Relatório Mensal
Fevereiro 2026

Imobiliário

Riza Malls

Riza Asset Management



Riza Malls

Relatório Mensal

Fevereiro | 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	Administração	Custodiante e Escriturador
Riza Real Estate	XP Adm	Oliveira Trust

Início das Atividades	Prazo	Público Alvo
Novembro | 2025	5 anos, prorrogável por mais 1 ano	Geral

Ambiente de Negociação	Quantidade de Emissões	Quantidade de Cotas
CETIP	1	10.000.000

Taxa de Administração	Taxa de Performance	Divulgação de Resultados
0,03% ao ano sobre o PL	Não há	Último dia útil do mês

Data Ex-Rendimentos	Pagamento Rendimentos	Patrimônio Líquido
11º dia útil	12º dia útil	R$ 1.018.314.228[1]

[1] Referentes ao fechamento de dezembro de 2025

Riza Malls

Relatório Mensal

Fevereiro | 2026

Destaques Riza Malls

Rentabilidade e Geração de Caixa

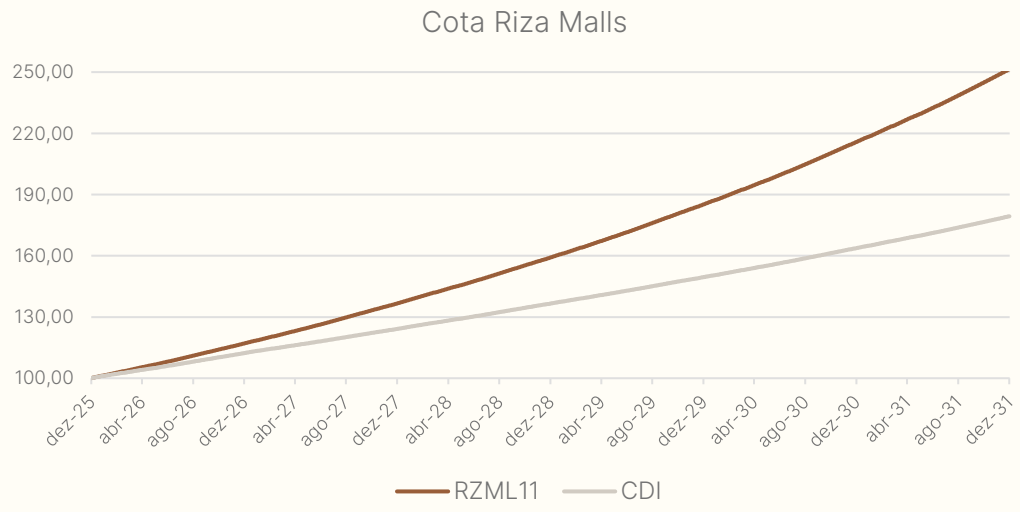
No dia 19 de fevereiro, o Fundo distribuiu R$ 0,814 por cota em dividendos, totalizando R$ 8,14 milhões. O resultado operacional foi impulsionado por um salto de 26,7% no NOI em relação a dezembro, garantindo um Total Return equivalente a IPCA + 10% ao ano.

Performance de Vendas e Resiliência

Em janeiro de 2026, as vendas totais do portfólio atingiram R$ 404,3 milhões. Apesar da sazonalidade pós-dezembro, houve um crescimento consolidado de 8,5% em relação a janeiro de 2025, demonstrando forte atratividade dos ativos e eficiência comercial, com média de R$ 1.183/m².

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

Fevereiro | 2026

Fundo

Resultado

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

Resultado[1] (R$ mil)	Jan-26	2025[2]
Receitas	**13.460**	**34.575**
Receita Imobiliária	12.662	9.572
Ganho de Capital	-	-
Resultado Financeiro	798	25.003
Despesas	**(2.571)**	**(3.133)**
Taxa Global	(1.125)	(3.022)
Outras Despesas	(1.446)	(111)
Resultado	**10.889**	**31.443**
Resultado/Cota	**1,09**	**3,14**

Dividendos

No dia 19 de fevereiro, foi distribuído um total de R$ 8,14 milhões em dividendos, resultando em R$ 0,814 por cota, além de uma valorização da cota patrimonial de IPCA[3] (m-2), resultando em um *Total Return* de IPCA + 10% ao ano. Tiveram direito aos rendimentos os detentores de cotas no fechamento de 18 de fevereiro.

[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

Fevereiro | 2026

Shoppings

ABL

Em janeiro de 2026, a área dos shoppings ficou em 341,7 mil m², dos quais 99,0 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	25.886	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	51.143	14,3%	7.319
Total	**341.715**	**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	Jan-26	LTM
Grand Plaza	98,5%	98,1%
Tietê Plaza	97,4%	97,7%
Partage Santana	93,6%	94,4%
Caxias	97,8%	95,8%
Downtown	93,5%	94,2%
Metropolitano Barra	93,4%	92,5%
Ponta Negra	0,0%	92,9%
Campinas	96,1%	95,3%
Bela Vista	98,8%	98,9%

SSS e SSR

Em janeiro de 2026, os indicadores de vendas apresentaram crescimento anual para a maioria dos shoppings. Vale o destaque para o crescimento anual de Same Store Sales (SSS) e Same Store Rent (SSR) do Caxias Shopping, que entregou um crescimento de 12,7% e 15,9%, respectivamente, em relação a janeiro de 2025.

Shopping	SSS	SSR
Grand Plaza	4,8%	8,3%
Tietê Plaza	9,2%	9,0%
Partage Santana	4,4%	0,6%
Caxias	12,7%	15,9%
Downtown	2,2%	10,8%
Metropolitano Barra	4,7%	10,6%
Ponta Negra	0,0%	0,0%
Campinas	8,2%	3,4%
Bela Vista	5,7%	N.D.

*Dados das tabelas referentes ao fechamento de dezembro de 2025

Riza Malls

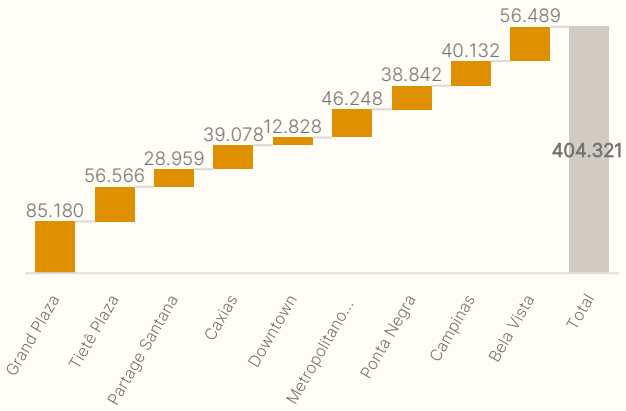
Relatório Mensal

Fevereiro | 2026

Vendas

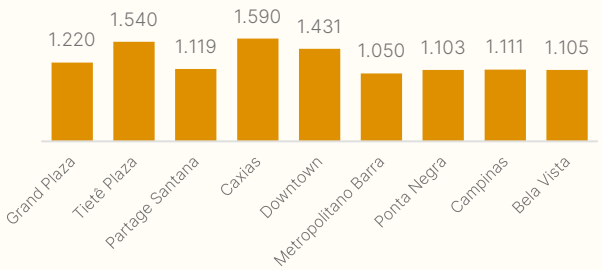
Em janeiro, as vendas totais do Portfólio de shoppings da Riza totalizaram R$ 404,3 milhões, uma redução de 42,0% em relação a dezembro, refletindo a sazonalidade do final do ano. Além disso, houve um aumento de 8,5% em relação as vendas registradas de R$ 372,7 milhões em janeiro de 2025.

Vendas Totais (R$ '000)



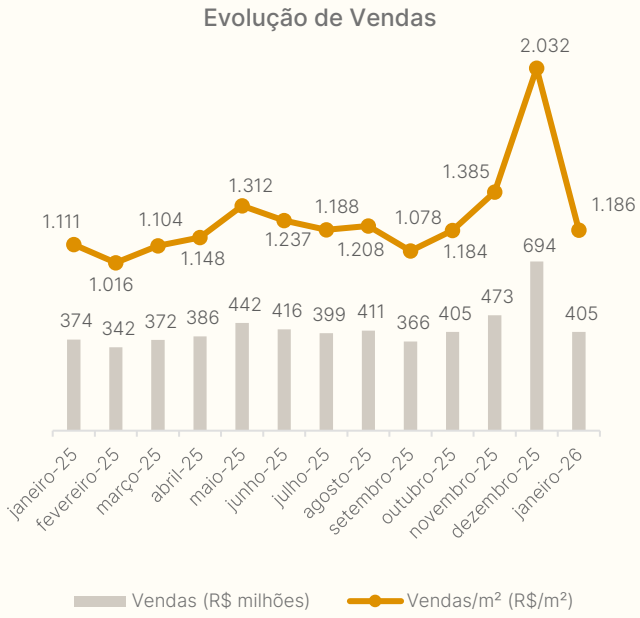
O indicador de vendas por metro quadrado nos shoppings da carteira segue sendo um termômetro essencial para avaliar a eficiência comercial dos ativos. No mês janeiro, observamos manutenção de níveis saudáveis, refletindo a boa performance dos lojistas e a atratividade dos empreendimentos. Esse resultado reforça a importância do mix de lojas e das estratégias de engajamento com consumidores. A média dos ativos para o indicador foi de R$ 1.183/m².

Vendas/m² (R$/m²)



Comparando com janeiro de 2025, as vendas mantiveram-se consistentes com a tendência positiva observada nos últimos meses dos shoppings, refletindo a boa performance operacional e atração dos ativos aos consumidores. Foi observado um aumento 6,8% nas vendas em relação a janeiro de 2025.

Evolução de Vendas



Inadimplência

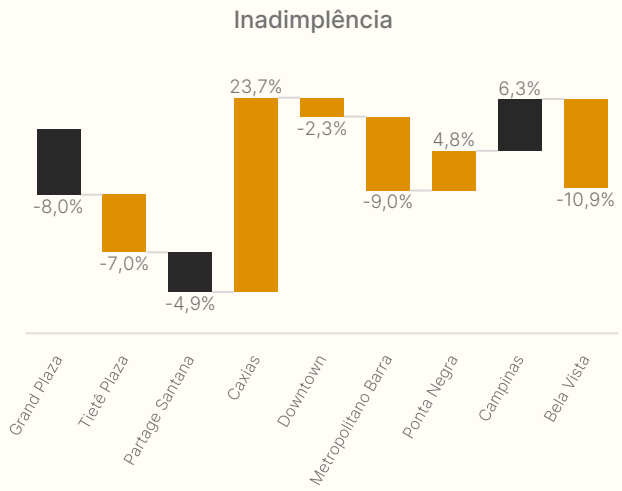
Em geral, os shoppings encerraram o mês janeiro com inadimplência líquida controlada, com renegociações de contratos de aluguéis, reforçando a política de cobrança dos ativos do Fundo. Vale destacar que uma inadimplência líquida negativa é um sinal positivo, já que o shopping recuperou um maior valor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

*Dados dos gráficos referentes ao fechamento de dezembro de 2025

Riza Malls

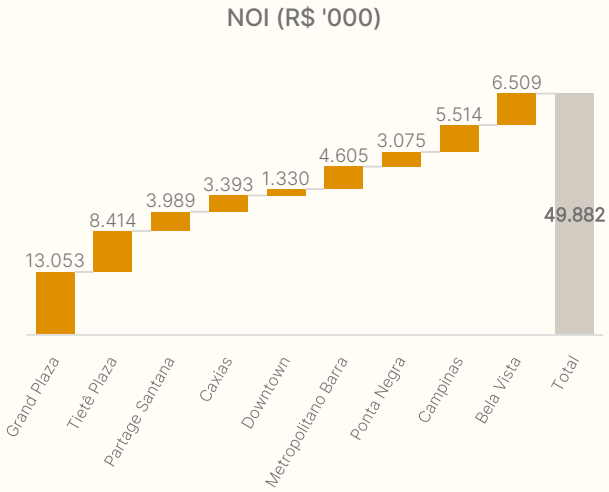
Relatório Mensal

Fevereiro | 2026

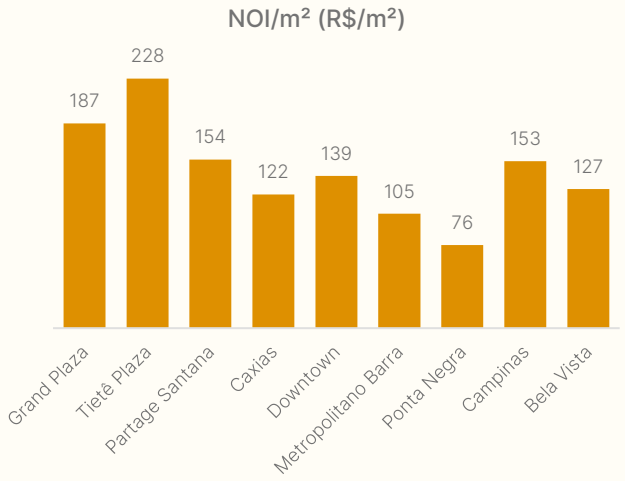


NOI

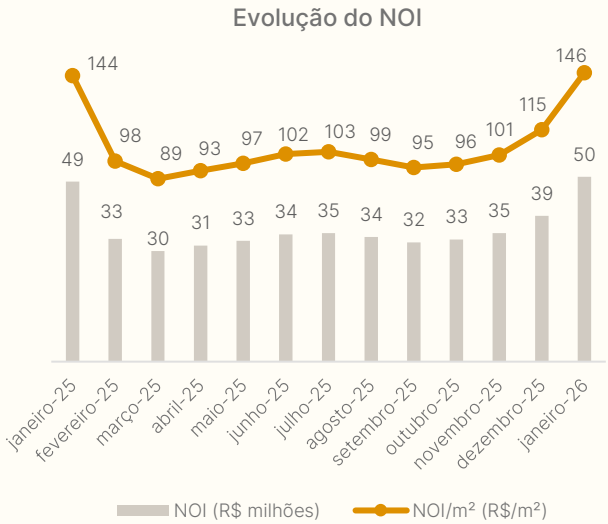
No mês de janeiro, houve um aumento considerável do NOI dos shoppings, devido à sazonalidade e maior geração de resultado no final do ano. Foi observado um NOI de R$ 49,9 milhões, ou seja, um aumento de 26,7% em relação ao mês de dezembro. O NOI do Fundo, considerando a participação nos shoppings, foi de R$ 14,4 milhões.



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.



Comparando com janeiro de 2025, 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 aumento de 2,7% em relação a janeiro de 2025.



*Dados dos gráficos referentes ao fechamento de dezembro de 2025

Riza Malls

Relatório Mensal

Fevereiro | 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	98,5%	107.382
Tietê Plaza	São Paulo	36.914	16.611	45,00%	SYN	97,4%	63.757
Partage Santana	São Paulo	25.886	3.883	15,00%	Partage	93,6%	33.810
Caxias	Duque de Caxias	27.781	4.862	17,50%	Allos	97,8%	34.337
Downtown	Rio de Janeiro	9.566	9.566	100,00%	Ancar	93,5%	11.845
Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	44.035	17.614	40,00%	SYN	93,4%	34.291
Ponta Negra	Manaus	40.442	16.173	39,99%	HBF	0,0%	26.852
Campinas	Campinas	36.137	9.034	25,00%	Argo	96,1%	45.537
Bela Vista	Salvador	51.143	7.319	14,31%	Bela Vista	98,8%	61.098
Total		**341.713**	**99.024**				**418.908**

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

Fevereiro | 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.

Riza Malls

Relatório Mensal

Fevereiro | 2026

Disclaimer

Este conteúdo tem propósito exclusivamente informativo e se baseia em dados estatísticos, metodologias probabilísticas, fatos concretos do mercado financeiro e em resultados financeiros apurados. Em nenhum momento, o conteúdo desta mensagem representa opiniões pessoais ou recomendações de investimento financeiro de qualquer natureza. Não se configuram, portanto, como ideias, opiniões, pensamentos ou qualquer forma de posicionamento por parte Riza Asset e o Administrador. É terminantemente proibida a utilização, acesso, cópia ou divulgação não autorizada das informações presentes neste conteúdo. O investimento em ações é um investimento de risco. Na realização de operações com derivativos existe a possibilidade de perdas superiores aos valores investidos, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais. Para avaliação da performance de um fundo de investimentos é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir. Todas as informações sobre os produtos, bem como o regulamento e o prospecto e regulamento aqui listados, podem ser obtidas com seu agente de investimentos, em nosso site na internet ou no site do referido gestor. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor – FGC. A taxa de administração máxima compreende a taxa de administração mínima e o percentual máximo que a política do FUNDO admite despender em razão das taxas de administração dos fundos de investimento investidos. Os fundos de ações e multimercados com renda variável /sem renda variável podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes. Os fundos de crédito privado estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Os fundos de cotas aplicam em fundos de investimento que utilizam estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para seus cotistas. Os fundos de renda fixa estão sujeitos a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo. Para informações e dúvidas, favor contatar seu agente de investimentos. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos e taxas de saída e performance. As informações publicadas não levam em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. Caso os ativos, operações, fundos e/ou instrumentos financeiros sejam expressos em uma moeda que não a do investidor, qualquer alteração na taxa de câmbio pode impactar adversamente o preço, valor ou rentabilidade. A Riza Asset e o Administrador não se responsabilizam por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa plataforma. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao valor total do capital investido

Nome do Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário Riza Malls Feeder

CNPJ

62.995.712/0001-145

Administradora

XP Investimentos CCTVM S.A.