

Novembro 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:XBXO11

CÓDIGO ISIN

BRXBOTCF001

CLASSIFICAÇÃO CVM

Fundo de Investimento Imobiliário

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

Mandato: Renda | Gestão: Ativa

PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Qualificado

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

[XBXO <net.bmfbovespa.com.br>](http://XBXO<net.bmfbovespa.com.br>)

R\$ 292,73 milhões

Patrimônio líquido

3.042.600,00

Cotas emitidas

R\$ 96,21263

Cota patrimonial em 30/11/22

8

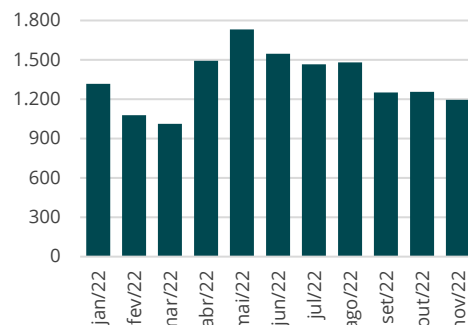
Número de cotistas

Comentários do Gestor

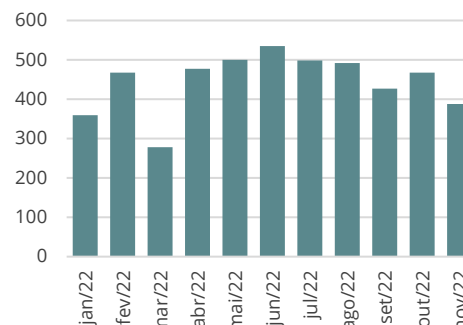
Após a posse da nova diretoria independente do Circuito de Compras São Paulo SPE S.A (CdC) em agosto de 2022, diversas ações foram tomadas com intuito de aprimorar a geração de valor do empreendimento. Dentre as que mais apresentaram impacto são: i) Redução de aproximadamente 17% dos custos mensais; ii) Melhora da relação com os lojistas; iii) Abertura de mais de 100 novas lojas; iv) Substituição da empresa de segurança para uma das maiores do Brasil; v) Substituição do sistema ERP para um sistema mais sofisticado que atenderá, com mais eficácia, tanto as demandas dos clientes, quanto a dos investidores; vi) Implementação de canal de ouvidoria e; vii) Implementação de assessoria de comunicação.

Em novembro, a receita de locação do CdC reduziu 22% em relação ao mês anterior (R\$ 5,0 mm em out/22 vs. R\$ 3,5 mm em nov/22), enquanto a receita de CDU teve uma queda de 63% comparada com o mês anterior (R\$ 0,8 mm em out/22 vs. R\$ 0,3 mm em nov/22). De acordo com as informações da empresa, o maior impacto da redução do CDU refere-se ao resultado dos meses de menor movimento no Brás e, no argumento dos comerciantes, de uso dos recursos para reformas e aberturas de novas lojas, além de incremento do estoque para os próximos meses onde é esperado um maior movimento. Portanto, a direção da empresa acredita que seja uma piora momentânea em prol do crescimento do negócio.

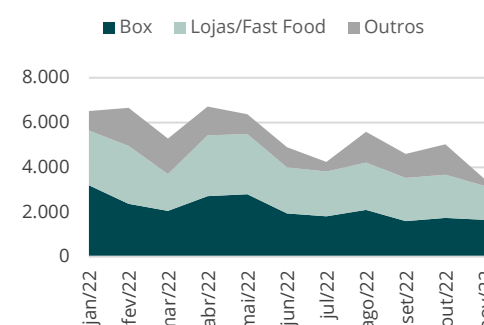
Quantidade de Box Pagantes



Quantidade Loja/Fast Food pagantes



Recebidos Aluguel (R\$ mil)



Nº de Seguidores (Instagram)



Por fim, as páginas oficiais do empreendimento nas redes sociais, com destaque para o *Instagram*, seguem apresentando bons resultados. Apenas no mês de outubro, houve um aumento de 13 mil seguidores. Para acompanhar a Nova Feira da Madrugada nas redes sociais clique no ícones localizados na página 3 deste relatório.

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	42.013 m²
Quantidade de PDVs ¹	5.442
Tamanho médio PDVs	7,72 m²
Retorno Alvo Real Estimado	20% a.a
Área Total Construída	192.355 m²



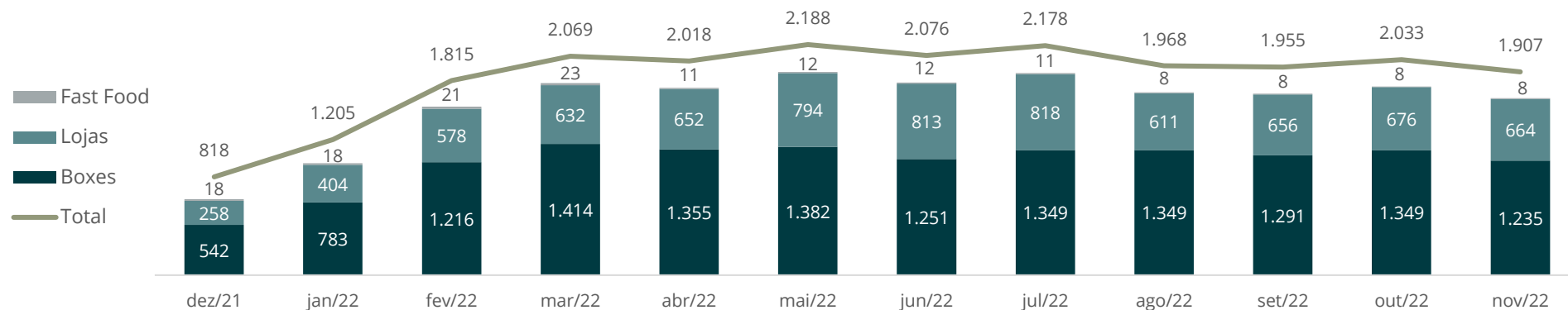
— CPTM
— Principais Avenidas

Portfólio

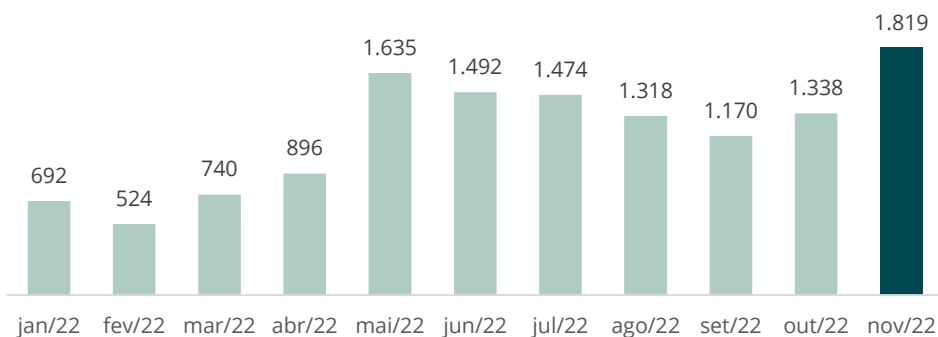
FIP Talismã



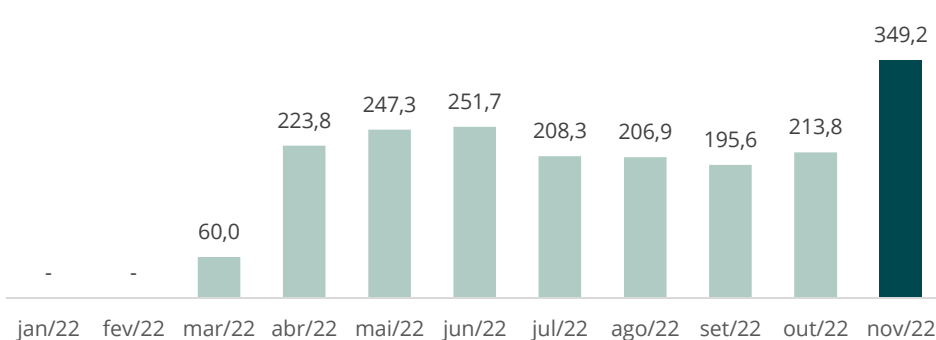
Total de PDVs em atividade ¹



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



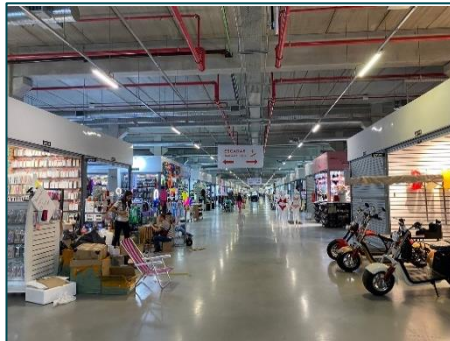
Galeria de Fotos



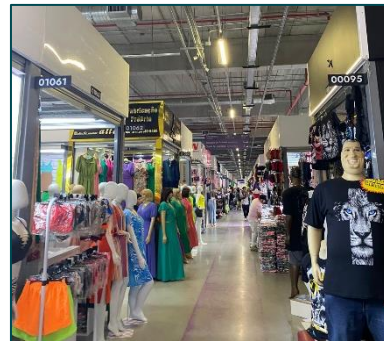
Área Externa



Estacionamento



Área Interna



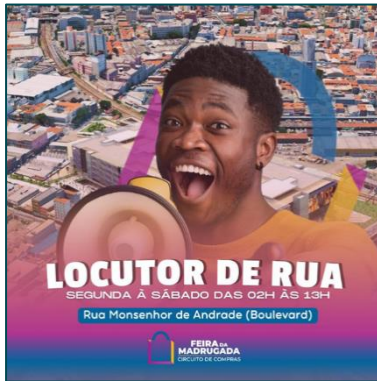
Praça de Alimentação – 2º andar

Portfólio

FIP Talismã



Eventos



Evento Lojistas



Parcerias



Exército da Salvação



Exército da Salvação



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.

