

Janeiro 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](#)



rcap-asset.com.br

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:

BRXBXOCF001

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

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

R\$ 293,50 milhões

Patrimônio líquido

5

Número de cotistas

R\$ 96,55

Cota patrimonial em 31/01/22

Comentários do Gestor

Este é o primeiro relatório gerencial do R Cap 1810 FoF FII (XBXO11) elaborado pela gestora Rcap, que tem como objetivo obter ganhos através da retomada do varejo nacional, em especial por meio de shoppings centers em fase final de desenvolvimento.

Atualmente o portfólio do fundo é composto pelo FIP Talismã, que possui 90% do Shopping Nova Feira da Madrugada localizado no bairro Brás no centro de São Paulo.

O Shopping Nova Feira da Madrugada nasceu com o objetivo de modernizar a antiga "Feira da Madrugada do Brás", criando assim o maior centro popular de compras das Américas.

Os inquilinos são, na sua grande maioria, lojas atacadistas que tem como público alvo revendedores que operam fora da grande São Paulo.

O shopping foi oficialmente inaugurado no final de Novembro de 2021, com 5.440 Pontos de Vendas (PDVs), compostos por boxes, lojas, quiosques e restaurantes. O estacionamento tem 315 vagas para ônibus e 2400 para carros. Para se ter uma ideia da dimensão do shopping, ele tem mais que o dobro de vagas que o Terminal Rodoviário Tiête, que possui um total de 159 vagas de ônibus e 952 para carros.

No momento atual, 1.205 lojas e boxes estão concluídas ou em fase final de reforma, sendo que destas 791 estão concluídas, o que representa um aumento de 85,7% *versus* o mês anterior.

A maior parte das lojas possuem aluguel fixo mensal e é faturado para pré-pagamento. Em janeiro o total recebido foi de R\$ 6,3 MM, valor consideravelmente maior que o mês anterior de R\$ 3,5 MM. A expectativa de faturamento do Shopping Nova Feira da Madrugada, quando todas as lojas e boxes estiverem com contratos assinados, é de R\$ 247 milhões ao ano.

Demonstração do Resultado do Exercício Gerencial ¹

R\$ MM	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	2021	jan/22
Total de receitas	0,00	0,02	0,01	0,05	0,06	0,07	0,13	0,33	0,17
Receita de Fundos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	0	0,02	0,01	0,05	0,06	0,07	0,13	0,33	0,17
Despesas	(0,05)	(0,20)	(0,10)	(8,69)	(0,36)	(0,31)	(0,29)	(9,99)	(0,31)
Resultado	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(0,16)	(9,66)	(0,14)
Reserva de Lucros	(0,05)	(0,18)	(0,09)	(8,64)	(0,30)	(0,25)	(0,16)	(9,66)	(0,14)
Distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição/cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividend Yield Mensal ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Portfólio

FIP Talismã



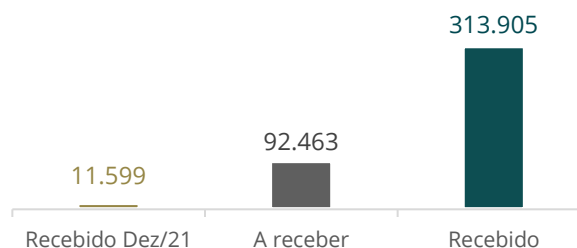
Descrição

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.

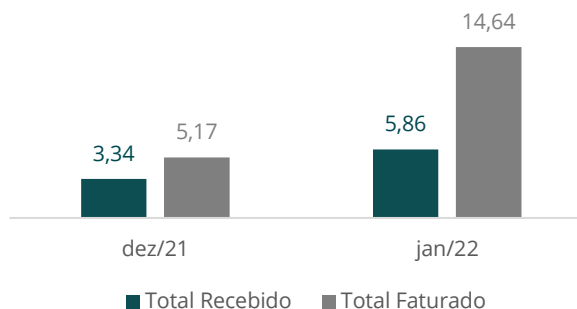
Características

Localização	SP
Área Bruta Locável	43.966 m ²
Quantidade de PDVs¹	5.440
Tamanho médio PDVs	8,53 m ²
Retorno Alvo Real Estimado	20% a.a
Área Total Construída	192.355 m ²
Início	Out/2018
Conclusão Fase 1	Nov/2021
Andamento	99,51%

Receita dos CDUs Vendidos (em R\$ mil)



Recebimentos (em R\$ milhões)



Indicadores de Risco ²

Índice de inadimplência (CDU): 36,3% ●

Com a inauguração do empreendimento, era esperado que a procura por lojas e boxes aumentasse e os clientes ativos inadimplentes buscassem a regularização dos pagamentos. Nesse sentido, houve uma redução de R\$ 2 milhões no volume de parcelas em atraso acima de 180 dias, devido a renegociação de alguns clientes no período.

Obras (%conclusão): 99,51% ●

Restam apenas itens que não comprometem o funcionamento do shopping, principalmente alguns itens da área administrativa, finalização de uma passarela, reservatório d'água e paisagismo.

% Total faturamento esperado vs recebido: 93,53% ●

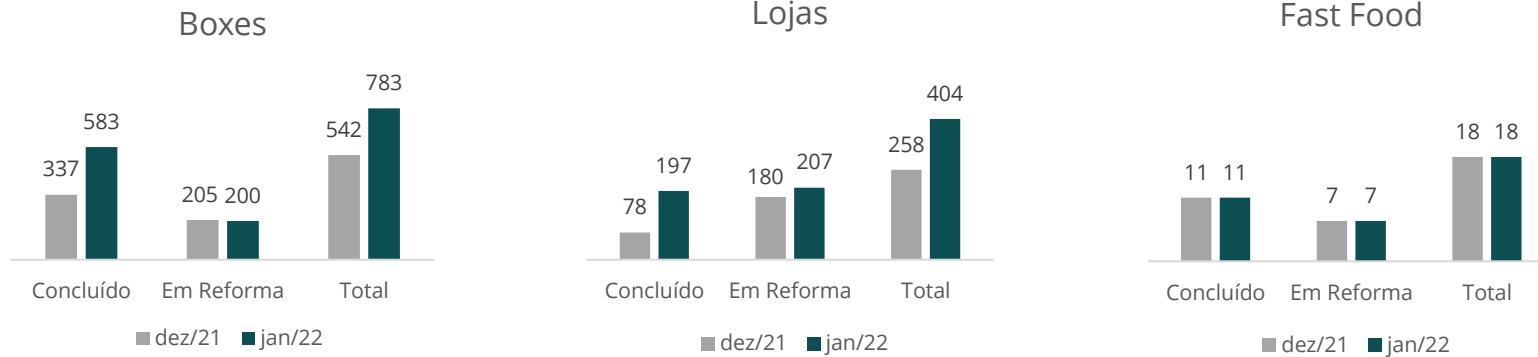
O faturamento esperado é o do plano de negócios com base no número de chaves entregue, porém o número de lojas abertas ficou abaixo do esperado. Isso deve ser recuperado nos próximos meses.

Portfólio

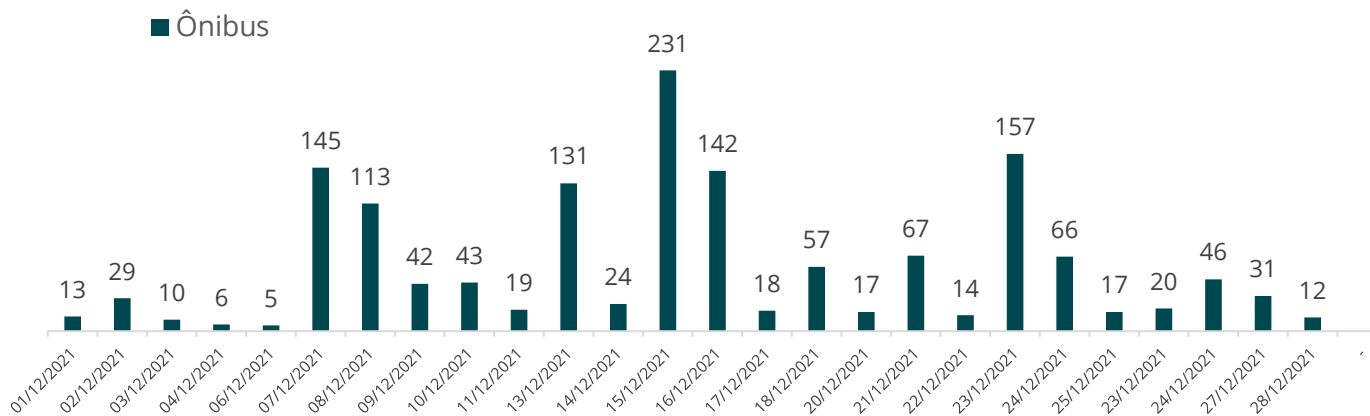
FIP
Talismã



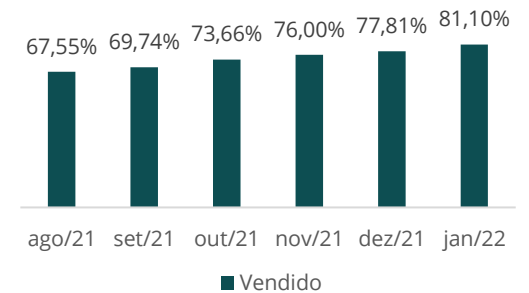
Preparação de PDVs para inauguração



Fluxo Estacionamento



Lojas Vendidas



Portfólio

FIP
Talismã



Imagens

Perspectiva Externa – Fachada



Entrada Estacionamento



Lojas Boulevard



Perspectiva Interna – Praça de Alimentação e Boxes



Terminal Rodoviário



Localização

