Relatório Mensal
Janeiro 2026

Imobiliário

Riza Malls

Riza Asset Management



Riza Malls

Relatório Mensal

Jan | 2026

Objetivo

O fundo tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento em Ativos Imobiliários para participação, aquisição, alienação, desenvolvimento, manutenção e exploração comercial no segmento de shoppings centers.

Riza Malls

Gestão

Riza Real Estate

Administração

XP Adm

Custodiante e Escriturador

Oliveira Trust

Início das Atividades

Novembro | 2025

Prazo

5 anos, prorrogável por mais 1 ano

Público Alvo

Geral

Ambiente de Negociação

CETIP

Quantidade de Emissões

1

Quantidade de Cotas

10.000.000

Taxa de Administração

0,03% ao ano sobre o PL

Taxa de Performance

Não há

Divulgação de Resultados

Último dia útil do mês

Data Ex-Rendimentos

11º dia útil

Pagamento Rendimentos

12º dia útil

Patrimônio Líquido

R$ 1.018.314.228[1]

[1] Referentes ao fechamento de dezembro de 2025

Riza Malls

Relatório Mensal

Jan | 2026

Destaques Riza Malls

1ª Emissão de Cotas

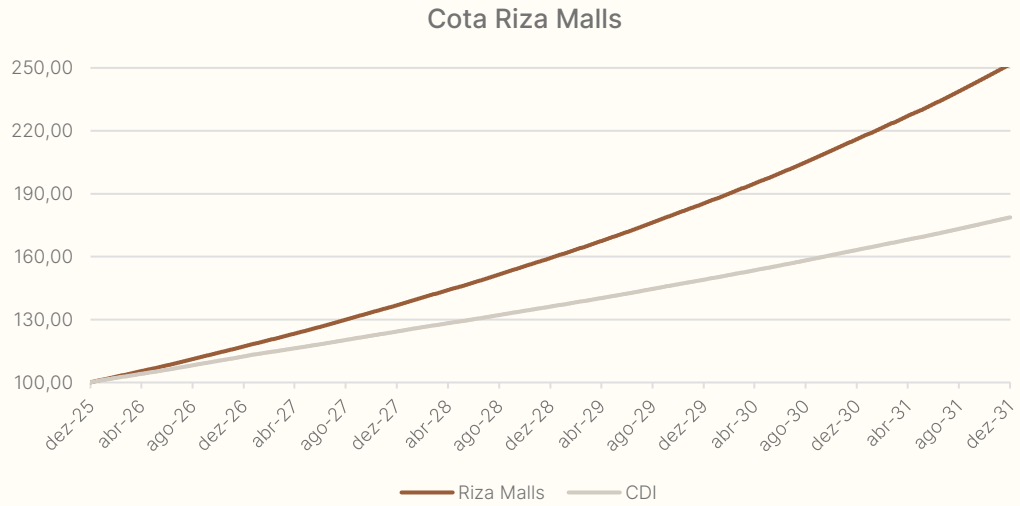
A primeira emissão do FII Riza Malls Feeder representa um marco estratégico para a gestora. Realizada no final de 2025, a emissão foi estruturada para captar cerca de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), distribuídos em 10 milhões de cotas a R$ 100 cada, permitindo escala e diversificação dos investimentos, além de viabilizar a constituição do Fundo.

Diversificação da Carteira

Composta por 9 shoppings em 4 estados, ABL própria de 97,1 mil m² e NOI total (100%) de R$ 422 milhões nos últimos 12 meses (com mês referente a setembro), a carteira apresenta uma diversificação relevante para a estratégia do Fundo. A presença em 4 estados reduz a concentração de risco em uma única região, enquanto a composição por 9 ativos garante pulverização de receita. Vale mencionar a base sólida que a ABL própria confere ao Fundo, reforçando a (i) capacidade de geração de caixa dos ativos e (ii) diversificação da carteira.

Retorno Riza Malls

A cota do Fundo possui rendimento preferencial de IPCA + 10% a.a., durante 5 anos com opção de prolongar 1 ano. Considerando esse rendimento e traçando um comparativo ao CDI[1] durante o prazo do fundo, obtém-se a seguinte evolução:



[1] No rendimento da cota, considera-se a isenção do fundo e o CDI bruto, a partir das projeções FOCUS

Riza Malls

Relatório Mensal

Jan | 2026

Fundo

Resultado

O Fundo apresentou desempenho positivo no segundo mês de operação, com geração de caixa operacional proveniente dos shoppings, sustentando a distribuição de dividendos.

Resultado[1] (R$ mil)	Dez-25	2025[2]
Receitas	**13.821**	**34.575**
Receita Imobiliária	9.572	9.572
Ganho de Capital	-	-
Resultado Financeiro	4.249	25.003
Despesas	**(1.134)**	**(3.133)**
Taxa Global	(1.084)	(3.022)
Outras Despesas	(50)	(111)
Resultado	**12.686**	**31.443**
Resultado/Cota	**1,27**	**3,14**

Dividendos

No dia 19 de janeiro, foi distribuído um total de R$ 8,23 milhões em dividendos, resultando em R$ 0,823 por cota, além de uma valorização da cota patrimonial de IPCA[3] (m-2), resultando em um *Total Return* de IPCA + 10% ao ano.

[1] O resultado considera o consolidado do Feeder, Master e Átria, com as devidas exclusões e combinações

[2] Considera desde outubro de 2025, quando o Fundo iniciou suas atividades

[3] Regulamento do Fundo dita uma defasagem de IPCA de 2 meses

Riza Malls

Relatório Mensal

Jan | 2026

Shoppings

ABL

Em dezembro de 2025, a área dos shoppings ficou em 341,7 mil m², dos quais 99 mil m² são ABL própria, ou seja, quase 30% da ABL total. A seguir, a tabela mostra a composição de ABL para cada shopping, com a nossa participação e ABL própria.

Shopping	ABL Total	%	ABL Própria
Grand Plaza	69.812	20,0%	13.962
Tietê Plaza	36.914	45,0%	16.611
Partage Santana	25.884	15,0%	3.883
Caxias	27.781	17,5%	4.862
Downtown	9.566	100%	9.566
Metropolitano Barra	44.035	40%	17.614
Ponta Negra	40.442	40%	16.173
Campinas	36.137	25%	9.034
Bela Vista	51.134	14,3%	7.348
Total	**341.713**	**28,9%**	**99.023**

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação dos shoppings da carteira se manteve em patamares elevados, refletindo a resiliência e a atratividade dos ativos, além da competência da administração na alocação do mix de lojas. Além disso, foi observada uma ligeira redução da vacância, reforçando a tendência de demanda por espaços e contribuindo para a estabilidade do fluxo de receitas.

Shopping	Dez-25	LTM
Grand Plaza	98,8%	98,1%
Tietê Plaza	97,7%	97,7%
Partage Santana	94,2%	94,4%
Caxias	97,2%	95,8%
Downtown	94,6%	94,2%
Metropolitano Barra	93,3%	92,5%
Ponta Negra	94,3%	92,9%
Campinas	91,4%	95,3%
Bela Vista	99,1%	98,9%

SSS e SSR

Os indicadores de vendas apresentaram crescimento para a maioria dos shoppings. Vale o destaque para o crescimento de Same Store Rent do Grand Plaza, que entregou um crescimento de 11,8% em relação a dezembro de 2024.

Shopping	SSS	SSR
Grand Plaza	1,6%	11,8%
Tietê Plaza	3,3%	4,5%
Partage Santana	-0,6%	2,3%
Caxias	2,7%	11,7%
Downtown	3,7%	9,9%
Metropolitano Barra	1,8%	-2,0%
Ponta Negra	-2,4%	5,4%
Campinas	3,5%	4,3%
Bela Vista	0,4%	N.D.

*Dados das tabelas referentes ao fechamento de dezembro de 2025

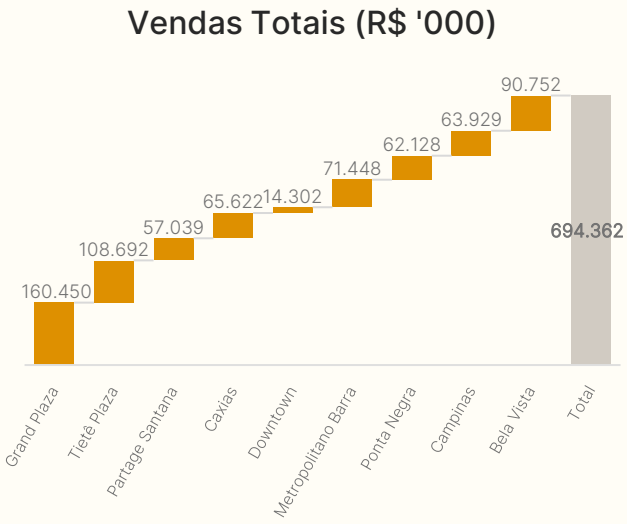
Riza Malls

Relatório Mensal

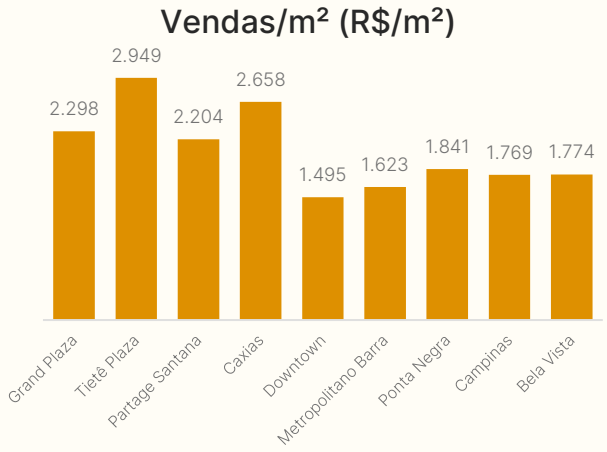
Jan | 2026

Vendas

Em dezembro, as vendas totais do Portfólio de shoppings da Riza alcançaram R$ 694 milhões, um crescimento de 46,2% em relação a novembro, refletindo a sazonalidade do varejo de final de ano.

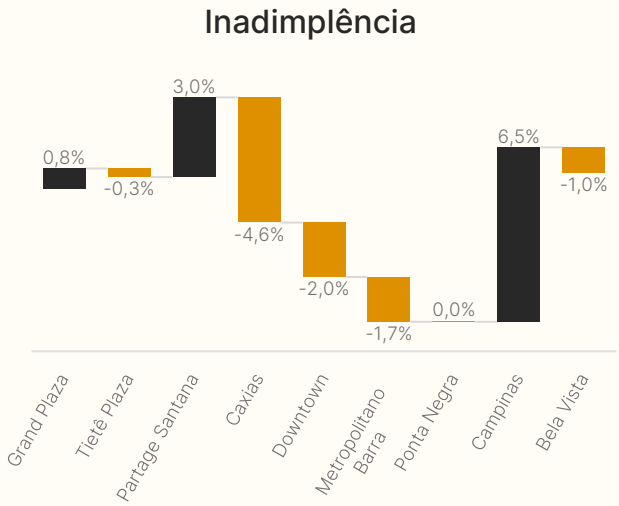


O indicador de vendas por metro quadrado nos shoppings da carteira segue sendo um termômetro essencial para avaliar a eficiência comercial dos ativos. No mês dezembro, observamos manutenção de níveis saudáveis, refletindo a boa performance dos lojistas e a atratividade dos empreendimentos. Esse resultado reforça a importância do mix de lojas e das estratégias de engajamento com consumidores.



Inadimplência

Em geral, os shoppings encerraram o mês dezembro com inadimplência líquida controlada, com renegociações de contratos de aluguéis, reforçando a política de cobrança dos ativos do Fundo. Vale destacar que uma inadimplência líquida negativa é um sinal positivo, já que o shopping recuperou um maior valor inadimplido do que gerou de inadimplência.



*Dados dos gráficos referentes ao fechamento de dezembro de 2025

Riza Malls

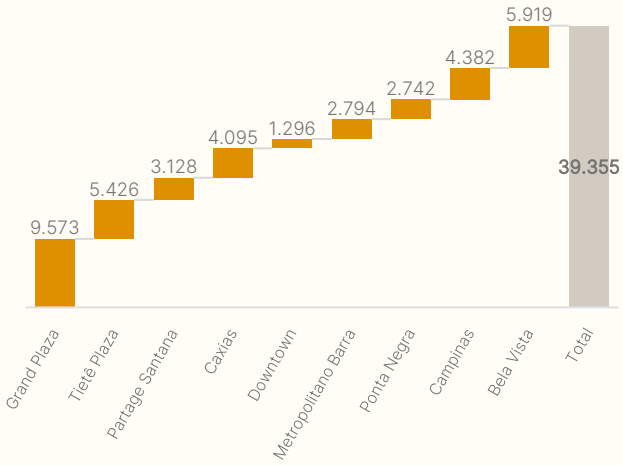
Relatório Mensal

Jan | 2026

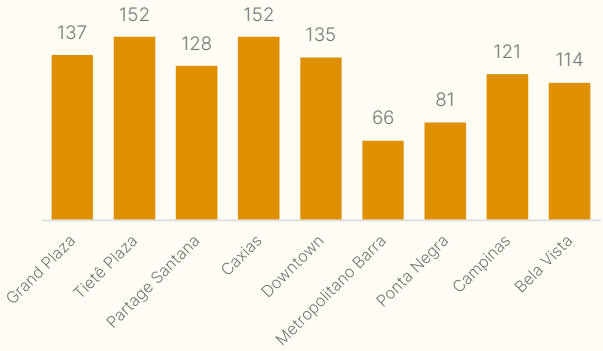
NOI

No mês de dezembro, o NOI manteve-se consistente com a tendência positiva observada nos últimos meses dos shoppings, refletindo a boa performance operacional dos ativos e a eficiência na gestão de despesas. Foi observado um NOI de R$ 39,4 milhões, ou seja, um aumento de 15,4% em relação ao mês de novembro. O NOI do Fundo, considerando a participação nos shoppings, foi de R$ 11,4 milhões.

NOI (R$ '000)



NOI/m² (R$/m²)



Por fim, o indicador NOI/m² apresentou evolução na maioria dos shoppings, reforçando a produtividade por área locável e indicando que os ativos estão gerando mais receita líquida proporcionalmente ao espaço disponível. Essa tendência de resultados é fundamental para avaliar a rentabilidade e direcionar estratégias de otimização do portfólio.

*Dados dos gráficos referentes ao fechamento de dezembro de 2025

Riza Malls

Relatório Mensal

Jan | 2026

Resumo

Shopping	Cidade	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação	Administrador	Ocupação	NOI Total LTM (R$ '000)
Grand Plaza	Santo André	69.812	13.962	20,00%	SYN	98,8%	106.733
Tietê Plaza	São Paulo	36.914	16.611	45,00%	SYN	97,7%	63.496
Partage Santana	São Paulo	25.884	3.883	15,00%	Partage	94,2%	34.049
Caxias	Duque de Caxias	27.781	4.862	17,50%	Allos	97,2%	34.649
Downtown	Rio de Janeiro	9.566	9.566	100,00%	Ancar	94,6%	11.765
Metropolitano Barra	*Rio de Janeiro*	44.035	17.614	40,00%	SYN	93,3%	34.373
Ponta Negra	Manaus	40.442	16.173	39,99%	HBF	94,3%	26.557
Campinas	*Campinas*	36.137	9.034	25,00%	Argo	91,4%	45.405
Bela Vista	Salvador	51.143	7.319	14,31%	Bela Vista	99,1%	60.348
Total		**341.713**	**97.045**				**417.376**

Galeria



Grand Plaza Shopping



Tietê Plaza Shopping



Partage Santana Shopping



Caxias Shopping



Shopping Downtown



Shopping Metropolitano Barra



Shopping Ponta Negra



Campinas Shopping



Shopping Bela Vista

Riza Malls

Relatório Mensal

Jan | 2026

Glossário

ABL – Área Bruta Locável: padronização internacional que soma todas as áreas disponíveis para locação, medida em metros quadrados. Indicador avalia o tamanho e potencial de receitas de um imóvel.

ABL Própria: ABL de titularidade do fundo, ponderada pela participação em cada ativo.

NOI: Receita Operacional Líquida. Métrica financeira que indica a rentabilidade de um ativo, calculado pela receita gerada pelo imóvel menos suas despesas operacionais.

Cap Rate: NOI sobre o valor do ativo, indicando a taxa de retorno esperada para aquele ativo.

SSS: Same Store Sales. Mede o crescimento percentual das vendas de lojas comparáveis (em operação há mais de 12 meses), indicando performance orgânica e maturidade do ativo.

SSR: Same Store Rent. Mede o crescimento da receita de aluguél de lojas comparáveis (em operação há mais de 12 meses).

Taxa de Vacância: Mede o percentual da ABL que esteve desocupada em determinado período, refletindo a demanda do mercado e eficiência da gestão do ativo.

Inadimplência Líquida: Representa a receita de aluguél que não foi paga, descontando os valores que foram recuperados. Mede a qualidade de crédito dos locatários.

Desconto: Abatimento ou redução concedida no valor do aluguel, de forma a atrair locatários e renegociar contratos em momentos estressados. Fornecido em porcentagem, em relação ao aluguél total.

Capex: valor destinado a melhorias dos empreendimentos – desenvolvimento imobiliário, expansões, projetos, equipamentos, etc.

Vendas Totais: soma das vendas totais declaradas pelas lojas de cada shopping.

Vendas Totais/m²: soma das vendas totais declaradas pelas lojas de cada shopping dividida pela ABL

Fluxo de Veículos: número de veículos que frequentaram o shopping, indicando acessibilidade e visibilidade do ativo.

Aluguel Mínimo: valor base e fixo pago pelos lojistas, independente do faturamento.

Aluguel Percentual: valor vindo do percentual do faturamento bruto dos lojistas.

Mall: valor recebido de áreas comuns do shopping.

Inadimplência Líquida: diferença entre a inadimplência gerada no período e a inadimplência recuperada no período.