

RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 27.529.279/0001-51 - Código de Negociação: RBRF11

RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.009.610/0001-69

Carta da Gestora

A **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.529.279/0001-51 ("RBRF11") e **RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.009.610/0001-69 ("RBR Malls", e quando referido em conjunto com o RBRF11, "Fundos"), serve-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral o quanto se segue:

Transação do Shopping Eldorado

Informamos que o RBR Malls e o RBRF11 realizaram, no âmbito da distribuição secundária de cotas, a aquisição de cotas de, aproximadamente, 8,64% (oito inteiros virgula sessenta e quatro centésimos por cento) do Fundo de Investimento Imobiliário FII – Eldorado, inscrito no CNPJ sob o nº 13.022.994/0001-99 ("Cotas" e FII ELDO", respectivamente), detentor da fração ideal de 4,32% (quatro inteiros vírgula trinta e dois centésimos por cento) do Shopping Eldorado ("Ativo"), pelo valor total de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) ("Aquisição").



Shopping Eldorado

A Gestora estima que a Aquisição se concretizou com um *cap rate* estimado de 7,5% a.a. (sete inteiros vírgula cinco décimos por cento ao ano) com base no NOI projetado para o primeiro ano da aquisição do Ativo.

Por fim, a Gestora ressalta que a Aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para os Fundos e seus cotistas, com investimento em ativos de alta qualidade e com potencial de valorização no longo prazo.

O Anexo I a presente Carta do Gestor contém maiores detalhes sobre a operação ora anunciada.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

9 de novembro de 2023

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I

APRESENTAÇÃO TRANSAÇÃO DO SHOPPING ELDORADO

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor Apresentação segue na página seguinte.)



A modern glass skyscraper with a blue-tinted facade, reflecting the sky and clouds. The building has a distinctive angular design with a large triangular glass section. The lower part of the building features a dark, textured facade and a glass entrance area. A small sign with a leaf logo is visible on the left side of the building.

Aquisição 8,64% FII Eldorado
São Paulo - SP
RBR Malls e RBR Alpha (RBRF11)
Nov/23

FII Eldorado | Aquisição de 8,64% das cotas do Fundo ELDO11B

Compra de participação indireta em um dos principais shoppings de São Paulo-SP e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls)

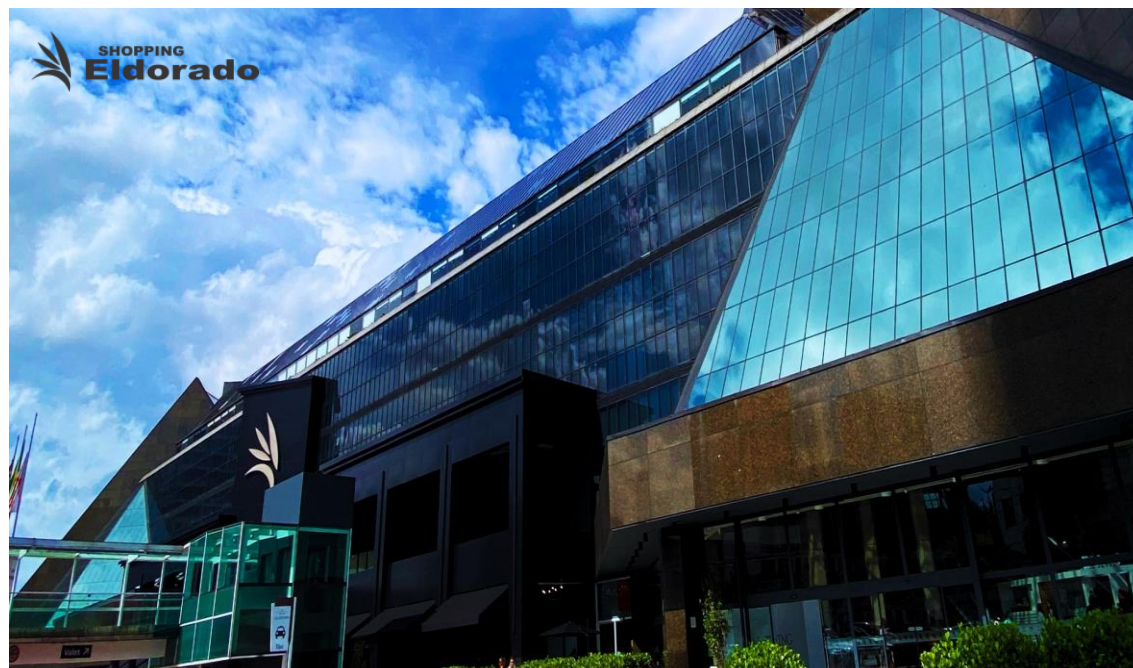
Shopping Eldorado

Transação de **R\$ 110 milhões** à vista a um cap rate estimado¹ de **7,5% a.a.** Aquisição referente à **4,32%** do shopping.

R\$ 110
milhões

7,5% a.a.
cap rate

33.500
R\$/m²



1 – com base no NOI projetado para os primeiros 12 meses do investimento

Veículo de Aquisição

Transação conjunta entre o RBRF11 e o RBR Malls, veículo que anunciou recentemente a aquisição do Plaza Sul Shopping ([link](#))

RBR Alpha
(RBRF11)

5,9%

RBR Malls

2,7%

ELDO11B

50%

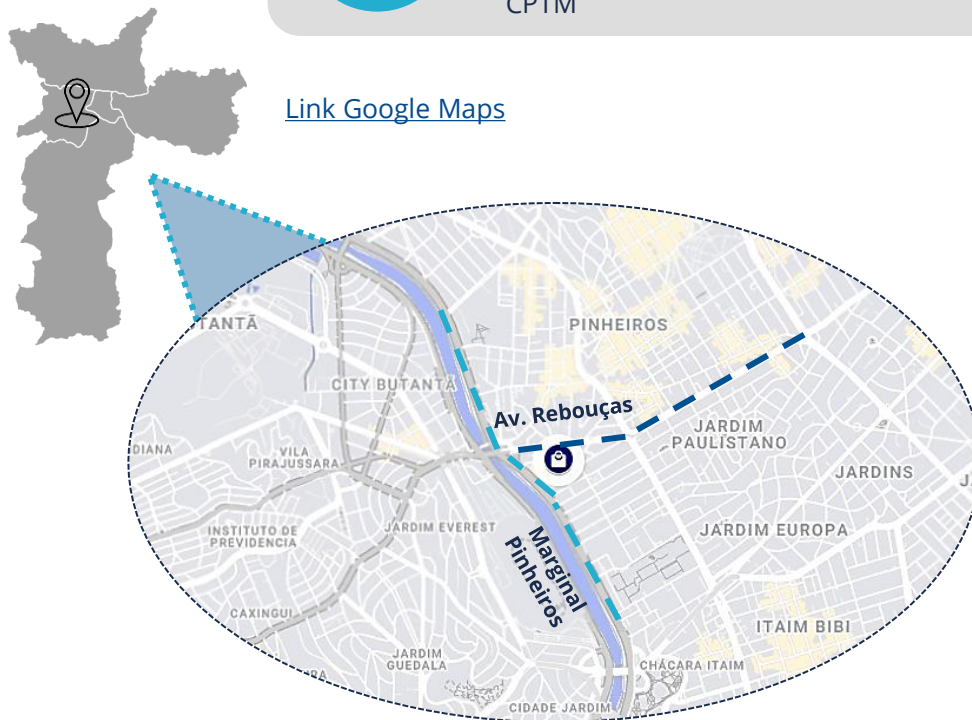
Shopping
Eldorado

Localização



Shopping localizado no bairro de Pinheiros, em São Paulo – SP, e conectado à Estação Hebraica-Rebouças da linha 9 Esmeralda da CPTM

[Link Google Maps](#)



Shopping Eldorado em n°s

75.503
m² ABL

2.000.000
consumidores
/mês

6
âncoras

9
salas de
cinema

305
lojas

42
anos de
operação

7
megalojas

3.149
vagas

A/B
perfil

ALLOS
administradora

Shopping Eldorado | ALLOS

Companhia resultante da fusão entre Aliansce Sonae e brMalls



62
shoppings

+11 mil
lojas

2,5MM
m² ABL
administrada

+60MM
visitas por mês





Av. Presidente Juscelino Kubitschek 1400,
12andar, cjto 122
São Paulo, Brasil
CEP: 04543-000
Telefone: +55 11 4083-9144

ri@rbrasset.com.br
www.rbrasset.com.br