

Agosto 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

BRXB00CTF001

### 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

[XBX0<fnet.bmfbovespa.com.br>](http://XBX0<fnet.bmfbovespa.com.br>)

**R\$ 293,60 milhões**

Patrimônio líquido

**3.042.600,00**

Cotas emitidas

**R\$ 96,498**

Cota patrimonial em 31/08/22

**6**

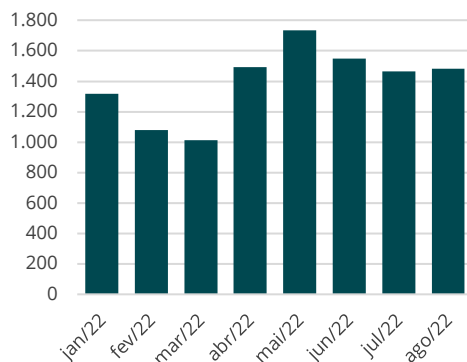
Número de cotistas

## Comentários do Gestor

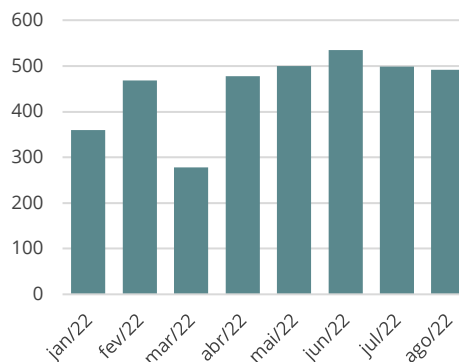
Em agosto, a equipe de gestão do Circuito de Compras (CdC), deu continuidade à estratégia sobre dois focos principais: campanha promocional de descontos no valor do aluguel, para estimular os lojistas a iniciarem suas operações, e distrato com comerciantes que não demonstram interesse em seguir com suas operações, para disponibilizar pontos melhores para os interessados e encerrar discussões contratuais.

Neste mês, a receita de locação aumentou 10,6% em relação ao mês anterior (R\$ 5,6 mm em ago/22 vs. R\$ 4,2 mm em jul/22). Contudo, a receita de CDU teve uma queda de 65% comparada com o mês anterior (R\$ 2,1 mm em ago/22 vs. R\$ 6,2 mm em jul/22). De acordo com as informações da empresa, uma parte da redução do recebimento de CDU é resultado da quitação de contratos, enquanto outra parte diz respeito a negociação com lojistas que demandam uma aceleração da segunda fase de obras referente ao *Boulevard*, área destinada a lojas com entrada na Rua Monsenhor de Andrade que buscará, através de um espaço mais chamativo, promover um fluxo maior de consumidores. Com o avanço das obras e das ações citadas anteriormente, a expectativa é de que, os lojistas retomem o pagamento de CDU.

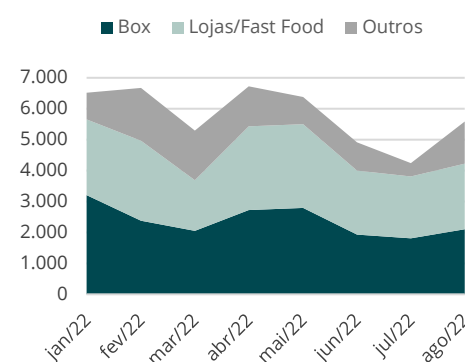
Quantidade de Box Pagantes



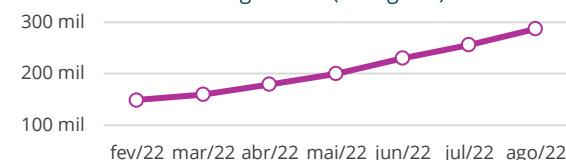
Quantidade Loja/Fast Food pagantes



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 agosto, houve um aumento de 30 mil seguidores, atingindo o patamar de 287 mil, consolidando o shopping como uma das maiores referência de compras populares da região do Brás. Para acompanhar a Nova Feira da Madrugada clique no ícones das redes sociais 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.

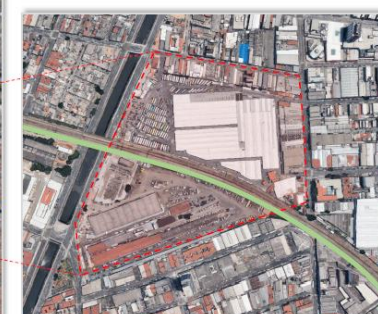
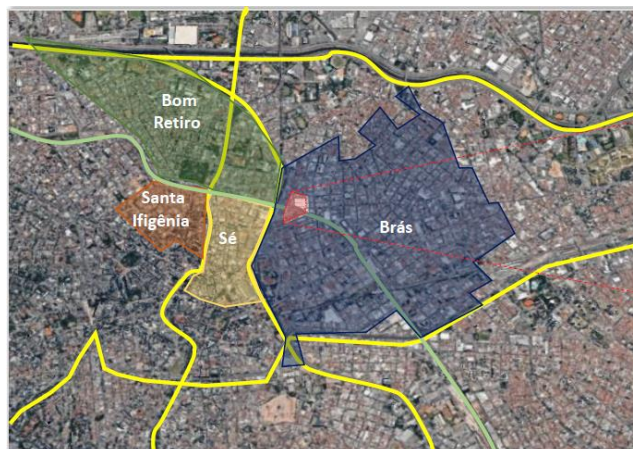
O Shopping Nova Feira da Madrugada nasceu com o objetivo de oferecer um ambiente mais moderno, seguro, climatizado, limpo e organizado para os empreendedores da antiga "Feira da Madrugada do Brás", criando assim o maior centro popular de compras das Américas. Os inquilinos são, na sua grande maioria,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

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| <b>Localização</b>                     | SP         |
| <b>Área Bruta Locável</b>              | 43.966 m²  |
| <b>Quantidade de PDVs <sup>1</sup></b> | 5.440      |
| <b>Tamanho médio PDVs</b>              | 8,53 m²    |
| <b>Retorno Alvo Real Estimado</b>      | 20% a.a    |
| <b>Área Total Construída</b>           | 192.355 m² |
| <b>Início</b>                          | Out/2018   |
| <b>Conclusão Fase 1</b>                | Nov/2021   |



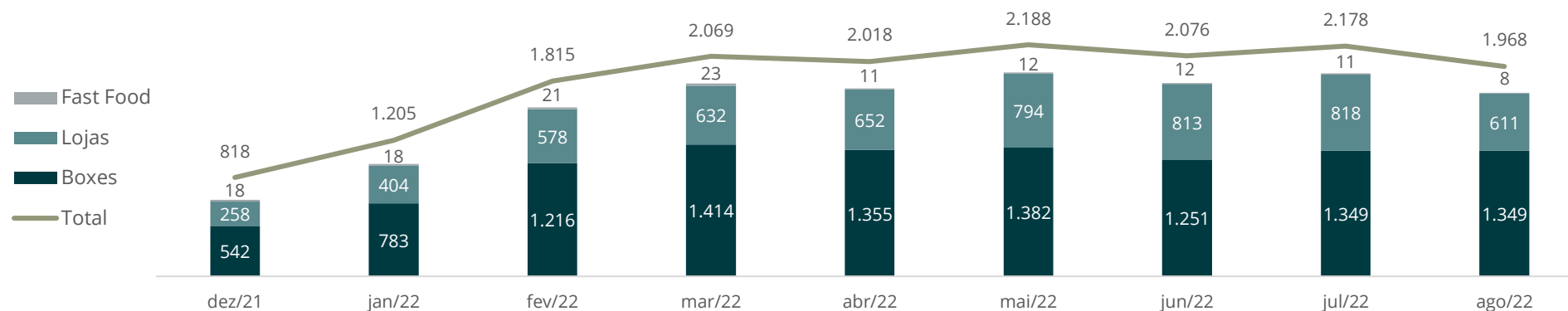
— CPTM  
— Principais Avenidas

### Portfólio

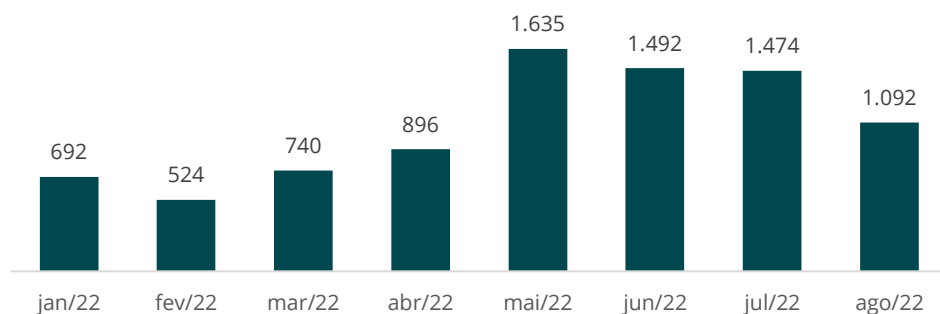
#### FIP Talismã



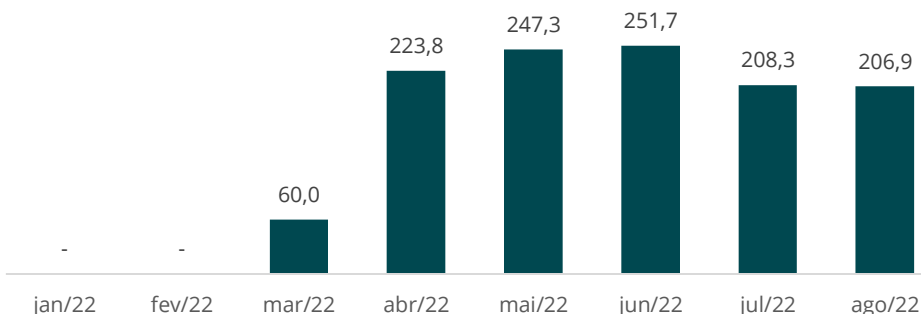
Total de PDVs em atividade <sup>1</sup>



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



### Galeria de Fotos



Área Externa



Stand BB - Térreo



Estacionamento



Praça de Alimentação - 2º andar

## Portfólio

### FIP Talismã



### Eventos



Evento Lojistas

### Promoção



### Parcerias



Exército 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.

