

RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 43.009.610/0001-69

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.009.610/0001-69 ("Fundo"), servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral quanto o seguem que:

Na presente data, o Fundo celebrou com a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 ("ALLOS"), o "*Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças*" ("Instrumento"), tendo por objeto a promessa de venda e compra de fração ideal de 10% (dez por cento) do Shopping Plaza Sul, localizado no município de São Paulo, estado de SP ("Ativo" e "Transação", respectivamente).

Transação do Shopping Plaza Sul



Shopping Plaza Sul

Atualmente, a Transação se encontra em fase de aprovação pelo CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica e validação de determinadas condições suspensivas pendentes conforme previsto no Instrumento para que seja concluída a Transação. Em contrapartida à Transação, o Fundo deverá pagar o montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a serem desembolsados em 2 (duas) parcelas de:

- (i) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) a ser pago à vista na data de imissão na posse pelo Fundo ("Primeira Parcela"); e



- (ii) R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) atualizados monetariamente por CDI, desde a data do pagamento da parcela à vista, a ser pago 1 (um) ano contado da data da celebração do Instrumento (“Segunda Parcela”).

A Gestora estima que a Transação do Shopping Plaza Sul será concretizada com um *dividend yield* de 16,0% a.a. (dezesseis por cento ao ano) no primeiro ano da aquisição do Ativo, devido ao caráter de parcelamento da negociação.

Impactos Financeiros e Operacionais da Transação para o Fundo

A Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Transação sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 (doze) meses será de, aproximadamente, R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais), representando assim potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 8,30/cota (oito reais e trinta centavos por cota), considerando a quantidade de cotas do Fundo até a presente data.

Assim, vale ressaltar que os valores mencionados acima são estimativas atuais da Gestora e Administradora, não representando, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas. Por fim, a Administradora e a Gestora ressaltam que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

O Anexo I ao presente Comunicado ao Mercado contém maiores detalhes sobre a operação ora anunciada.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

22 de setembro de 2023.

BTGP PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FATO RELEVANTE

AQUISIÇÃO 10% SHOPPING PLAZA SUL

ANEXO I

APRESENTAÇÃO AQUISIÇÃO 10% SHOPPING PLAZA SUL

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

Aquisição 10% Plaza Sul Shopping
São Paulo - SP
RBR Malls
Set/23



Plaza Sul Shopping | Aquisição de 10% do Ativo

Compra de participação em shopping localizado na cidade de São Paulo-SP e operado pela ALLOS (antiga Aliansce Sonae + brMalls)

Plaza Sul Shopping

Transação de **R\$ 60 milhões** (R\$30mm à vista + R\$30mm em 12 meses) a um cap rate estimado¹ de **8,6% a.a.**



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

**R\$ 60
milhões**

**8,6% a.a.
cap rate**

**24.959
R\$/m²**

Veículo de Aquisição

Primeira aquisição direta em **tijolo** do RBR Malls*, veículo de investimento 100% controlado pelo RBR Alpha (RBRF11)

RBR Malls (antigo RBR Equity)

O veículo utilizado para a aquisição foi o fundo de acesso à shoppings detido pelo RBRF11, que anteriormente possuía exposição ao setor apenas através das ações das companhias (ALSO3, IGTI11 e MULT3). A compra direta de participação em um imóvel é mais um passo estratégico de diversificação no investimento em shoppings pelo RBR Alpha.

RBRF11

100%

RBR Malls

10%

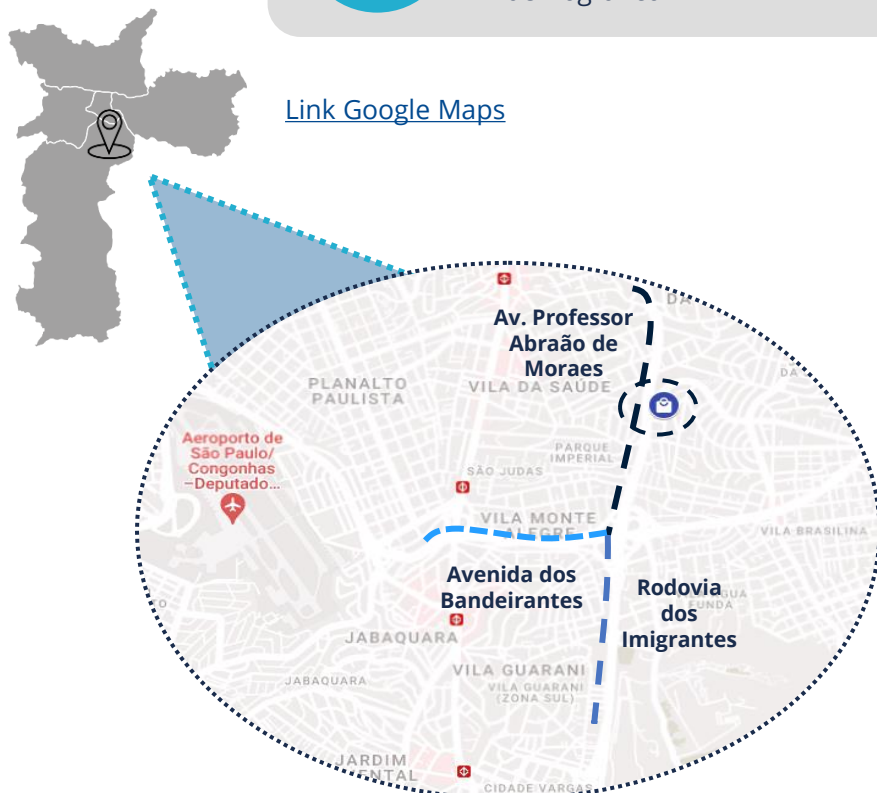
Plaza Sul

Localização



Shopping localizado na zona sul de São Paulo – SP no bairro da Saúde, região de crescente adensamento demográfico

[Link Google Maps](#)



Plaza Sul Shopping em n°s

24.039
m² ABL

600.000
consumidores
/mês

3
âncoras

6
salas de
cinema

207
lojas

29
anos de
operação

3
megalojas

1.474
vagas

A/B
perfil

ALLOS
administradora

Plaza Sul Shopping | ALLOS

Companhia resultante da fusão entre Aliansce Sonae e brMalls



62
shoppings

+11 mil
lojas

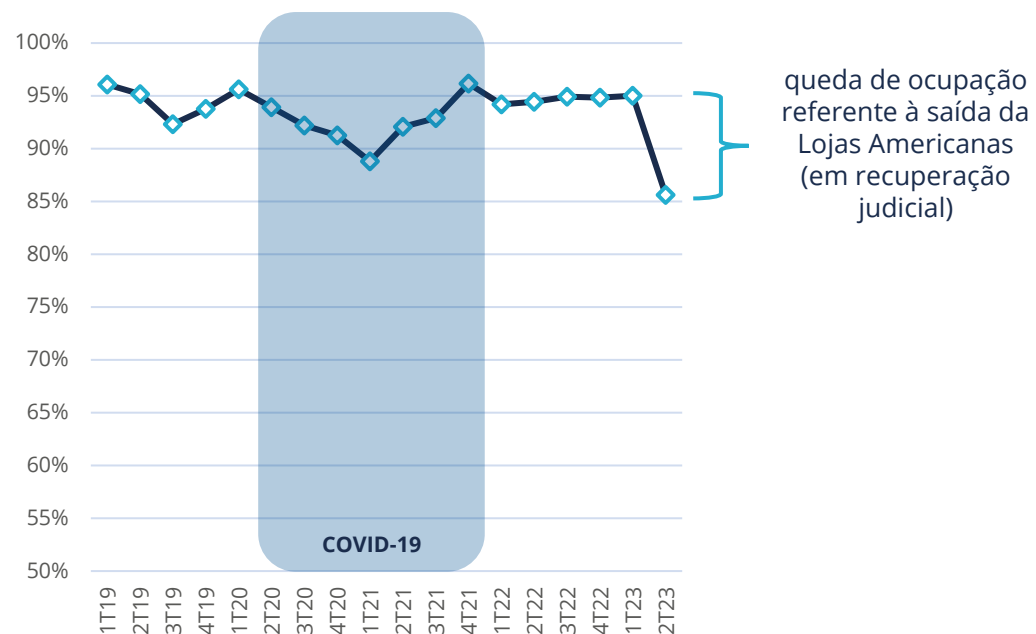
2,5MM
m² ABL
administrada

+60MM
visitas por mês

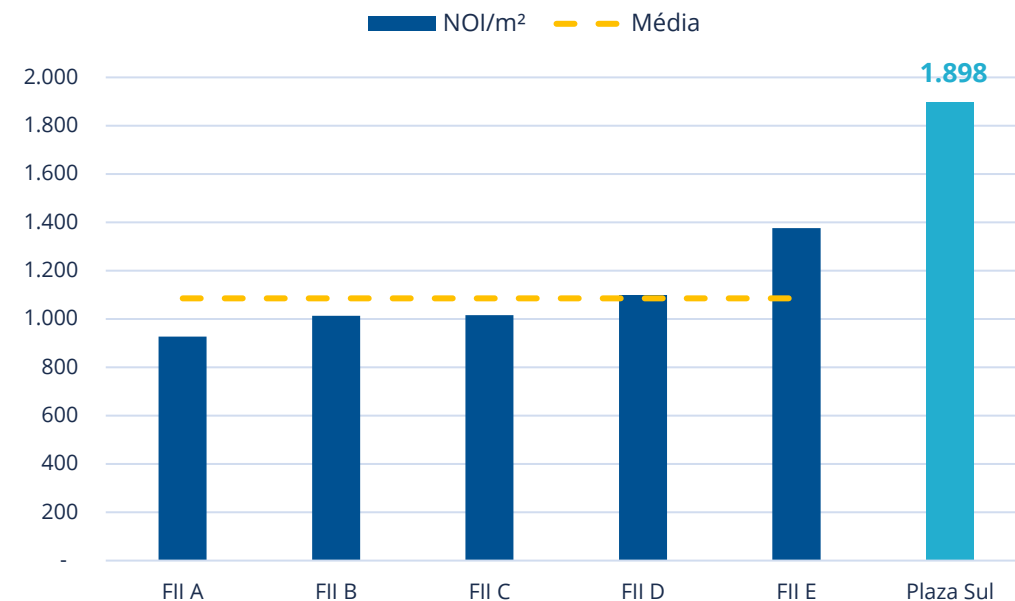


Plaza Sul Shopping | Principais N°s 12

Histórico de Ocupação



Produtividade vs Peers



Oportunidade de **melhoria de tenant mix** e melhor **rentabilização do espaço**



NOI* / m² da aquisição **75% superior à média** dos principais fundos de shoppings da indústria

1 - Resultado 2T23 ALLOS e Relatórios Gerenciais dos Fundos

2 - jul/22 a jun/23

*Net Operating Income (Resultado Operacional Líquido)

Plaza Sul Shopping | Estrutura da Aquisição

Aquisição parcelada com yield inicial estimado em 16% a.a.

Preço	R\$ 60,0 milhões
Participação	10,0%
Cap Rate de Aquisição	8,6% a.a.
Preço/m²	R\$ 24.959 / m²

Dividend Yield

Cap Rate Estimado 8,6%

DY 1º Ano 16,0%

Forma de Pagamento

Reajuste 100% CDI

R\$ 30 milhões

R\$ 30 milhões

Á vista

12 meses

Fundo passa a receber todo o NOI referente a transação a partir do pagamento da 1ª parcela





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