

Resumo Semanal de FIIs

Destaques da Semana

07/07/2025 até 11/07/2025

O que movimentou o mercado?

A percepção de que a economia brasileira caminha para uma desaceleração gradual segue sustentada por sinais mistos, mas ainda compatíveis com um crescimento moderado. O consumo das famílias, embora tenha perdido fôlego nos últimos meses, continua exibindo alguma resiliência. Isso ficou evidente em maio, quando setores ligados ao consumo discricionário mostraram expansão, mesmo diante de um recuo no agregado de vendas do varejo — movimento que confirma a perda de tração, mas não uma reversão abrupta da tendência observada no início do ano. A leitura do comércio ampliado, apesar de uma leve recuperação após o tombo de abril, também frustrou as expectativas, adicionando nuances à visão de que o ritmo da atividade vai se acomodando sem grandes solavancos.

Do lado dos preços, o IPCA de junho surpreendeu levemente para cima, mas a composição interna do índice trouxe certo alívio. A pressão vinda de serviços — especialmente transportes — acabou sendo parcialmente compensada por núcleos mais comportados, com destaque para alimentação fora do domicílio e itens ligados à proteína animal. A leitura geral é de uma inflação que ainda exige atenção, mas cuja tendência não se desvia substancialmente do cenário traçado pelo mercado. O Copom, portanto, mantém espaço para uma postura vigilante, sem necessidade de reprecificar drasticamente o ciclo, ao menos por ora.

Na ponta dos serviços, os números mais recentes mostraram uma acomodação no ritmo de expansão, mas sem alterar o diagnóstico de resiliência do setor. O nível de atividade permanece elevado, sustentado sobretudo por segmentos corporativos, enquanto os voltados às famílias começam a dar sinais mais claros de moderação — movimento coerente com um consumo que desacelera em linha com a política monetária ainda restritiva.

O ambiente externo permanece dominado por incertezas quanto à trajetória da política monetária nos Estados Unidos. A ata da reunião de junho do Fed reforçou a divisão entre os membros do comitê: enquanto parte ainda considera possíveis cortes de juros este ano, especialmente se os efeitos da nova rodada de tarifas forem limitados, outros adotam postura mais cautelosa, esperando clareza maior sobre os desdobramentos inflacionários. A divergência reflete não só o cenário macroeconômico interno dos EUA, mas também o impacto incerto das tensões comerciais em curso.

Nesse contexto, ganhou destaque a decisão da Casa Branca de elevar para 50% as tarifas sobre bens e serviços brasileiros — medida inesperada que projeta o Brasil para o topo da lista de países mais atingidos pela ofensiva tarifária norte-americana. A falta de motivação econômica clara, dado o déficit comercial brasileiro com os EUA, adiciona um componente geopolítico ao episódio e amplia os riscos para o comércio global. Caso os efeitos inflacionários desse choque não sejam rapidamente neutralizados, o Fed pode encontrar mais obstáculos para iniciar um ciclo de cortes, o que teria implicações relevantes para os mercados emergentes.

Principais acontecimentos no mercado

XPML11 - O fundo anunciou a venda, em conjunto com a SYN Prop e Tech S.A., da totalidade das quotas da empresa dona de 35,87% do Shopping D. A participação indireta do XP Malls no ativo é de 23%. O valor da transação foi de R\$ 22,4 milhões, com expectativa de geração de um ganho de capital de R\$ 5,6 milhões, o que pode resultar em uma distribuição bruta de aproximadamente R\$ 0,10 por cota. A operação está sujeita a condições usuais, como aprovação do CADE. A TIR da transação foi estimada em 29,3% ao ano desde a aquisição em junho de 2024. A venda se alinha à estratégia do fundo de reciclagem de portfólio, já que o Shopping D tinha desempenho operacional inferior e participação menor que 1% no NOI do fundo.

Nossa Visão | A operação marca o início de um processo de desinvestimentos que, na nossa visão, tende a se tornar mais recorrente no XPML11 ao longo dos próximos meses. O fundo terá um fluxo relevante de pagamentos no final de 2025, totalizando aproximadamente R\$ 693 milhões, referentes às parcelas das aquisições do Jundiá Shopping (R\$ 63 milhões) e do portfólio da SYN (R\$ 630 milhões). Considerando que o fundo possui cerca de R\$ 98 milhões em caixa, a necessidade líquida de recursos cairia para R\$ 595 milhões.

Além disso, o fundo detém aproximadamente R\$ 245 milhões em cotas de outros FIs negociados no mercado secundário, o que também poderia contribuir para reduzir esse montante. No entanto, avaliamos que essas vendas – caso ocorram – devem ser feitas de forma gradual, acompanhadas da alienação de participações em shoppings do portfólio. Isso porque é provável que o fundo utilize as vendas com maior ganho para compensar eventuais prejuízos nas alienações de FIs, o que ajudaria a manter o nível de distribuição de rendimentos relativamente estável.

Ainda assim, mesmo em um cenário no qual todas as cotas de FIs fossem vendidas – algo que consideramos pouco provável –, o fundo ainda precisaria levantar cerca de R\$ 350 milhões para honrar seus compromissos. Ressaltamos que, por possuir um portfólio diversificado, o XPML11 tem flexibilidade para realizar desinvestimentos pontuais conforme necessário.

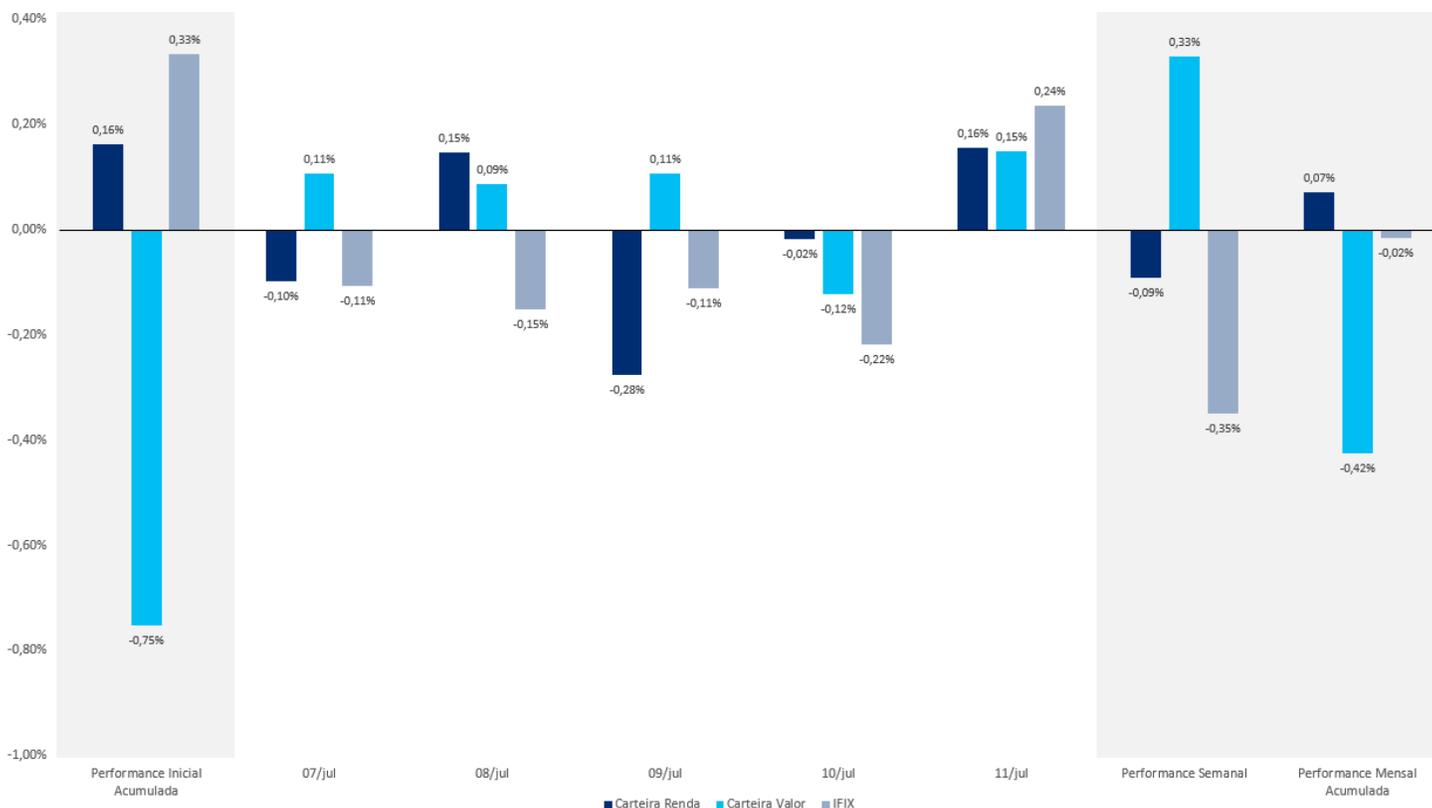
Não vemos essa situação como necessariamente negativa, uma vez que já antecipávamos essa dinâmica, dado o volume de aquisições realizadas por meio da estrutura de *sellers finance*. No entanto, com a perspectiva de vendas ao longo do segundo semestre, é possível que o dividendo recorrente do fundo sofra alguma redução, possivelmente em torno de R\$ 0,10 por cota. Isso levaria o *dividend yield* anualizado do fundo para cerca de 9,6%, frente aos 10,7% atuais, se aproximando dos patamares de seus pares com menor alavancagem.

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Tivemos desempenhos positivos em ambas as carteiras, com destaque para a carteira Valor, cuja recuperação ajudou a compensar, ao menos em parte, a performance mais fraca observada na semana anterior. No acumulado do mês, entretanto, a carteira Valor ainda apresenta retorno inferior ao do IFIX, enquanto a carteira Renda segue com desempenho superior ao índice.

O destaque da semana na carteira Valor foi o VCJR11, com alta de 2,85%. Na carteira Renda, o melhor desempenho veio do PLCR11, que subiu 0,46%.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Lajes Corporativas	0,73	12,95%	10,55%	0,22%
Varejo	0,98	14,01%	11,43%	0,18%
Logística	0,82	10,35%	9,35%	-0,01%
Outros	0,99	12,39%	12,99%	-0,04%
Desenvolvimento	0,91	15,11%	13,23%	-0,16%
Recebíveis	0,93	14,59%	12,86%	-0,18%
Híbrido	0,82	11,32%	10,28%	-0,21%
Multiestratégia	0,86	13,82%	11,69%	-0,24%
FoF	0,84	11,71%	10,13%	-0,53%
Shoppings	0,80	10,41%	9,77%	-0,75%

Disclaimer

A Genial pode fazer negócios com empresas que constam nos seus relatórios de pesquisa. Como resultado, os investidores devem estar cientes de que a empresa pode ter um conflito de interesses que poderia afetar a objetividade deste relatório. Os investidores devem considerar este relatório como apenas um dos fatores na tomada de sua decisão de investimento. Para as declarações do analista e outros disclaimers importantes, consulte a Seção de Disclaimers, localizada no final deste relatório.

1. DISCLAIMER GERAL

Este relatório foi produzido pelo departamento de Research da Genial. Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, para qualquer propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Genial. A Genial não aceita qualquer responsabilidade pelas ações de terceiros a esse respeito.

Este relatório de Research destina-se à distribuição somente em circunstâncias permitidas pela lei aplicável. Este relatório de Research não leva em consideração os objetivos específicos de investimento, situação financeira ou as necessidades específicas de qualquer indivíduo em especial, mesmo quando enviado a um único destinatário. Este relatório de Research não se propõe a ser uma declaração completa ou resumo dos valores mobiliários, mercados ou desenvolvimentos aqui referidos. Nem a Genial nem qualquer um de seus conselheiros, diretores, funcionários ou representantes terá qualquer responsabilidade decorrente de qualquer erro, imprecisão ou imperfeição de fato ou opinião contida neste relatório, ou será responsabilizado por quaisquer perdas ou danos que possam surgir a partir da utilização deste relatório de Research.

A Genial poderá contar com barreiras de informação, tais como "chinese walls", para controlar o fluxo de informações dentro de suas áreas, unidades, divisões, grupos ou afiliadas.

O desempenho passado não é necessariamente um indicador de resultados futuros e nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, é feita pela Genial em relação ao desempenho futuro. Rendimentos de aplicações podem variar. O preço ou valor dos investimentos aos quais este relatório de Research se refere, direta ou indiretamente, podem cair ou subir contra o interesse dos investidores. Qualquer recomendação ou opinião contida neste relatório de pesquisa pode se tornar desatualizada em consequência de alterações no ambiente em que o emitente dos valores mobiliários sob análise atua, além de alterações nas estimativas e previsões, premissas e metodologia de avaliação aqui utilizadas.

2. DECLARAÇÕES DO ANALISTA

O analista de investimento declara que as opiniões contidas nesse relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma, inclusive em relação a GENIAL.

A remuneração dos analistas está, direta ou indiretamente, influenciada pelas receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela GENIAL.

Além disso, o analista certifica que nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será direta ou indiretamente relacionada com as recomendações ou opiniões específicas expressas neste relatório de Research.

A remuneração do analista não se baseia nas receitas de outras empresas de grupo, mas pode, no entanto, derivar de receitas oriundas dos negócios e operações financeiras da GENIAL, suas afiliadas e/ou subsidiárias como um todo. A remuneração paga aos analistas é de responsabilidade exclusiva da GENIAL.

O analista declara que é responsável pelo conteúdo deste relatório e atende às exigências da Resolução CVM nº 20/2021.

O analista declara que pode ser diretamente, em nome próprio, titular de valores mobiliários objeto do presente relatório.

Salvo disposição em contrário, os indivíduos listados na capa deste relatório são analistas devidamente credenciados.

3. DECLARAÇÕES DA EMPRESA

A Genial, suas afiliadas, coligadas, controladoras e/ou subsidiárias têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação aos emissores ou aos valores mobiliários objetos da análise.

4. DISCLOSURES ADICIONAIS

(i) Este documento foi preparado pelo Research da Genial e é publicado com o único propósito de fornecer informações sobre as empresas e seus valores mobiliários.

(ii) As informações contidas neste documento são fornecidas apenas para fins informativos e não constituem uma oferta para comprar ou vender, e não devem ser interpretadas como uma solicitação para adquirir quaisquer valores mobiliários em qualquer jurisdição. As opiniões aqui expressas, no que diz respeito à compra, venda ou detenção de valores mobiliários, ou com relação à ponderação de tais valores mobiliários numa carteira real ou hipotética, são baseadas em uma análise cuidadosa feita pelos analistas que elaboraram este relatório e não devem ser interpretadas por investidores como recomendações para qualquer decisão de investimento. A decisão final do investidor deve ser tomada levando em consideração todos os riscos e as taxas envolvidas. Este relatório é baseado em informações obtidas de fontes públicas primárias ou secundárias, ou diretamente das empresas, e é combinado com estimativas e cálculos elaborados pela GENIAL. Este relatório não pretende ser uma declaração completa de todos os fatos relevantes relacionados a qualquer estratégia da empresa, indústria, segurança ou mercado mencionados. As informações foram obtidas de fontes consideradas confiáveis; a GENIAL não faz nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento são baseadas em dados atuais e estão sujeitas a alterações. Os preços e a disponibilidade dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações sem aviso prévio. A GENIAL não está obrigada a atualizar ou revisar este documento, ou a avisar sobre quaisquer alterações em tais dados.

(iii) Os valores mobiliários discutidos neste relatório, bem como as opiniões e recomendações contidas neste documento, podem não ser apropriados para todo tipo de investidor. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou as necessidades específicas de um determinado investidor. Os investidores que desejam comprar, vender ou investir em títulos que são abrangidos por este relatório devem procurar aconselhamento financeiro independente que leve as características individuais e necessidades em consideração, antes de tomar qualquer decisão de investimento em relação aos valores mobiliários em questão. Cada investidor deve tomar decisões de investimento independentes depois de analisar cuidadosamente os riscos, taxas e comissões envolvidas. Se um instrumento financeiro for denominado numa moeda diferente da moeda do investidor, mudanças nas taxas de câmbio podem afetar adversamente o preço ou valor, ou da renda derivada do instrumento financeiro e o leitor deste relatório assume todos os riscos cambiais. Resultados com instrumentos financeiros podem variar e, portanto, o preço ou valor podem aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente. As informações, opiniões e recomendações contidas neste relatório não constituem e não devem ser interpretadas como uma promessa ou garantia de um retorno especial em qualquer investimento. O desempenho passado não necessariamente indica resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, expressa ou implícita, é aqui feita sobre o desempenho futuro. Portanto, a GENIAL, suas empresas afiliadas, e os analistas envolvidos neste relatório não assumem qualquer responsabilidade por qualquer perda direta, indireta ou decorrente do uso das informações contidas no presente, e qualquer pessoa que use este relatório se compromete a indenizar irrevogavelmente a GENIAL e suas afiliadas por quaisquer reclamações e demandas.

(iv) Os preços neste relatório são considerados confiáveis a partir da data em que este relatório foi emitido e são derivados de um ou mais dos seguintes: (i) fontes expressamente especificadas junto aos dados relevantes; (ii) preço cotado no principal mercado regulamentado para o ativo em questão; (iii) outras fontes públicas consideradas confiáveis; ou (iv) dados de propriedade da GENIAL ou disponíveis para a GENIAL.

(v) Nenhuma garantia expressa ou implícita é fornecida em relação à exatidão, integridade ou confiabilidade das informações aqui contidas, exceto com relação às informações relativas à GENIAL, suas subsidiárias e afiliadas. Em todos os casos, os investidores deverão realizar sua própria investigação e análise de tais informações antes de tomar ou deixar de tomar qualquer ação em relação a títulos ou mercados que são analisados neste relatório.

(vi) A GENIAL não faz declarações neste documento de que os investidores vão obter lucros. A GENIAL não vai compartilhar com os investidores os lucros de investimento, nem aceita qualquer responsabilidade por eventuais perdas de investimento. Os investimentos envolvem riscos e os investidores devem exercer prudência na tomada de suas decisões de investimento. A GENIAL não aceita deveres fiduciários em nome dos destinatários deste relatório. Este relatório não deve ser considerado como substituto para o exercício de julgamento independente do destinatário. As opiniões, estimativas e projeções aqui expressas refletem a opinião atual do analista responsável pelo conteúdo deste relatório a partir da data em que foi emitido e são, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressas por outras áreas de negócios da GENIAL, como resultado da utilização de diferentes critérios e hipóteses. As informações, opiniões e recomendações contidas neste relatório não constituem e não devem ser interpretadas como uma promessa ou garantia de um retorno especial em qualquer investimento.

(vii) Uma vez que as opiniões pessoais dos analistas podem diferir umas das outras, a GENIAL, suas subsidiárias e afiliadas podem ter publicado ou podem vir a publicar outros relatórios que não apresentem uniformidade e/ou cheguem a conclusões diferentes daquelas aqui contidas. Quaisquer opiniões, estimativas e projeções não devem ser interpretadas como uma garantia de que os assuntos nelas referidas de fato ocorrerá. O preço e a disponibilidade dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações sem aviso prévio. Resultado com instrumentos financeiros podem variar e, portanto, o preço ou valor podem aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente.

(viii) Este documento não pode ser: (a) fotocopiado ou duplicado de qualquer forma, no todo ou em parte, e/ou (b) distribuído sem o prévio consentimento por escrito da GENIAL. A GENIAL não aceita qualquer responsabilidade pelas ações de terceiros a esse respeito.

(ix) Nem a GENIAL nem quaisquer de suas afiliadas ou seus respectivos diretores, funcionários ou agentes, aceitam qualquer responsabilidade por qualquer perda ou dano resultante do uso de toda ou qualquer parte deste relatório.

(x) Genial Investimentos é a plataforma de negociações da Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários, uma empresa do Grupo Genial.

Genial Institucional CCTVM S.A
CNPJ 05.816.451/0001-15

Av. Brigadeiro Faria Lima 3400, 9º Andar
São Paulo/SP
04538-132

<https://analisa.genialinvestimentos.com.br>

Luis Wadt Assis
Analista de Real Estate e Fundos Imobiliários

Bernardo Noel
Analista de Fundos Imobiliários

OL-ResearchFII@genial.com.br