

Abril 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:

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\$ 294,29 milhões

Patrimônio líquido

3.042.600,00

Cotas emitidas

R\$ 96,72

Cota patrimonial em 29/04/22

5

Número de cotistas

Estratégia

O 1810 (XBX011) busca rentabilizar seu patrimônio através do investimento de forma direta e indireta em Shoppings Populares, sendo que o seu maior investimento até o momento é o 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

O investimento no FIP Talismã fechou o mês de abril representando 95,5% na carteira do fundo. A equipe de gestão acompanha a performance do FIP Talismã e por consequência a SPE Circuito de Compras (CdC) de perto, com visitas constantes, análise de números e reuniões com o time operacional.

Em abril de 2022, apesar da menor intensidade de fluxo do estacionamento, o empreendimento seguiu apresentando resultados em linha com a expectativa da equipe de Operação. Atualmente, o foco principal da equipe do CdC é elevar o número de Pontos de Vendas (PDVs) em operação no empreendimento.

Para isso, a gestão da SPE segue executando ativações e disponibilizando maiores recursos para os lojistas e seus clientes, dentre as principais estão:

- Implementação de um robusto planejamento de marketing, com ações de divulgação comercial nas regiões (como panfletagem direcionada, promotoras e locutores de rua e carro de som), ações de *influencers* e blogueiras, desfiles de inaugurações, eventos infantis, entre outras atrações. Caso deseje acompanhar as ações, basta seguir o empreendimento em suas redes sociais ([instagram](#), [youtube](#) e [tiktok](#)).
- Continuação da campanha de desconto e promoções no valor do aluguel. São elas: 35% de desconto para alugueis vencidos até o dia 30/04 e 60% de desconto para alugueis a vencer de abril, maio, junho e julho e; 10% de desconto no aluguel a cada novo lojista indicado e contratado.
- Conclusão da estruturação de um sistema *intranet* para os lojistas, para compartilhamento de informações, documentos e manuais, acesso a credenciais, gestão e correspondência, ordens de serviços, entre outros. Disponíveis em versão *web*, *android* e *iOS*.

É importante mencionar que foi feita uma força tarefa para realizar o distrato de inquilinos que estavam inadimplentes e que não apresentaram uma contraproposta para resolver a situação. E assim, o total de boxes abertos apresentam uma redução versus o mês anterior. Ainda existem inquilinos inadimplentes que estão renegociando seus contratos com a equipe de operação.

Além dos pontos acima, no mês passado foi a inaugurada a Pousada para os motoristas de ônibus. A Pousada oferece 102 leitos, banheiros completos com chuveiro, refeitório e sala de lazer. Hoje os motoristas que trazem compradores de várias cidades de São Paulo e estados vizinhos, viajam durante horas e não tinham locais adequados para descanso na região e ficavam na maioria das vezes dentro do próprio veículo aguardando seus passageiros terminarem as compras.

Como maior Shopping Popular da América Latina, o CdC apresenta desafios pelo seu gigantismo e impacto na economia local, mas ouvindo os depoimentos dos lojistas ([clique aqui para acessar](#)), os times operacionais e de gestão do fundo redobram a confiança no sucesso do projeto.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial do Fundo ¹

R\$ MM	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22	fev/22	mar/22	abr/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	0,16	0,13	0,52
Receita de Fundos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	0	0,02	0,01	0,05	0,06	0,07	0,13	0,33	0,17	0,06	0,16	0,13	(0,52)
Despesas	(0,05)	(0,20)	(0,10)	(8,69)	(0,36)	(0,31)	(0,29)	(9,99)	(0,31)	(0,30)	(0,26)	(0,30)	(1,18)
Resultado	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(0,16)	(9,66)	(0,14)	(0,24)	(0,10)	(0,17)	(0,65)
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)	(0,17)	(0,65)
Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição/cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield Mensal ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Notas:

(1) Contábil dos ativos em carteira;

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.

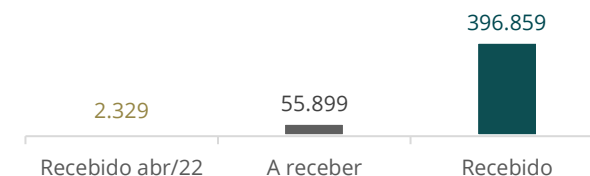
O Shopping Nova Feira da Madrugada nasceu com o objetivo de oferecer um ambiente mais moderno, seguro, climatizado, limpo e organizado para os empreendedores da antiga "Feira da Madrugada do Brás", criando assim o maior centro popular de compras das Américas. Os inquilinos são, na sua grande maioria, 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.

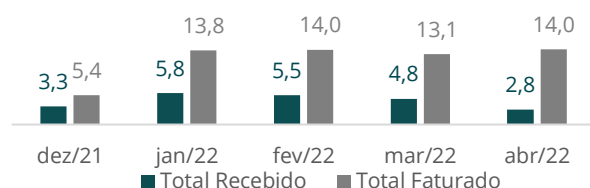
Características

Localização	SP
Área Bruta Locável	43.966 m²
Quantidade de PDVs ¹	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 Aluguéis (em R\$ milhões)



Indicadores de Risco

Índice de inadimplência acumulado²: 7,2% ●

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% da primeira fase das obras do empreendimento. A segunda fase do empreendimento compreende a estrutura da área do *boulevard*, uma área externa com capacidade de 124 lojas, com previsão de inauguração para junho de 2022.

Total do recebimento planejado vs. realizado: 32,3% ●

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% a 60%.

Notas:

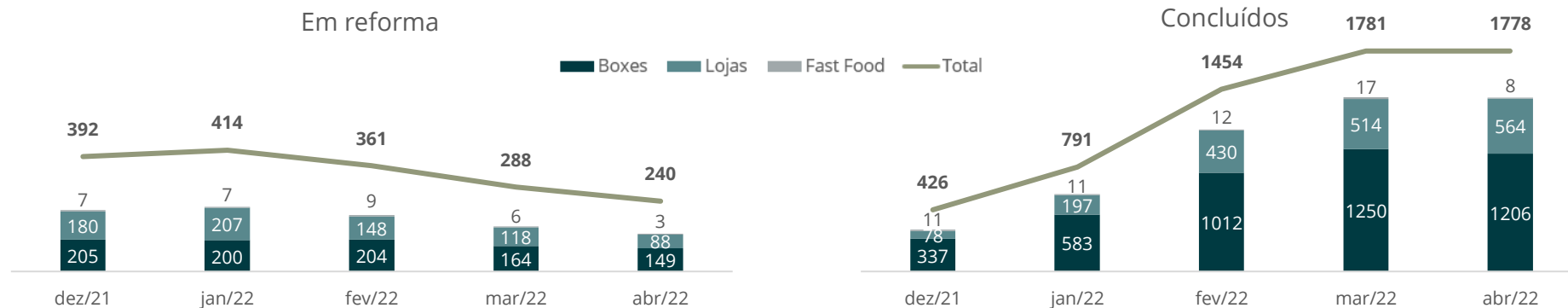
- (1) Considerando Lojas, Lojas Satélites, Fast Foods e Boxes.
- (2) Indicador(es) de risco com um mês de defasagem.

Portfólio

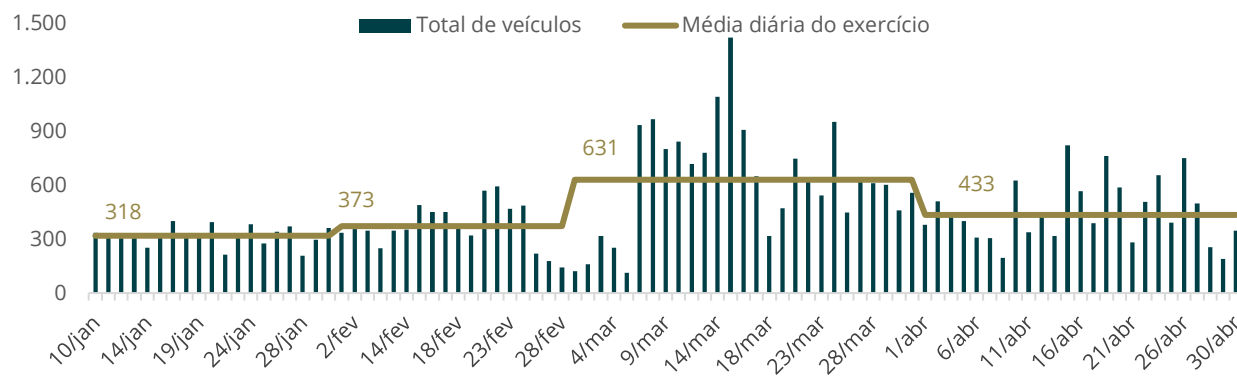
FIP Talismã



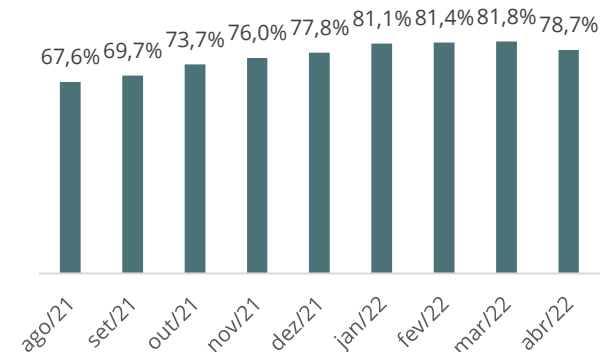
Preparação de PDVs para inauguração



Fluxo Estacionamento



Lojas Vendidas ¹



Notas:

(1) Não considera Lojas Satélites e Fast Foods.

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.

