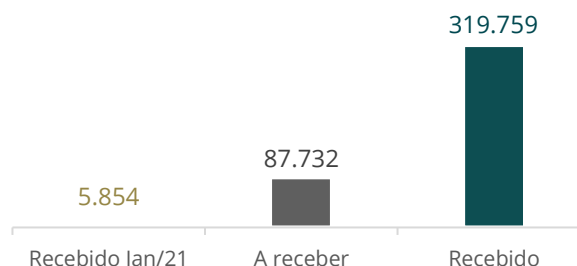
Descrição

O FIP Talismã, através da SPE Circuito de Compras São Paulo, adquiriu, em dez/2015, a concessão dos direitos de operação do Shopping Center Popular Nova Feira da Madrugada por 35 anos. Localizado em São Paulo na região do Brás, ao lado da Av. do Estado e atravessado pela Linha Coral da CPTM, o projeto conta com diversos tipos de pontos de venda ("PDV") distribuídos em três andares, estacionamento exclusivo e estação de transporte público rodoviário dentro do shopping.

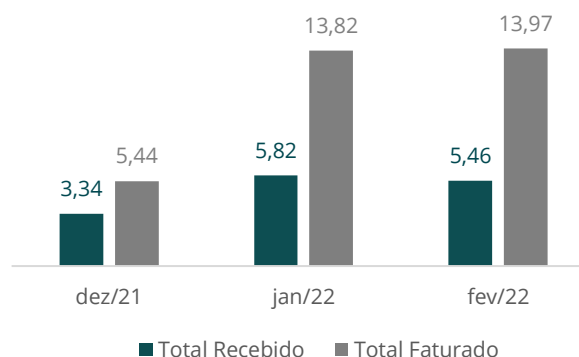
Características

Localização	SP
Área Bruta Locável	43.966 m²
Quantidade de PDVs¹	5.440
Tamanho médio PDVs	8,53 m²
Retorno Alvo Real Estimado	20% a.a
Área Total Construída	192.355 m²
Início	Out/2018
Conclusão Fase 1	Nov/2021
Andamento	100%

Receita dos CDUs Vendidos (em R\$ mil)



Recebimentos (em R\$ milhões)



Indicadores de Risco ²

Índice de inadimplência acumulado (CDU): 5,4% ●

Os índices de inadimplência dos recebíveis (CDU e aluguel) apresentaram volume bastante expressivo. Alguns clientes rolaram o pagamento dos aluguéis, pagando a parcela de dez-21 em jan-22, porém não em volume expressivo. Caso o lojista fique inadimplente, será notificado pela companhia e poderá ter a eletricidade do box cortada, caso não volte a realizar os pagamentos, impossibilitando a abertura da porta até a regularização dos valores em aberto.

Obras (% de conclusão): 100% ●

Na 30ª medição apurou-se um acumulado de 100% das obras do empreendimento.

Total do faturamento esperado vs. recebido: 91,7% ●

O faturamento esperado é o do plano de negócios com base no número de chaves entregue. Entretanto, o número de lojas abertas ficou abaixo do esperado. A recuperação é esperada nos meses a seguir.

Notas:

(1) Considerando Lojas e Boxes.

(2) Indicadores de risco com um mês de defasagem.

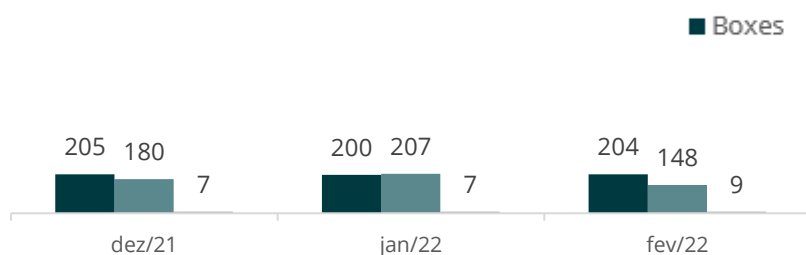
Portfólio

FIP Talismã

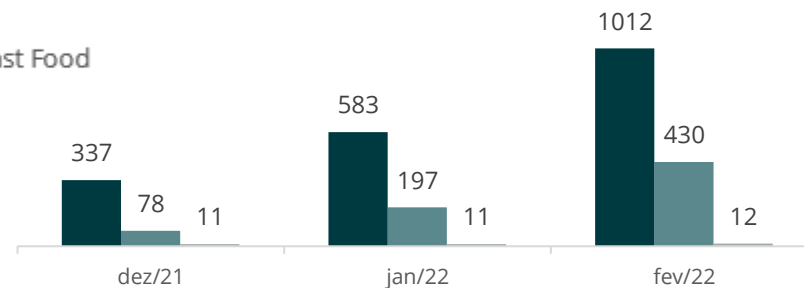


Preparação de PDVs para inauguração

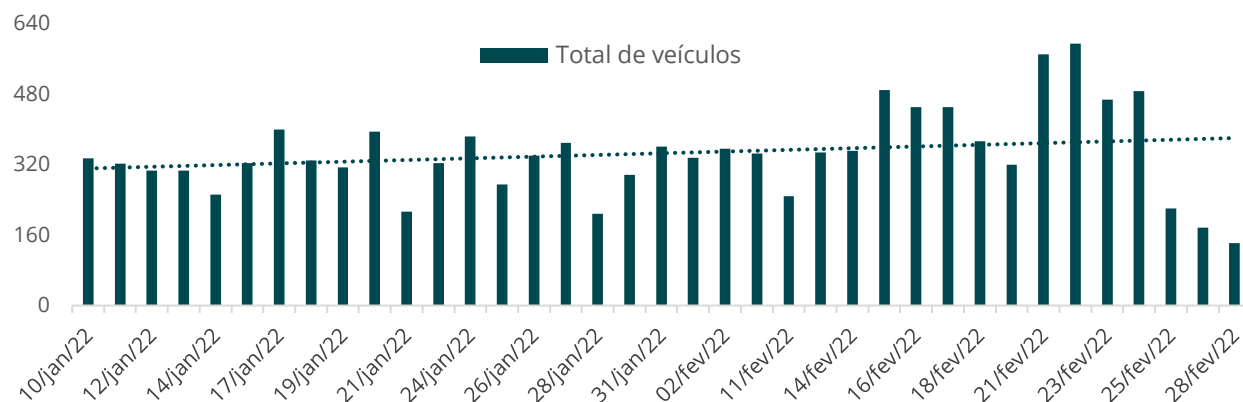
Em reforma



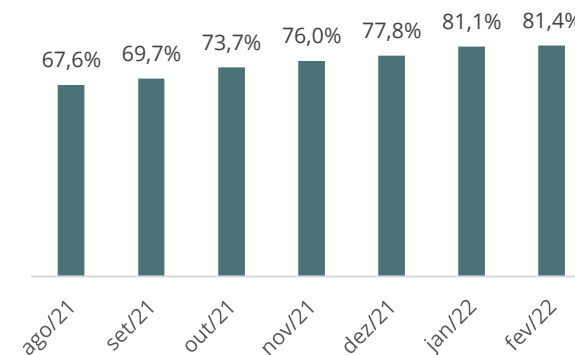
Concluídos



Fluxo Estacionamento



Lojas Vendidas



Portfólio

FIP Talismã



Imagens

Perspectiva Externa – Fachada



Entrada Estacionamento



Lojas Boulevard



Perspectiva Interna – Praça de Alimentação e Boxes



Terminal Rodoviário



Localização



— CPTM
— Principais Avenidas

