Imobiliário

Riza Malls

Relatório Mensal

Setembro | 2026



Riza Malls

Relatório Mensal

Setembro 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.

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$ 1.062.407.778[1]

[1] Referentes ao fechamento de Setembro de 2026

Destaques Riza Malls

Desempenho do Fundo

No mês de setembro, o Fundo manteve desempenho sólido, com distribuição de R$ 8,41 milhões em dividendos (R$ 0,841 por cota) e valorização da cota patrimonial pelo IPCA (m-2), equivalentes a um *Total Return* de IPCA + 10% a.a, em linha com o rendimento preferencial estabelecido na estrutura do Fundo.

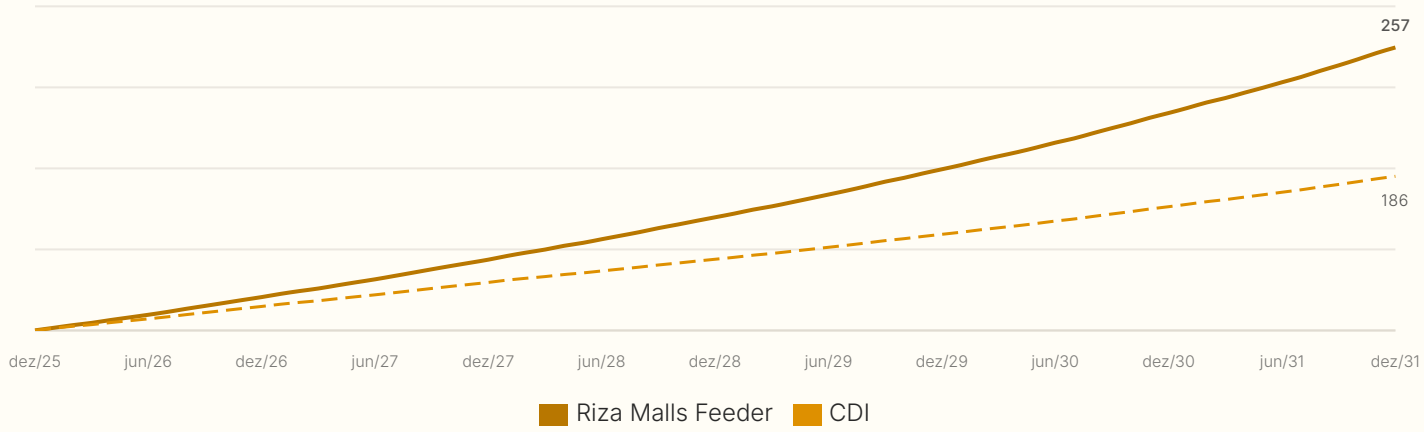
Destaques Operacionais

Os shoppings sustentaram ocupação elevada, em proximidade com o nível de vacância do mês anterior. As vendas totais somaram R$ 389,6 milhões (+6,6% vs. agosto/26), refletindo, majoritariamente, um incremento no fluxo observado de consumidores . O NOI consolidado atingiu R$ 35,2 milhões (+9,4% vs. setembro/25), impulsionado pelo aumento das receitas de estacionamento, mall, mídia e aluguel percentual.

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:

Cota Riza Malls



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

Fundo

Resultado

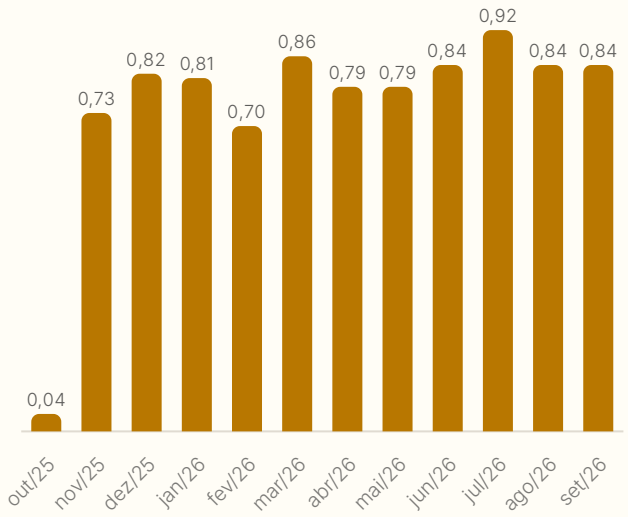
O Fundo apresentou desempenho positivo no mês de setembro, com geração de caixa operacional proveniente dos shoppings, sustentando a distribuição de dividendos.

Resultado[1] (R$ mil)	Set-26	2026	2025[2]
Receitas	**10.072**	**97.617**	**34.575**
Receita Imobiliária	9.621	92.912	9.572
Ganho de Capital	-	-	-
Resultado Financeiro	451	4.705	25.003
Despesas	**(1.178)**	**(11.881)**	**(3.133)**
Taxa Global	(1.124)	(9.925)	(3.022)
Outras Despesas	(54)	(1.956)	(111)
Resultado	**8.894**	**85.736**	**31.443**
Resultado/Cota	**0,889**	**8,574**	**3,14**

Dividendos

No dia 19 de outubro, foi distribuído um total de R$ 8,41 milhões em dividendos, resultando em R$ 0,841 por cota, além de uma valorização da cota patrimonial de IPCA[3] (m-2), resultando em um *Total Return* equivalente à IPCA + 10% ao ano. Tiveram direito aos rendimentos os detentores de cotas no fechamento de 16 de outubro.

Distribuição de Dividendos (R$/cota)



[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

Shoppings

ABL

Em setembro de 2026, a área dos shoppings ficou em 342,7 mil m², dos quais 99,7 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	69.884	20,0%	13.977
Tietê Plaza	36.869	45,0%	16.591
Partage Santana	24.630	15,0%	3.695
Caxias	27.781	17,5%	4.862
Downtown	9.566	100%	9.566
Metropolitano Barra	43.983	40%	17.593
Ponta Negra	42.707	40%	17.078
Campinas	36.137	25%	9.034
Bela Vista	51.143	14,3%	7.319
Total	**342.698**	**29,1%**	**99.714**

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. A demanda consistente por espaços contribuiu para a manutenção desses patamares e para a previsibilidade do fluxo de receitas.

Shopping	set/26	LTM
Grand Plaza	96,00%	97,73%
Tietê Plaza	95,50%	96,98%
Partage Santana	92,06%	92,97%
Caxias	94,46%	95,87%
Downtown	97,46%	96,98%
Metropolitano Barra	95,35%	93,40%
Ponta Negra	94,45%	93,93%
Campinas	95,95%	96,00%
Bela Vista	98,80%	98,73%

SSS e SSR

Na comparação com agosto, a maioria dos shoppings apresentou, em setembro de 2026, aceleração do crescimento anual das vendas e desaceleração do crescimento anual dos aluguéis. O recuo do Same Store Rent (SSR) refletiu principalmente a redução das receitas de aluguel percentual e os descontos concedidos no mês. Entre os destaques, o Downtown Shopping registrou crescimento anual de 20,0% no Same Store Sales (SSS), enquanto o Partage Santana apresentou avanço de 17,5% no SSR, revertendo a retração de 1,4% registrada no mês anterior.

Shopping	SSS	SSR
Grand Plaza	5,99%	2,42%
Tietê Plaza	6,80%	2,73%
Partage Santana	6,95%	17,52%
Caxias	4,70%	10,04%
Downtown	20,00%	-3,13%
Metropolitano Barra	4,60%	2,45%
Ponta Negra	1,96%	1,47%
Campinas	4,69%	12,28%
Bela Vista	8,78%	N.D.

[1] Dados das tabelas referentes ao fechamento de setembro de 2026

Riza Malls

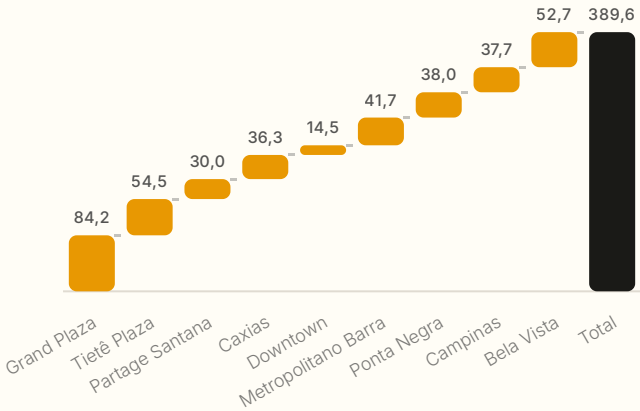
Relatório Mensal

Setembro 2026

Vendas

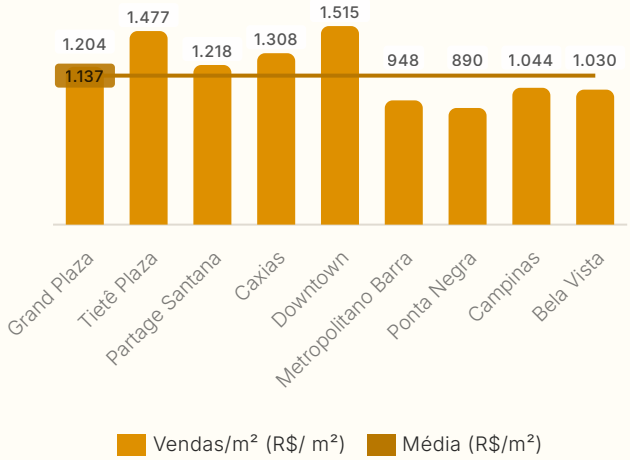
Em setembro, as vendas totais do Portfólio de shoppings da Riza totalizaram R$ 389,6 milhões, uma diminuição de 10,5% em relação a agosto. O desempenho refletiu, em grande parte, a normalização do fluxo de visitantes após a movimentação gerada na data comemorativa do Dia dos Pais, parcialmente sustentada pelos lançamentos cinematográficos.

Vendas Totais (R$ milhões)



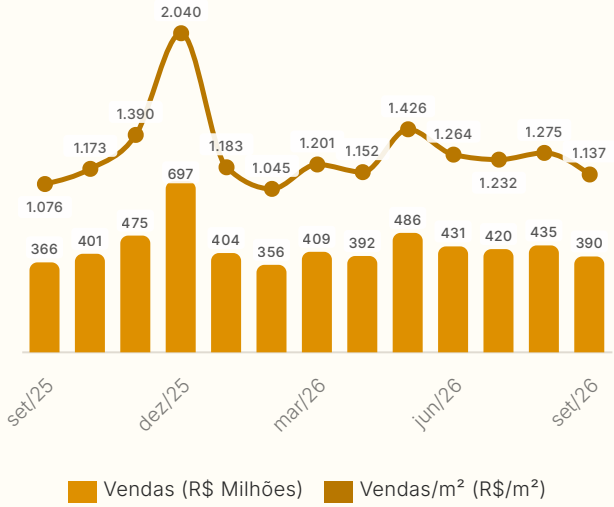
Em setembro de 2026, as vendas médias por metro quadrado dos shoppings da carteira atingiram R$ 1.137/m², avanço de 5,7% em relação aos R$ 1.076/m² registrados no mesmo mês de 2025. O indicador, que permite avaliar a eficiência comercial dos ativos, permaneceu em níveis saudáveis, refletindo o bom desempenho dos lojistas e a atratividade dos empreendimentos, mesmo com a redução do fluxo de visitantes no mês. Esse resultado reforça a relevância do mix de lojas e das estratégias de engajamento com os consumidores.

Vendas/m² (R$/m²)



Comparando com setembro de 2025, as vendas do portfólio cresceram 6,6%, passando de R$ 365,6 milhões para R$ 389,6 milhões, o que representa um incremento de R$ 23,9 milhões. O avanço foi disseminado por toda a carteira, com crescimento anual nos nove shoppings e variações entre 1,5% e 17,9%. Desses, oito ativos registraram expansão superior a 3,0%, evidenciando uma evolução abrangente das vendas, e não concentrada em um único empreendimento.

Evolução de Vendas

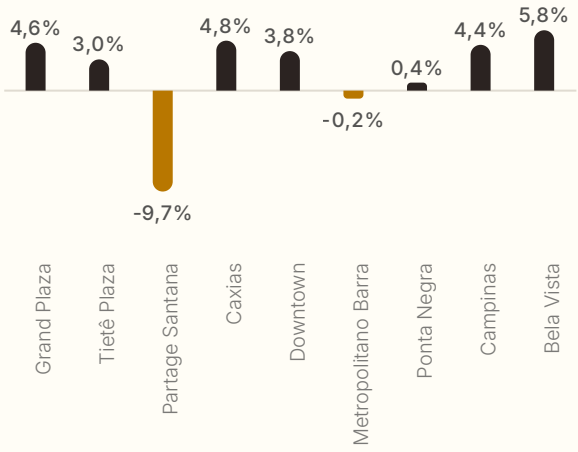


Inadimplência

Em geral, os shoppings encerraram setembro com inadimplência líquida superior à observada em agosto, refletindo oscilações pontuais nos pagamentos de alguns lojistas e a normalização da recuperação de valores em atraso que foram mais expressivos nos outros meses. Diante desse cenário, a gestão vem intensificando as renegociações dos contratos de aluguel e as medidas de cobrança nos ativos do Fundo.

Cabe destacar que a inadimplência líquida negativa constitui um indicador positivo, uma vez que o volume recuperado referente a períodos anteriores superou a nova inadimplência registrada no mês.

Inadimplência



¹ Dados dos gráficos referentes ao fechamento de setembro de 2026

Riza Malls

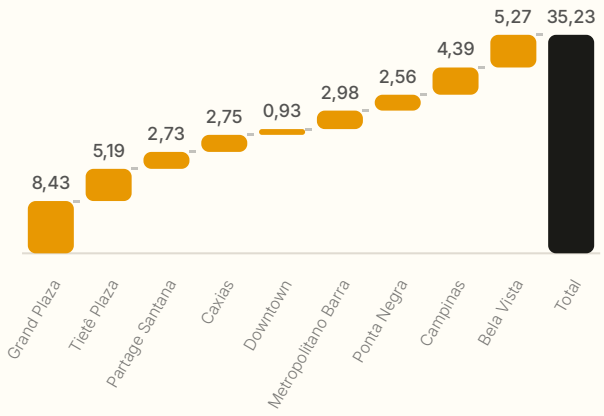
Relatório Mensal

Setembro 2026

NOI

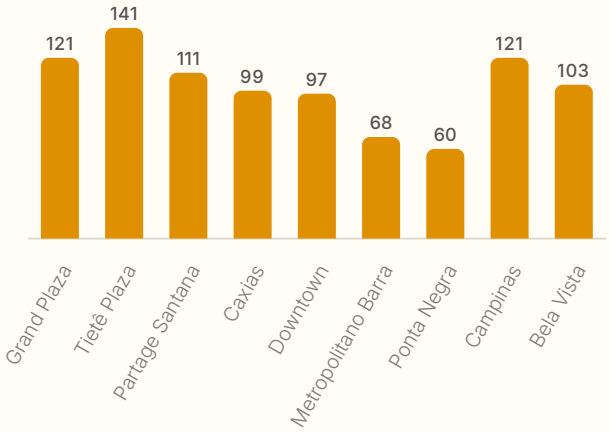
Em setembro, os shoppings registraram NOI de R$ 35,2 milhões, queda de 2,4% em relação a agosto. O recuo decorreu, principalmente, do aumento da inadimplência e dos descontos concedidos na maioria dos ativos, além da redução das receitas de aluguel percentual e mídia. Considerando a participação do Fundo nos empreendimentos, o NOI proporcional totalizou R$ 9,9 milhões.

NOI (R$ milhões)



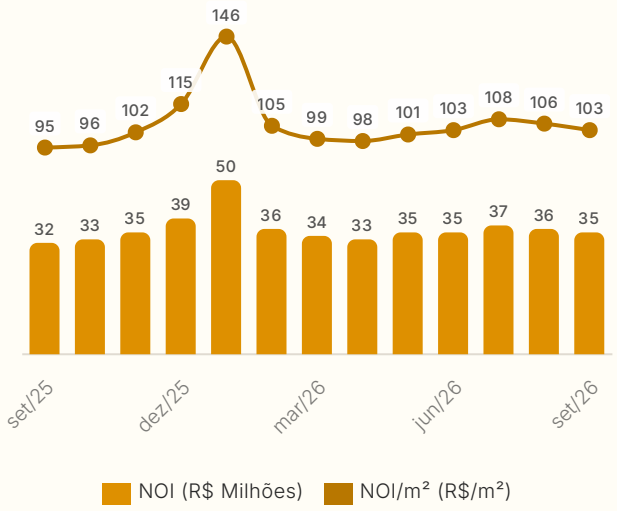
O indicador NOI/m² apresentou valores saudáveis, reforçando a produtividade por área locável e indicando que os ativos estão gerando maior retorno proporcionalmente ao espaço disponível. Essa tendência de resultados é fundamental para avaliar a rentabilidade e direcionar estratégias de otimização do portfólio.

NOI/m² (R$/m²)



Na comparação com setembro de 2025, o NOI apresentou crescimento de 9,4%, em linha com a tendência positiva observada no último ano. Esse desempenho reflete a boa performance operacional dos ativos e a eficiência na gestão das despesas, com o aumento das receitas de estacionamento, mall, mídia e aluguel percentual.

Evolução NOI



[1] Dados dos gráficos referentes ao fechamento de setembro de 2026

Riza Malls

Relatório Mensal

Setembro 2026

Resumo

Shopping	Cidade	ABL Total (m²)	ABL Própria (m²)	Participação	Administrador	Ocupação	NOI Total LTM (R$ '000)	NOI Próprio LTM (R$ '000)
Grand Plaza	Santo André	69.884	13.977	20,00%	SYN	96,00%	118.705	23.741
Tietê Plaza	São Paulo	36.869	16.591	45,00%	SYN	95,50%	70.141	31.563
Partage Santana	São Paulo	24.630	3.695	15,00%	Partage	92,06%	37.576	5.636
Caxias	Duque de Caxias	27.781	4.862	17,50%	Allos	94,46%	39.567	6.924
Downtown	Rio de Janeiro	9.566	9.566	100,00%	Ancar	97,46%	13.380	13.380
Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	43.983	17.593	40,00%	SYN	95,35%	38.161	15.264
Ponta Negra	Manaus	42.707	17.078	39,99%	HBF	94,45%	31.908	12.760
Campinas	Campinas	36.137	9.034	25,00%	Argo	95,95%	51.834	12.958
Bela Vista	Salvador	51.143	7.319	14,31%	Bela Vista	98,80%	68.617	9.819
Total		**342.698**	**99.714**				**469.888**	**132.047**

Portfólio



Grand Plaza Shopping



Tietê Plaza Shopping



Partage Santana Shopping



Caxias Shopping



Shopping Downtown



Shopping Metropolitano Barra



Shopping Ponta Negra



Campinas Shopping



Shopping Bela Vista

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 aluguel 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 aluguel 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 aluguel 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.

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
62.995.712/0001-45

Administradora
XP Investimentos CCTVM S.A.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos


RIZA | ASSET
PLAZA