

Julho 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>

R\$ 293,36 milhões

Patrimônio líquido

3.042.600,00

Cotas emitidas

R\$ 96,42

Cota patrimonial em 29/07/22

6

Número de cotistas

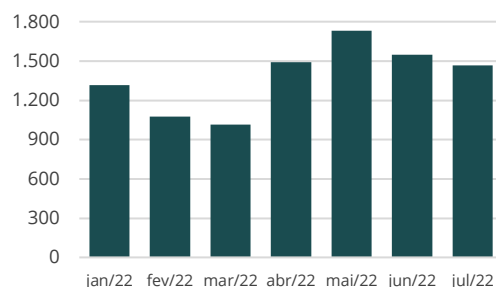
Comentários do Gestor

Julho é, historicamente, um mês com fraco movimento no comércio do Brás devido ao período de férias. Este baixo fluxo de consumidores na região traduziu-se em uma menor receita para os comerciantes do Circuito de Compras, ocasionando uma queda do recebimento de aluguel e cessão de direito de uso ("CDU"). A expectativa dos comerciantes é de que a partir da 2º quinzena de agosto o movimento no Brás retorne.

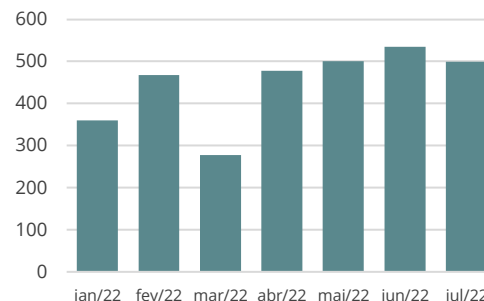
A estratégia da equipe de gestão do Circuito de Compras mantém-se sobre dois focos principais: campanha promocional de descontos no valor do aluguel, para estimular os lojistas a iniciarem suas operações, e distrato com comerciantes que não demonstram interesse em seguir com suas operações no Circuito de Compras, para disponibilizar pontos melhores para os interessados e encerrar discussões contratuais. Tal estratégia acarreta, momentaneamente, na volatilidade dos números de ocupação e índice de pagamento de aluguel, entretanto o objetivo é ter no médio e longo prazo bons pagadores na base de ocupantes do empreendimento, com negócios plenamente operacionais.

Neste mês, o recebimento de aluguel foi próximo de R\$ 4 mm (-4,6% vs junho/22) e o CDUs foi de aproximadamente R\$ 6,2 mm (-7,2% vs junho/22), totalizando uma queda aproximada de 6% quando comparado ao mês anterior. Apesar disso, o índice de cobertura em relação à PMT do CRI (Receita do Shopping vs PMT do CRI) se mantém próximo de 318%.

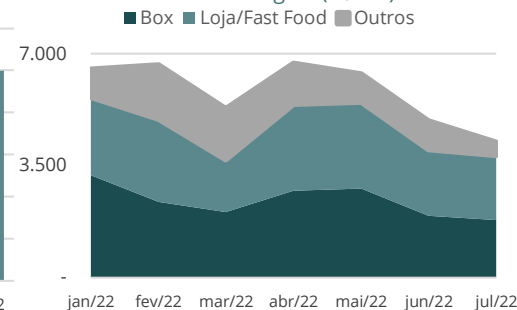
Quantidade de box pagantes



Quantidade Loja/Fast Food pagantes



Recebidos Aluguel (R\$ mil)



Por fim, a implementação das ações de marketing nas redes sociais vem apresentando resultado consistente e orgânico. Atualmente, a página do *Instagram* do empreendimento possui 265 mil seguidores, um crescimento de 80% no ano, enquanto algumas postagens atingem a marca de meio milhão de visualizações.

Clique nos ícones ao lado para acompanhar a Nova Feira da Madrugada nas redes sociais:



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.

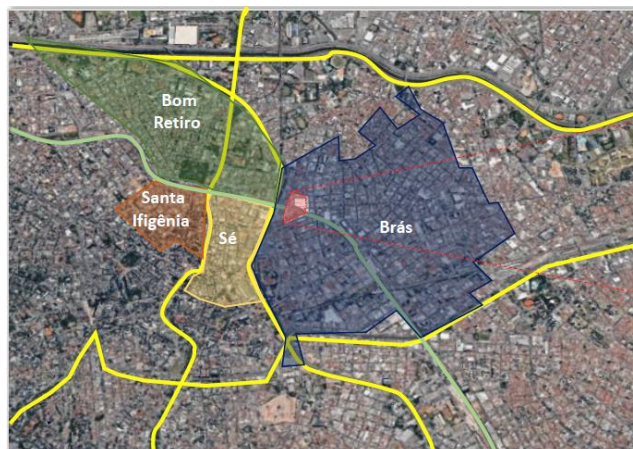
O Shopping Nova Feira da Madrugada nasceu com o objetivo de oferecer um ambiente mais moderno, seguro, climatizado, limpo e organizado para os empreendedores da antiga "Feira da Madrugada do Brás", criando assim o maior centro popular de compras das Américas. Os inquilinos são, na sua grande maioria, pequenas lojas atacadistas que têm 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 a seus clientes, como praça de alimentação, amplo estacionamento, banheiros, quartos para os motoristas, creche para os lojistas entre outras vantagens em infraestrutura 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%



— CPTM
— Principais Avenidas

Notas:

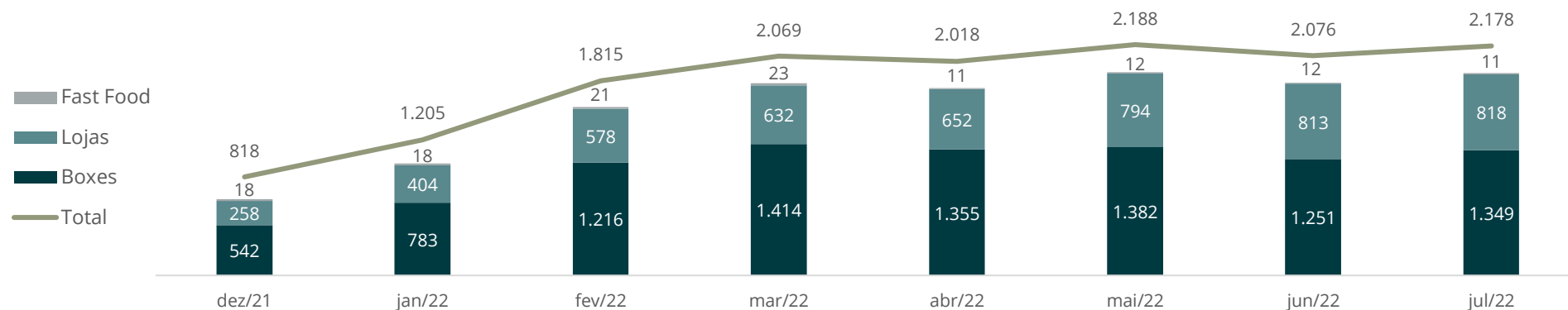
(1) Considerando Lojas, Lojas Satélites, Fast Foods e Boxes.

Portfólio

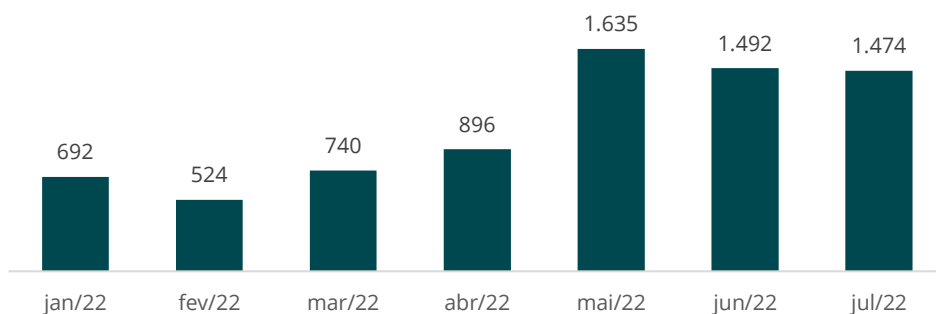
FIP Talismã



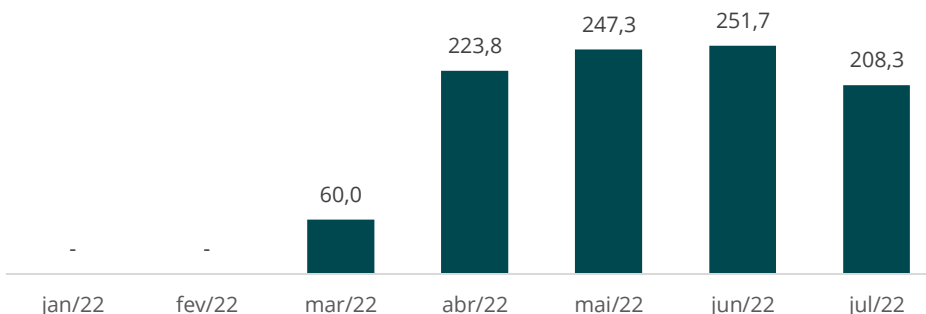
Total de PDVs em atividade ¹



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



Galeria de Fotos (julho/22)



Estacionamento



Boulevard



Área interna



Portfólio

FIP Talismã



Eventos



Exposições



Parcerias



Exercício da Salvação



Livefy



Buser



Workshops Gratuitos



ONG Renaissance



Central De Cursos + Ong Renaissance + Loja Do Bem

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 de investimento não é garantido pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC), tampouco contam com garantia do administrador, do gestor ou de qualquer mecanismo de seguro.. 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 definição 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.

