

Maio 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

BRXB00CTF001

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\$ 294,12 milhões

Patrimônio líquido

3.042.600,00

Cotas emitidas

R\$ 96,67

Cota patrimonial em 31/05/22

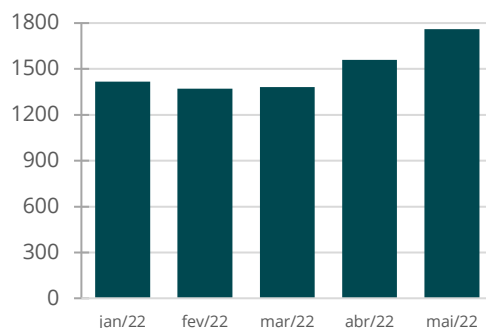
5

Número de cotistas

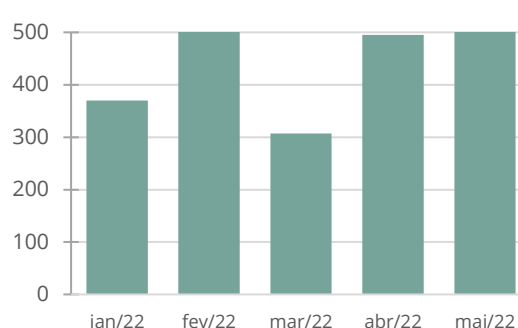
Comentários do Gestor

No mês de maio a gestão do Circuito de Compras (CdC) manteve o plano para acelerar a ocupação do shopping mencionado no nosso ultimo relatório. Os dois focos principais são na 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. O resultado começa aparecer no maior número de pontos de venda (PDVs) que pagam aluguel em cada mês, desde janeiro crescimento de 24% em Boxes, atingindo 44% do total, e 37% em Lojas/FastFood, que chega a 39% do total. Mesmo com esses aumentos, por conta dos descontos que se iniciaram em Abril, o faturamento com aluguel segue estável desde Janeiro, próximo dos R\$ 7 milhões. O shopping ainda faturou R\$ 5,9 milhões mensais em média de janeiro a maio com a venda de CDU's (Luvas).

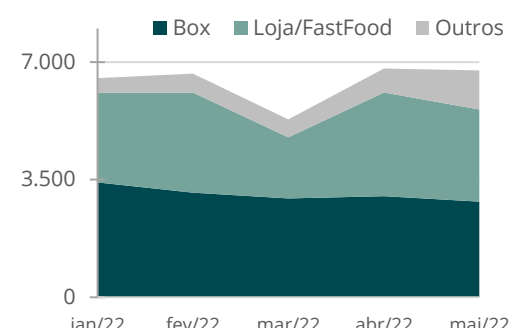
Quantidade de *box* pagantes



Quantidade Loja/Fast Food pagantes



Faturamento (R\$ mil)



O Brás é um importante bairro para o turismo de compras em São Paulo, e o CdC está com várias iniciativas para ser o destino natural para este tipo de turismo. Seu estacionamento amplo e os serviços oferecidos aos motoristas de ônibus e vans que trazem excursões de compradores, como a inauguração da Pousada no mês anterior, já apresentam resultados que pode ser conferido no gráfico Fluxo de Estacionamento. A soma de ônibus e vans que estacionaram no CdC no mês de abril foi de 896 e em maio 1.635, um aumento substancial de 82% em um mês. A cobrança para carros foi iniciada em Março e o faturamento dessa linha vem crescendo desde então.

Conforme destacamos no relatório anterior, um robusto plano de marketing e comercial está sendo implantado e alguma das ações estão descritas na seção sobre Eventos. Destaque para algumas parceiras formalizadas nos últimos meses vão oferecer apoio aos lojistas como o Sebrae, Banco do Povo e Banco do Brasil, todos com estrutura física no shopping. Além disso uma intensa agenda de shows, desfiles e eventos promocionais está sendo implementada para atrair fluxo de compradores.

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%



Notas:

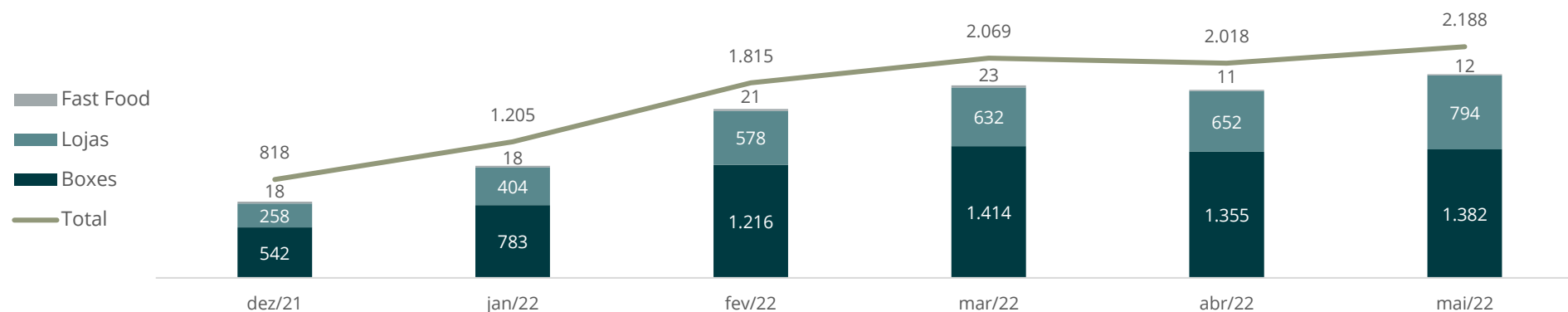
- (1) Considerando Lojas, Lojas Satélites, Fast Foods e Boxes.
- (2) Indicador(es) com um mês de defasagem.

Portfólio

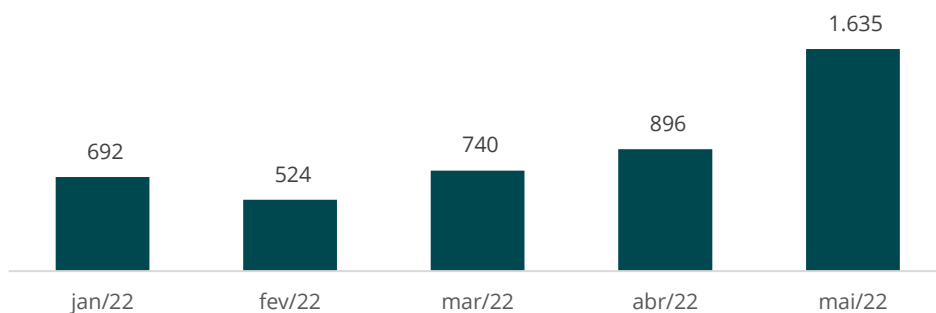
FIP Talismã



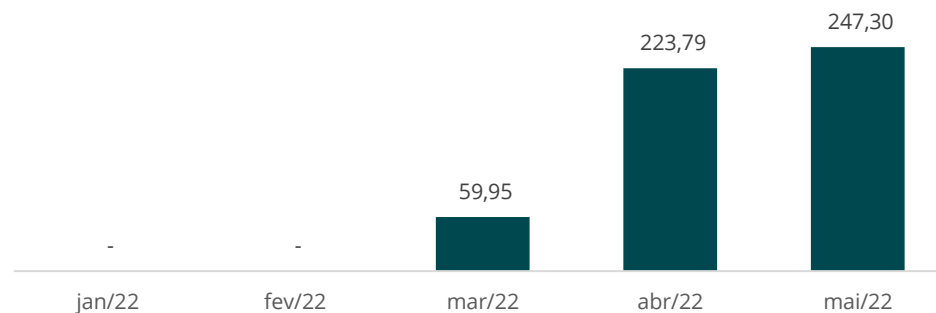
Total de PDVs em atividade ¹



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



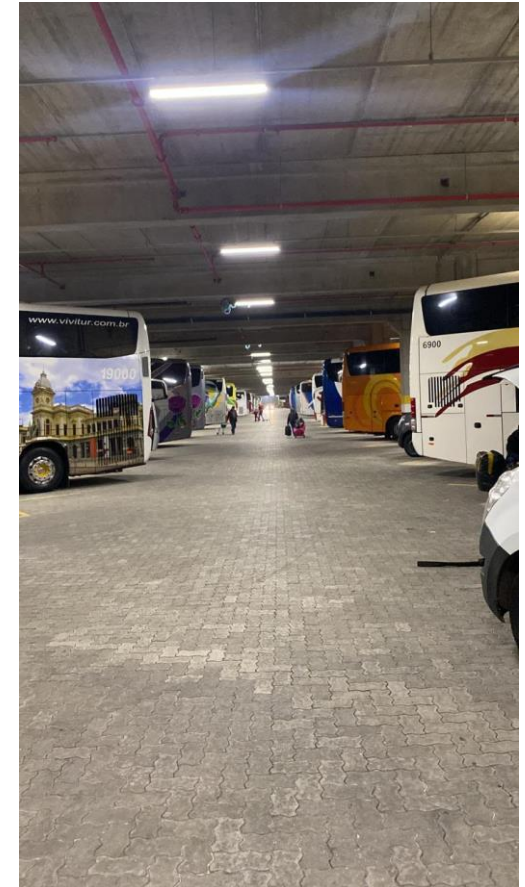
Boulevard de Entrada



Interior



Estacionamento de Ônibus



Portfólio

FIP Talismã



Eventos



Evento Inauguração



Semana da Saúde



Feira de Livros

Parcerias



Banco do Brasil



Banco do Povo



SEBRAE



Buser Lounge: estação para os passageiros



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.

