

Junho 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\$ 294,71 milhões**

Patrimônio líquido

**3.042.600,00**

Cotas emitidas

**R\$ 96,86**

Cota patrimonial em 30/06/22

**5**

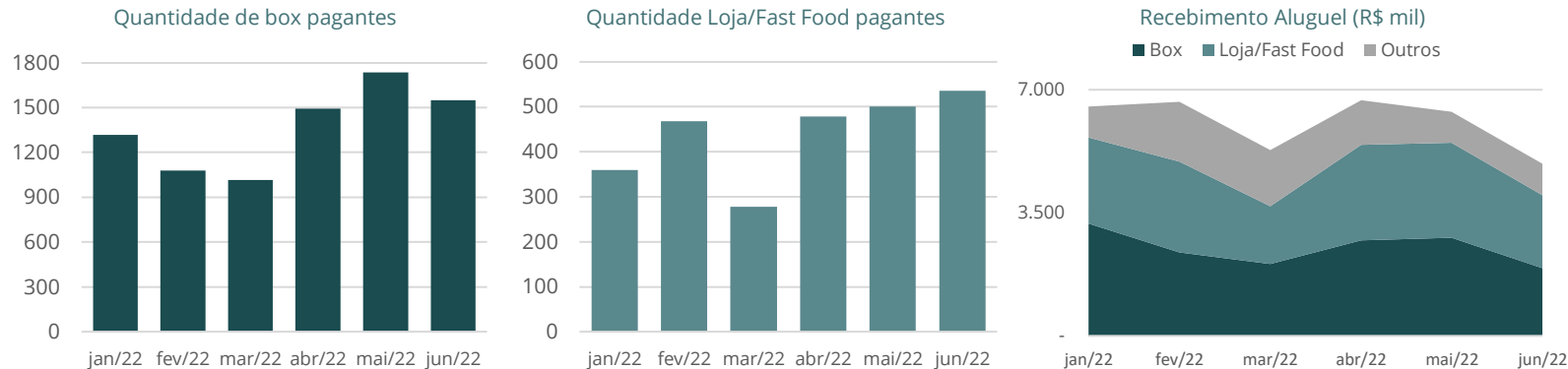
Número de cotistas

## Comentários do Gestor

No mês de junho, o Circuito de Compras (CdC) apresentou uma desaceleração na receita de aluguel explicado principalmente pelo menor número de boxes pagantes. Esse efeito acontece devido ao comportamento de menor consumo no comércio do Brás após o fluxo de clientes focados no mês do feriado dos dias das mães. Contudo, a expectativa para os próximos meses é que tenhamos um aumento nas inaugurações de boxes/lojas e conseqüentemente retomada nos recebimentos de aluguel/CDU.

Continua-se os dois focos principais: campanha promocional de descontos no valor do aluguel, para estimular os lojistas a iniciarem suas operações, e o distrato com comerciantes que não demonstram interesse em seguir, para disponibilizar pontos melhores para os interessados. Essas estratégias acarretam momentaneamente em volatilidade dos números de ocupação/pagamento de aluguel, entretanto o objetivo é termos no médio/longo prazo bons pagadores na base de ocupantes do empreendimento.

Apesar da queda no recebimento com aluguel, o aumento no recebimento de CDUs garantiu que o total recebido no CdC tenha diminuído menos de 5% quando comparado ao mês anterior. Além disso, o índice de cobertura em relação a PMT do CRI (Receita do Shopping vs PMT do CRI) mantém próximo de 350%



Neste mês a equipe de marketing e comercial promoveu melhorias na comunicação visual do CdC (placas, sinalizações nos pisos), a Festa Junina, os cursos abertos para o público e as campanhas de doação de agasalho voltando a atrair fluxo de compradores e contribuir com a sociedade. De novos ocupantes, destaque para a assinatura do contrato de locação com a *Sawary Jeans*, tradicional marca de jeans do Brás com mais de 26 anos de existência e que vêm para ocupar uma loja âncora no 2º pavimento do empreendimento.

## 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.

O RCap 1810 FoF FII (XBXO11) possui 39.913,50915952 cotas do FIP Talismã (~34,6%), enquanto o FIP Talismã possui 90% do Circuito de Compras.

### 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%

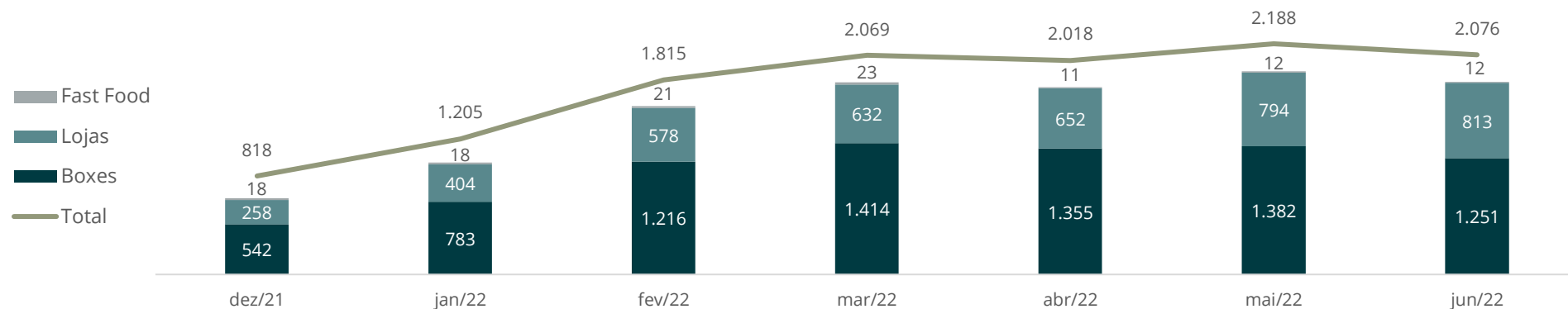


## Portfólio

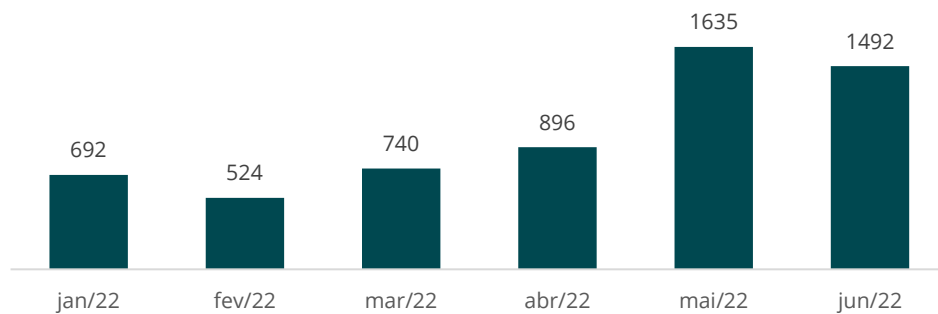
### FIP Talismã



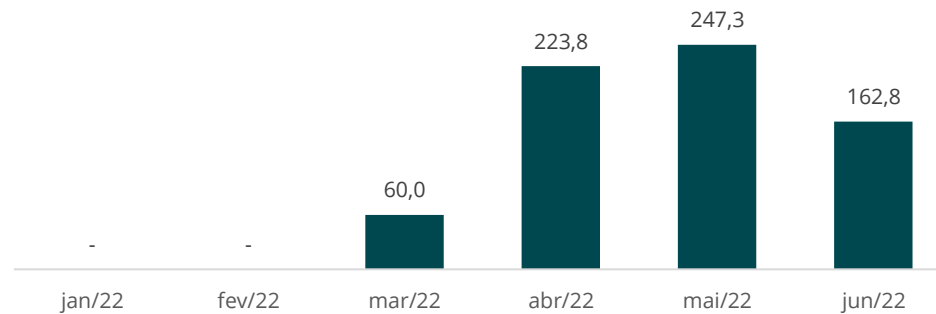
Total de PDVs em atividade <sup>1</sup>



Fluxo de Vans e Ônibus no Estacionamento



Receita de Carros no Estacionamento (R\$ Mil)



Notas:

(1) Os PDVs podem operar em horários diferentes.

Portfólio

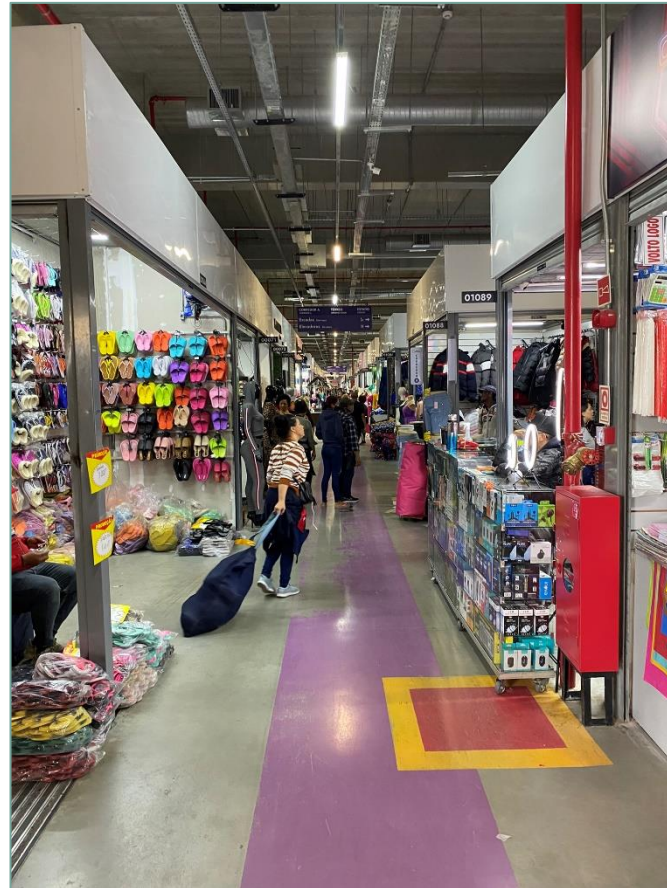
FIP Talismã



Fachada - Iluminação



Interior



Melhoria Comunicação Visual



## Portfólio

### FIP Talismã



### Eventos



Eventos Gratuitos



Workshops variados

### Parcerias



Sua roupa usada pode ser um nova começo para alguém.



SUS



SEBRAE



Buser



Sawary - Modelo

## 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.

