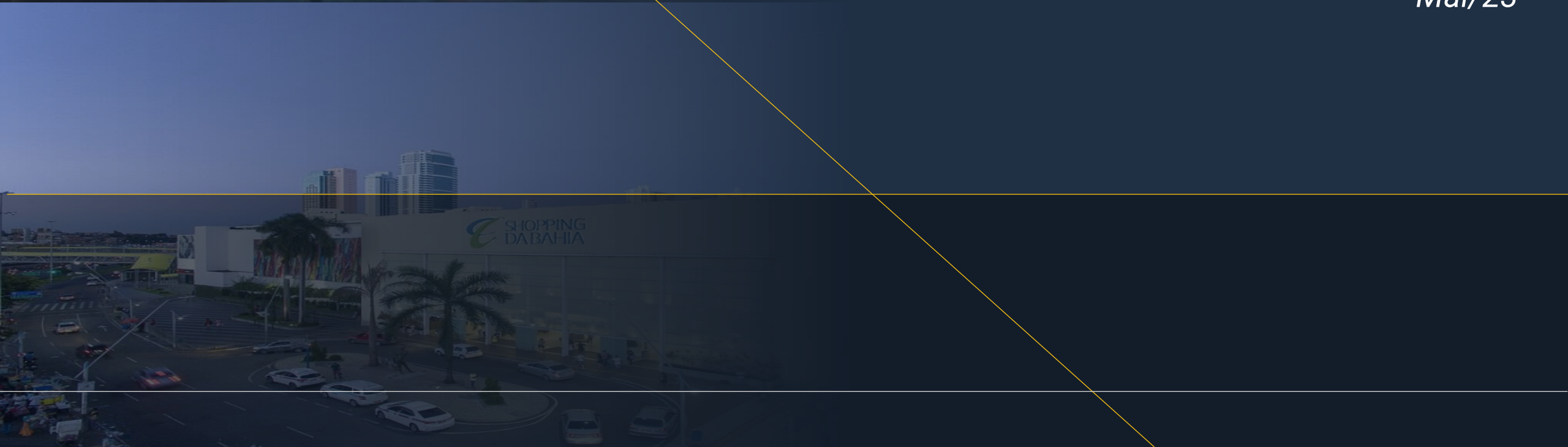




Atualização das Expansões – XP Malls

Mai/23



Expansões em *Shopping Centers* – Fortalezas do Case

O objetivo dessa apresentação é conceder mais informações sobre a relevância das expansões para os shopping centers e atualizar os cotistas sobre esse tema no portfólio de ativos do XP Malls.



As expansões normalmente possuem uma excelente relação risco X retorno por serem feitas em ativos que demandam a criação de nova ABL para locação das novas lojas.



No caso do XP Malls, temos expansões inauguradas e em obras nos ativos consolidados do Fundo. Essa característica, representa um elevado YoC¹ estimado.



Durante as obras das expansões, temos os valores contabilizados a custo e depois de inauguradas ocorre uma reavaliação sob preços de mercado.²



A cota patrimonial dos FIIs tende a se valorizar após o movimento de reavaliação das expansões (Valor de Custo x Valor à Mercado).



Uma vez que a expansão do Shopping Cidade Jardim já foi inaugurada, conforme observado no próximo slide, estimamos após a próxima reavaliação de ativos do Fundo, um impacto positivo na cota patrimonial do XP Malls.

Inauguração da 3ª Expansão do Shopping Cidade Jardim

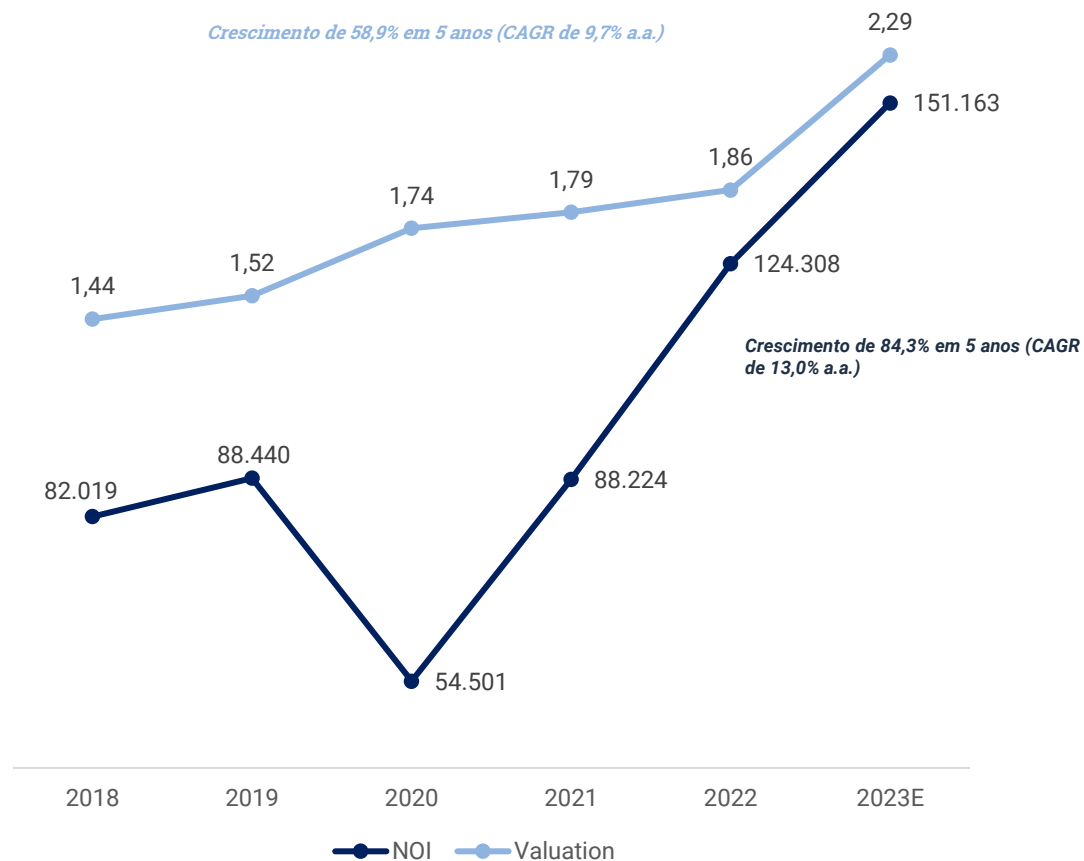


A 3ª expansão do Shopping Cidade Jardim foi inaugurada em 16/03/23. A inauguração dessa fase de expansão adicionou cerca de 11 mil m² ao ativo, de forma que atualmente o shopping possui 49 mil m² de ABL.

O foco dessa expansão é o fortalecimento dos segmentos de decoração, cama, mesa e banho no ativo, por meio da criação de 28 novas lojas. O espaço inaugurado foi nomeado de "Home & Design" e busca oferecer excelência em tais segmentos para os seus clientes.

Vale ressaltar que a ABL dessa expansão inaugurou 100% locada, além de servir como mais um instrumento de atração de fluxo e diversificação de mix no Shopping Cidade Jardim. Consequentemente, após a inauguração do novo mix de lojas teremos a criação de sinergias com os demais segmentos do ativo e o fortalecimento da marca do Shopping Cidade Jardim.

NOI (R\$ m)¹ x Valuation (R\$ bi)²



Inauguração da 3ª Expansão do Shopping Cidade Jardim



Espaço Home & Design (3ª Expansão do Shopping Cidade Jardim)

Expansões em obra

Catarina Fashion Outlet



Acréscimo de 21 mil m² de ABL em uma expansão que irá adicionar cerca de 132 novas lojas no ativo dos mais variados segmentos.



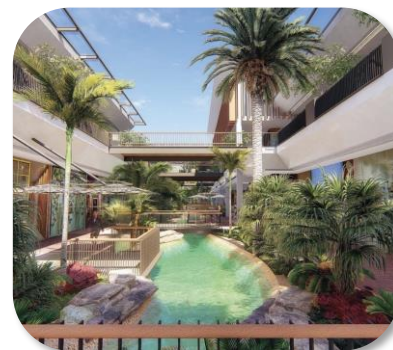
Valorização estimada do equipamento construído em 2,78x após inauguração da expansão¹.



Yield on Cost estimado (2026) de 20,96% a.a..



Previsão de inauguração em Agosto de 2023.



Alameda Central



Vista panorâmica



Alameda Central - Atual



Vista Panorâmica - Atual

Expansões em obra

Shopping da Bahia



Retrofit do ativo e expansão com cerca de 10 mil m² de ABL que trazem uma nova alameda de restaurantes e lojas satélite.



Projeto por parte da ALSO + brMalls do desenvolvimento de torres residenciais e comercial nas adjacências do ativo¹.



Yield on Cost estimado (2026) de 10,50% a.a..



Inauguração faseada até o 2º Semestre de 2025.



Fachada



Expansão



Interior



Desenvolvimento Imobiliário

Disclaimer

Este material é de caráter exclusivamente informativo e não deve ser considerado com o recomendação de investimento, oferta de compra ou venda de cotas do Fundo. A XP Asset Management é uma marca que inclui a XP Gestão de Recursos Ltda. ("XPG"), XP PE Gestão de Recursos Ltda. ("XPPE"), XP Allocation Asset Management Ltda. ("XP Allocation") e a XP Vista Asset Management Ltda. ("XPV"). A XPG, XPPE, XPV e XP Allocation são gestoras de recursos de valores mobiliários autorizadas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e constituídas na forma da Instrução CVM nº 558/15. Todas as regras regulatórias de segregação são observadas pelas gestoras. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Variável e Multimercado são geridos pela XPG. Os fundos de estratégias de investimentos de Renda Fixa e Estruturados são geridos pela XPV. Os fundos de Previdência podem ser geridos tanto pela XPG quanto pela XPV, a depender da estratégia do fundo. Os fundos de private equity são geridos pela XPPE. A XP Allocation atua na gestão de fundos de investimentos e fundos de cotas de fundos de investimentos, com foco em Alocação (asset Allocation, fund of funds, acesso) e Indexados. A gestão dos FIPs é feita pela XPPE, XPV e XP Allocation, gestoras aderentes ao Código ABVCAP/ANBIMA. A XPPE, XPG, XP Allocation e a XPV não comercializam nem distribuem quotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro. As informações contidas neste informe são de caráter meramente informativo e não constituem qualquer tipo de aconselhamento de investimentos, não devendo ser utilizadas com este propósito. Nenhuma informação contida neste informe constitui uma solicitação, publicidade, oferta ou recomendação para compra ou venda de quotas de fundos de investimento, ou de quaisquer outros valores mobiliários. Este informe não é direcionado para quem se encontrar proibido por lei a acessar as informações nele contidas, as quais não devem ser usadas de qualquer forma contrária à qualquer lei de qualquer jurisdição. A XPG, XPPE, XP Allocation e a XPV, seus sócios e funcionários isentam-se de responsabilidade por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e sobre quaisquer danos resultantes direta ou indiretamente da utilização das informações contidas neste informe. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. RELAÇÃO COM INVESTIDORES : ri@xpasset.com.br. SUPERVISÃO E FISCALIZAÇÃO: Comissão de Valores Mobiliários – CVM ; Serviços de Atendimento a o Cidadão em www.cvm.gov.br.

Signatory of:



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

