

Março 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](mailto: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:

BRXBX0CTF001

## 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>](http://XBX0.<fnet.bmfbovespa.com.br>)

**R\$ 294,44 milhões**

Patrimônio líquido

**3.042.600,00**

Cotas emitidas

**R\$ 96,77**

Cota patrimonial em 31/03/22

**5**

Número de cotistas

## Estratégia

O 1810 (XBX011) busca rentabilizar seu patrimônio através do investimento no Shopping Nova Feira da Madrugada localizado na região do Brás, um dos maiores polos comerciais no centro da cidade de São Paulo. O Fundo possui 35% das cotas do FIP Talismã, que possui 90% de participação no empreendimento.

## Comentários do Gestor

Em março de 2022, com apenas 4 meses de operação, o empreendimento apresentou evolução significativa no fluxo de clientes e resultados em linha com a expectativa da equipe de gestão. Tal aumento é reflexo do foco da equipe da SPE Circuito de Compras (CdC) em elevar o número de Pontos de Vendas (PDVs) em operação no empreendimento.

Dentre as principais ações da gestão da SPE estão:

- i. Reforços e contratações nas equipes de operação e, principalmente, marketing/promoção, experiente na atuação desta modalidade específica de público-alvo;
- ii. Campanha de desconto no valor do aluguel de abril a julho de 2022, incentivando uma maior agilidade na abertura de novas lojas; e
- iii. Plano de campanha de atividades sociais locais, tais como experimentos cênicos, atrações musicais, cursos gratuitos diversos, atividades de recreação infantil, ação de arrecadação de alimentos em parceria com ONGs, entre outros. Caso deseje acompanhar eventos como este, basta seguir o empreendimento nas redes sociais clicando [aqui](#).

Como consequência do esforço realizado no exercício, foi observado um aumento em 69% na média diária de veículos em seu estacionamento, assim como uma ampliação de 42% dos PDVs concluídos para operação, comparado com fevereiro de 2022.

Seguimos confiantes que em curto espaço de tempo o shopping estará operando a plena capacidade. De qualquer maneira, a gestão segue atenta ao progresso do empreendimento, seus riscos inerentes e formas de mitiga-los.

**Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial <sup>1</sup>**

<i>R\$ MM</i>	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	mar/22	2022
<b>Total de receitas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>	<b>0,01</b>	<b>0,05</b>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>	<b>0,13</b>	<b>0,33</b>	<b>0,17</b>	<b>0,06</b>	<b>0,16</b>	<b>0,39</b>
Receita de Fundos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	<b>0</b>	<b>0,02</b>	<b>0,01</b>	<b>0,05</b>	<b>0,06</b>	<b>0,07</b>	<b>0,13</b>	<b>0,33</b>	<b>0,17</b>	<b>0,06</b>	<b>0,16</b>	<b>0,39</b>
Despesas	(0,05)	(0,20)	(0,10)	(8,69)	(0,36)	(0,31)	(0,29)	(9,99)	(0,31)	(0,30)	(0,26)	(0,87)
Resultado	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(0,16)	(9,66)	(0,14)	(0,24)	(0,10)	(0,48)
Var. Reserva de Lucros	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(0,16)	(9,66)	(0,14)	(0,24)	(0,10)	(0,48)
<b>Distribuição</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição/cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield Mensal <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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.

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 empreendimento 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, quartos para os motoristas, creche para os lojistas entre outras infraestruturas de qualidade que atendem tanto os lojistas quando seus clientes.

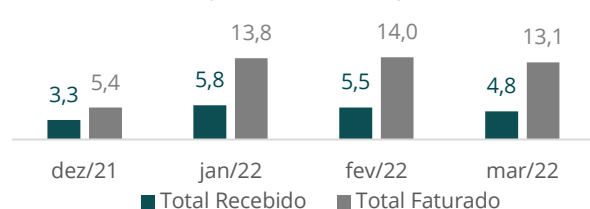
#### Características

<b>Localização</b>	SP
<b>Área Bruta Locável</b>	43.966 m <sup>2</sup>
<b>Quantidade de PDVs <sup>1</sup></b>	5.440
<b>Tamanho médio PDVs</b>	8,53 m <sup>2</sup>
<b>Retorno Alvo Real Estimado</b>	20% a.a
<b>Área Total Construída</b>	192.355 m <sup>2</sup>
<b>Início</b>	Out/2018
<b>Conclusão Fase 1</b>	Nov/2021
<b>Andamento</b>	100%

#### Receita dos CDUs Vendidos (em R\$ mil)



#### Recebimentos (em R\$ milhões)



#### Indicadores de Risco

##### Índice de inadimplência acumulado<sup>2</sup>: 6,6% ●

O índice de inadimplência foi impactado pelo rolamento do 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 recebimento esperado vs. realizado: 68,7% ●

O recebimento esperado é referente ao plano de negócios realizado em ago/2021 com base no número de chaves entregue. Além do número de lojas abertas abaixo do esperado, iniciou-se uma campanha de desconto no valor do aluguel para abril a julho de 2022 de 35%. Apesar disso, a equipe de gestão espera a normalização do faturamento nos próximos meses, com o constante aumento das lojas vendidas e o vencimento do período do desconto aplicado.

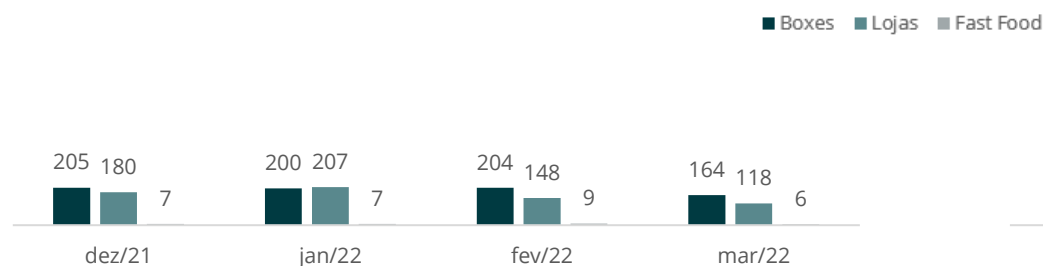
## Portfólio

### FIP Talismã

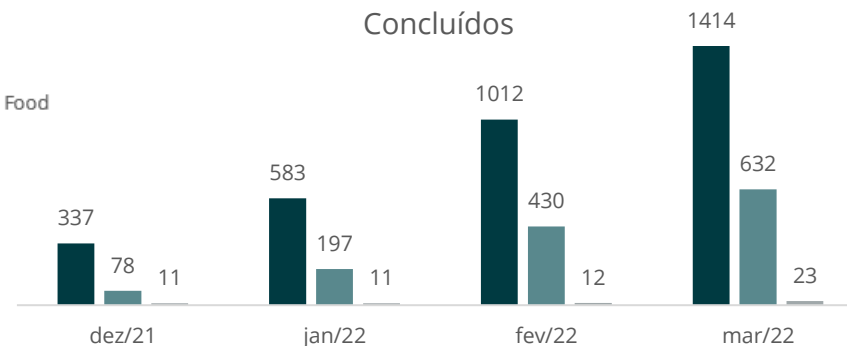


### Preparação de PDVs para inauguração

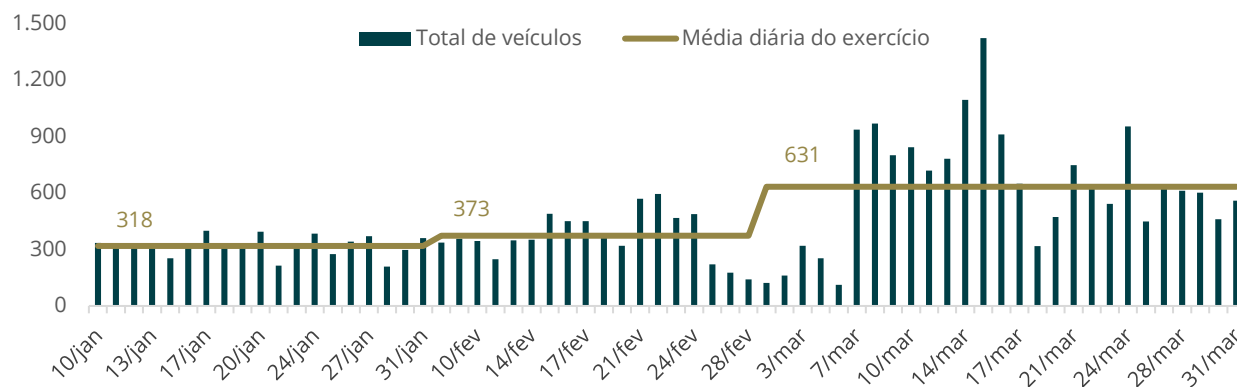
#### Em reforma



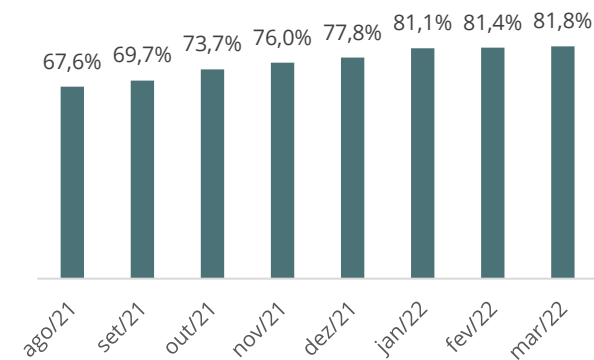
#### Concluídos



#### Fluxo Estacionamento



#### Lojas Vendidas <sup>1</sup>



## Portfólio

### FIP Talismã



### Imagens

Perspectiva Externa – Fachada



Estacionamento



Lojas Boulevard



Perspectiva Interna – Praça de Alimentação e Boxes



### Localização



— CPTM  
— Principais Avenidas



## DISCLAIMER

Material meramente informativo destinado aos cotistas do fundo. Não deve ser entendido como colocação, distribuição, oferta, recomendação, análise de investimento ou de ativos, material publicitário ou solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

O investimento em Fundo não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto, se houver, e do regulamento do Fundo. Fundos de Investimento Imobiliários são considerados produtos de investimento complexos nos termos da autorregulamentação.

Verifique, de acordo com sua expertise, a conveniência em contratar consultores especializados e independentes para sua análise de investimento ou desinvestimento. O investimento em determinados ativos pelo Fundo pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais.

A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Rendimentos de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa ou mercado organizado podem ser isentos de imposto de renda na fonte sob determinadas circunstâncias, conforme definidas na legislação tributária. Consulte seu assessor legal a respeito.

Leia o Regulamento do Fundo antes de investir. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses. Para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito - FGC.

