

Resumo Semanal de FIIs

Destaques da Semana

13/10/2025 até 17/10/2025

O que movimentou o mercado?

Os dados de agosto reforçaram o diagnóstico de que a economia brasileira atravessa uma desaceleração gradual, sem sinais de ruptura no curto prazo. O setor de serviços, que tem sido o principal vetor de sustentação da atividade ao longo do ano, avançou 0,1% m/m, marcando o sexto mês consecutivo de alta e atingindo o maior nível da série histórica. O crescimento, puxado pelos serviços prestados às famílias, compensou a queda pontual em informação e comunicação. O resultado confirma a resiliência da demanda doméstica, apoiada pela renda e pelo mercado de trabalho, e sinaliza que o processo de normalização cíclica deve continuar de forma lenta.

No varejo, o volume de vendas cresceu 0,2% m/m, em linha com as expectativas, após quatro meses de retração. O setor permanece dividido entre estímulos vindos do crédito direcionado e da política fiscal, de um lado, e o efeito restritivo da taxa Selic elevada, de outro. O comportamento recente do consumo mostra que a política monetária segue atuando, mas sem provocar contração abrupta.

Já o IBC-Br avançou 0,4% m/m, revertendo três meses seguidos de queda. O crescimento foi disseminado entre os setores, com exceção da agropecuária, que ainda sente os efeitos de uma base de comparação elevada. Apesar do dado positivo, o indicador segue apontando para um cenário de moderação da atividade - coerente com a manutenção da Selic em 15% a.a.. Em suma, a economia segue mostrando perda de tração, mas com ritmo suave o suficiente para não alterar a estratégia de estabilidade monetária do Banco Central, que deve permanecer vigilante, especialmente diante da combinação entre política fiscal expansionista e inflação em convergência.

Nos EUA, o debate dentro do Federal Reserve ganhou força nas últimas semanas e segue dividido entre diretores mais conservadores e os que defendem maior flexibilidade. Parte do comitê sustenta que a desaceleração do mercado de trabalho - evidenciada pela redução no ritmo de contratações e pelo aumento das demissões - já justifica novos cortes de 25 bps ainda neste ano. Outros dirigentes, contudo, argumentam que é cedo para avançar nesse sentido, temendo uma reaceleração inflacionária. As declarações recentes de Jerome Powell e Susan Collins reforçaram o campo mais *dovish*, indicando que o Fed está disposto a realizar pelo menos mais um corte até o fim de 2025, desde que os dados continuem apontando moderação da inflação.

Principais acontecimentos no mercado

BTLG11 – O fundo recebeu a última parcela de R\$ 21,9 milhões referente à venda total de dois imóveis — um em Feira de Santana (BA) e outro em Guarulhos (SP) — cuja alienação totalizou R\$ 136,96 milhões e gerou lucro de R\$ 35,17 milhões (TIR de 19,3% a.a.). Além disso, o fundo concluiu a aquisição da totalidade dos ativos do SARE11, avaliados em R\$ 447,67 milhões, mediante emissão de cotas do próprio BTLG11 ao valor patrimonial, com intenção de desinvestir dos ativos corporativos não estratégicos.

Nossa Visão | Em relação à incorporação dos ativos do SARE11, destacamos a oportunidade de arbitragem ainda existente, com prêmios positivos que permitem ao investidor adquirir cotas do BTLG11 com leve desconto por meio das cotas do SARE11. Entretanto, essa janela tende a se encerrar em breve, uma vez que, conforme fato relevante divulgado, as cotas do SARE11 serão negociadas apenas até o dia 23/10. Para acompanhar diariamente a evolução dos prêmios de arbitragem e conferir nossa visão completa sobre a operação, acesse [nosso relatório](#).

IRDM11 – O fundo aprovou a reorganização com o IRIM11, prevendo liquidação do IRDM11 e entrega de cotas/recibos do IRIM11 aos cotistas. O cronograma indica encerramento das negociações em 23/10/2025, integralização dos ativos no IRIM11 em 18/11 e liquidação com entrega das novas cotas em 02/12/2025. O resgate estará sujeito a IR de 20% sobre ganhos.

Nossa Visão | Assim como mencionado nos casos de PLCR11 e BPFF11, a incorporação em questão gera ganhos imediatos ao cotista, considerando as cotações de IRDM11 (R\$ 57,36) e IRIM11 (R\$ 70,01) na data de elaboração deste relatório. Diante das diferenças entre os múltiplos P/VP dos fundos e da relação de troca estabelecida, o cotista de IRDM11 terá um ganho potencial de aproximadamente 8%, com a convergência do múltiplo do fundo (0,73x) para o múltiplo do IRIM11 (0,82x).

Além dos ganhos diretos, operações de incorporação também geram benefícios indiretos, uma vez que o fundo incorporador registra os ativos adquiridos a valor de mercado, o que altera o custo de aquisição e permite realizar vendas sem contabilizar prejuízos, preservando o nível de distribuição de dividendos e possibilitando a realocação dos recursos a taxas mais atrativas.

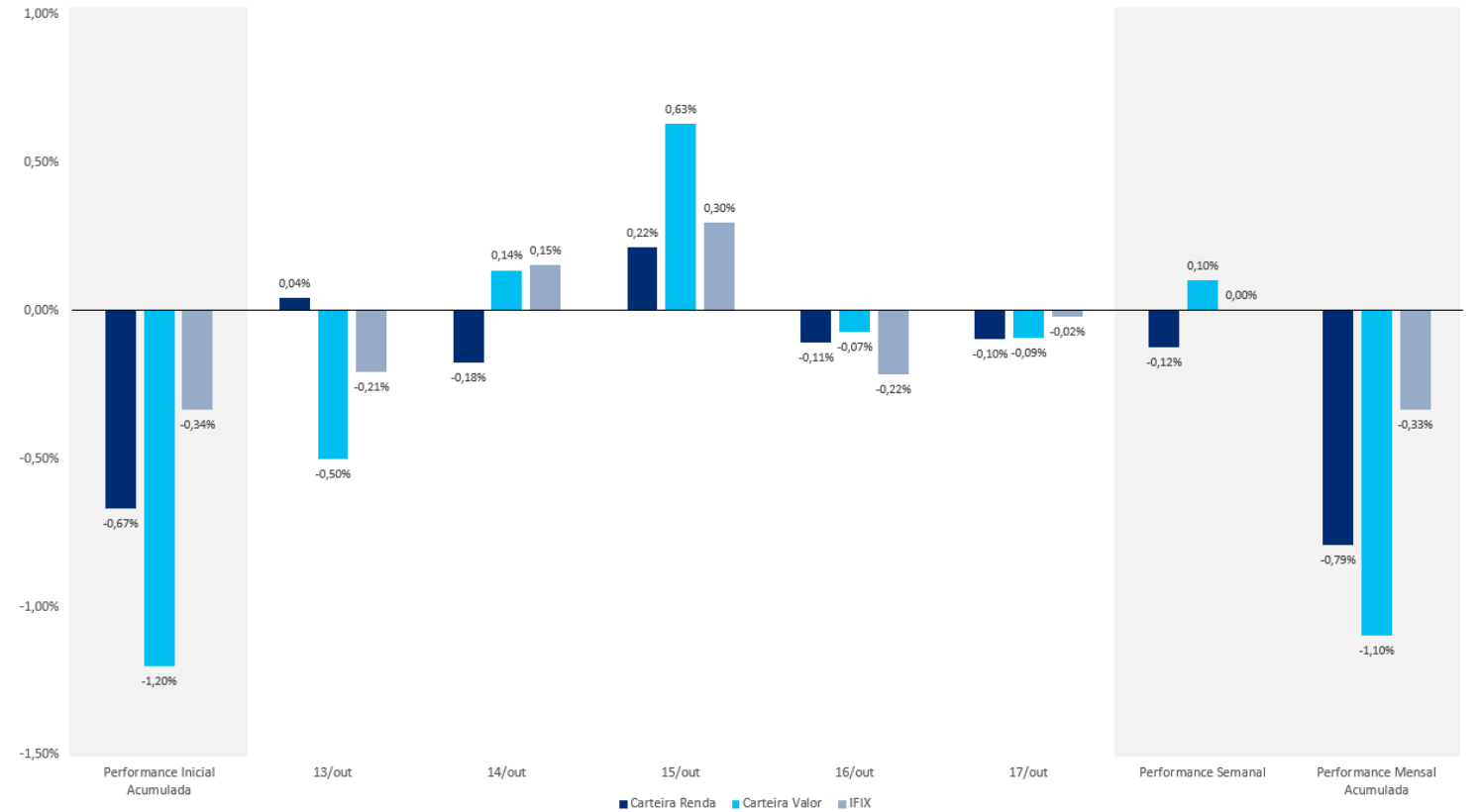
Para compreender em maior detalhe o funcionamento dessas operações e seus impactos para o investidor, confira [nosso relatório](#).

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Tivemos performances mistas em nossas carteiras na última semana. Enquanto a Carteira Valor apresentou resultado superior ao IFIX, a Carteira Renda registrou desempenho levemente abaixo do índice. No acumulado do mês, ambas ainda mostram performance inferior ao benchmark, refletindo principalmente movimentos de correção em alguns fundos após fortes valorizações no mês anterior, além dos efeitos da primeira semana de outubro, marcados por rebalanceamentos de carteiras de outros participantes do mercado. Dito isso, seguimos confiantes nas teses que compõem ambas as carteiras.

O destaque da semana na Carteira Valor foi o VILG11, com alta de 1,11%. Na Carteira Renda, o melhor desempenho veio do JSRE11, que subiu 1,42%.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Híbrido	0,80	11,41%	11,05%	0,40%
FoF	0,82	12,16%	11,33%	0,40%
Logística	0,86	9,74%	9,83%	0,36%
Outros	0,93	12,56%	12,47%	0,18%
Desenvolvimento	0,89	14,97%	13,33%	0,12%
Varejo	0,98	11,17%	11,08%	0,05%
Shoppings	0,81	10,26%	10,35%	0,00%
Lajes Corporativas	0,65	10,61%	10,86%	-0,06%
Recebíveis	0,90	13,64%	13,51%	-0,09%
Multiestratégia	0,84	13,75%	12,94%	-0,32%

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>

Bernardo Noel
Analista de Real Estate e Fundos Imobiliários

OL-ResearchFIIs@genial.com.vc