

Destaques da Semana

15/09/2025 até 19/09/2025

O que movimentou o mercado?

A atividade iniciou o 3T25 em desaceleração. O IBC-Br de julho caiu 0,5% m/m, terceira queda consecutiva após o pico histórico, refletindo retração disseminada na indústria (-1,1%), agropecuária (-0,8%) e serviços (-0,2%). O dado confirma que juros elevados e inflação persistente estão pesando sobre o ritmo da economia, consolidando a tendência de arrefecimento iniciada no 2T25. No comparativo anual, o indicador cresceu apenas 1,1% a/a, abaixo do esperado.

Em contraste, o mercado de trabalho permanece resiliente: a PNAD registrou desemprego em 5,6%, o menor nível histórico, reforçando que a política monetária ainda não gerou enfraquecimento expressivo na ocupação. Essa robustez do emprego pode sustentar o consumo no curto prazo, mitigando parte da perda de fôlego da atividade.

O Copom manteve a Selic em 15% a.a., em linha com o guidance. O tom do comunicado permaneceu duro, destacando que inflação cheia e núcleos seguem acima da meta, apesar da apreciação cambial recente. A exclusão de menções a “pausa” evita sinais prematuros de afrouxamento, reforçando que a taxa atual deve permanecer elevada por período prolongado. A combinação de atividade em moderação com mercado de trabalho robusto reforça o viés de cautela do BC.

Nos EUA, o Fed reduziu a taxa em 25bps, para o intervalo de 4,00%–4,25% a.a., em decisão não unânime — Stephen Miran votou por corte maior de 50bps. O comunicado adotou tom equilibrado: reconheceu a inflação ainda elevada, mas deu mais peso ao risco de enfraquecimento do mercado de trabalho. O movimento parece um ajuste tático para suavizar a desaceleração, sem indicar um ciclo prolongado de afrouxamento e buscando afastar a percepção de influência política da administração Trump.

No lado da atividade, os dados de agosto surpreenderam positivamente: produção industrial +0,1% m/m e vendas no varejo +0,6% m/m, ambos acima do consenso. O índice da Filadélfia saltou para 23,2 em setembro, sugerindo recuperação no 3T25, ainda que seja cedo para associar diretamente às políticas industriais do governo.

Principais acontecimentos no mercado

XPLG11 – O fundo celebrou contrato de locação do Centro de Distribuição Americana, em Americana-SP, cuja área total de 30.345 m² passará a ser ocupada por uma empresa do setor logístico. O contrato terá prazo de 132 meses a partir da conclusão das adequações previstas para novembro de 2025. Com isso, a vacância física do fundo cairá de 7,6% para 4,6%. A receita estimada equivale a R\$ 0,3426/cota nos primeiros 36 meses e R\$ 0,0156/cota a partir do 37º mês, sem considerar reajuste inflacionário.

Nossa Visão | Ainda que a notícia seja substancialmente positiva para o fundo - reduzindo sua vacância a um dos menores níveis entre os pares de logística -, avaliamos que a operação de aquisição dos ativos da RBR segue pesando negativamente no curto prazo. Ressaltamos, contudo, que não enxergamos impactos estruturais decorrentes dessa transação, sendo o principal risco a posição que será detida pelos fundos vendedores, a qual eventualmente poderá gerar um fluxo relevante de vendas sobre as cotas do XPLG. Para mais detalhes, confira nosso relatório [clikando aqui](#).

VINO11 – O fundo concluiu a venda do imóvel sede da C&A em Alphaville, Barueri-SP, por R\$ 40 milhões, recebidos integralmente à vista. O ativo de 7.900 m² havia sido adquirido em 2020 por R\$ 46,8 milhões e representava cerca de 5% do resultado do fundo. A transação gerou um resultado negativo de R\$ 0,152/cota, que será absorvido pelo resultado acumulado não distribuído, sem alterar a estimativa de rendimentos até o fim de 2025. Os recursos foram utilizados na recompra integral de R\$ 34,6 milhões em CRIs da 81ª emissão da Opea Securitizadora, que possuíam a taxa mais alta da carteira (CDI + 3,5% a.a.). Com isso, o fundo reduziu sua despesa financeira em 15%, liberou garantias, diminuiu sua alavancagem e incrementou em cerca de R\$ 0,001/cota a geração recorrente de rendimentos.

Nossa Visão | A notícia tem caráter majoritariamente negativo. Apesar de a gestão ter conseguido quitar antecipadamente uma multa relevante (CDI+3,5%), o prejuízo decorrente da venda levanta questionamentos sobre o real valor dos imóveis do portfólio - abrindo margem para que outras vendas também resultem em perdas, sobretudo diante da expectativa de escassez de caixa a partir de 2027, segundo a própria gestão. Além disso, o impacto da operação praticamente esgota a reserva acumulada do fundo (R\$ 0,174 por cota), reduzindo significativamente a margem de segurança para lidar com potenciais percalços, como inadimplências ou desocupações, sem que esses eventos comprometam o nível atual de dividendos recorrentes.

BTLG11 – O fundo assinou compromisso de compra e venda para adquirir os ativos do SARE11 (Santander Renda de Aluguéis FII). O valor estimado da transação é de aproximadamente R\$ 448,6 milhões, e a conclusão depende do cumprimento de condições usuais nesse tipo de operação, como o não exercício de direito de preferência pelos locatários. A expectativa é de que o fechamento ocorra em até 45 dias. Após a conclusão, a gestora divulgará os termos finais e a estratégia refinada para o portfólio adquirido.

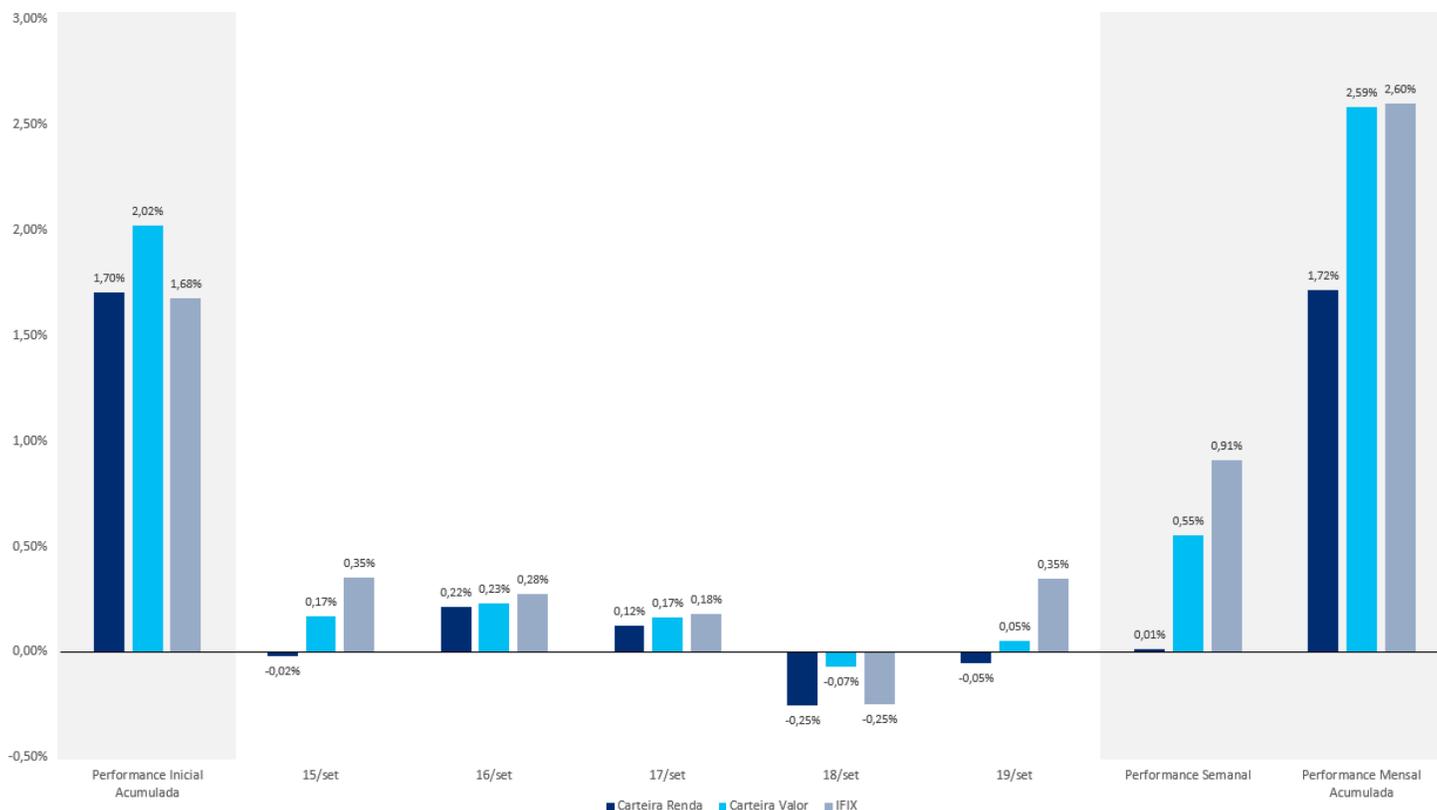
Nossa Visão | Ressaltamos que a operação tende a ser positiva para o fundo, uma vez que ele não apenas amplia seu portfólio com novos ativos, mas também passa a deter o edifício corporativo WT Morumbi, que poderá futuramente ser vendido por um valor superior ao de aquisição. Além disso, a transação abre espaço para uma arbitragem entre SARE11 e BTLG11, cujo acompanhamento realizamos diariamente [aqui](#).

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Na última semana, ambas as carteiras apresentaram desempenho negativo. Apesar de acumularem alta no mês, o resultado semanal ficou abaixo do IFIX. No caso da Carteira Renda, destacamos ainda que a performance não reflete integralmente o efeito do CVBI11, em razão da conclusão da incorporação do PLCR11 e BARI11. Esse impacto será contabilizado apenas no fechamento de setembro e divulgado na atualização de nossas carteiras no início de outubro.

O destaque da semana na carteira Valor foi o VISC11, com alta de 2,33%. Na carteira Renda, o melhor desempenho veio do HGRE11, que subiu 0,94%.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Shoppings	0,83	10,33%	10,00%	2,02%
Logística	0,84	10,24%	9,59%	1,94%
FoF	0,85	12,14%	10,56%	1,50%
Híbrido	0,80	11,51%	10,67%	1,35%
Desenvolvimento	0,91	14,75%	13,16%	1,26%
Varejo	0,97	11,23%	11,03%	1,22%
Lajes Corporativas	0,67	9,64%	10,74%	1,06%
Multiestratégia	0,86	14,03%	12,06%	0,68%
Outros	0,93	9,99%	11,59%	0,42%
Recebíveis	0,90	13,70%	12,97%	0,41%

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