

Resumo Semanal de FIIs

Destaques da Semana

20/10/2025 até 24/10/2025

O que movimentou o mercado?

No Brasil, o IPCA-15 de outubro reforçou a trajetória benigna da inflação, com variação de 0,18% m/m, abaixo da nossa expectativa (0,24%). O resultado qualitativamente melhor veio sobretudo do comportamento dos serviços subjacentes, que voltaram a surpreender para baixo - o segundo mês consecutivo de moderação -, sinalizando tendência de menor difusão dos repasses e acomodação dos custos domésticos. A média dos núcleos (0,22% m/m) vieram bem abaixo da nossa projeção (0,34%), reforçando a leitura de desinflação estrutural e reduzindo o risco de reversões pontuais.

No setor externo, o déficit em conta corrente ampliou-se para US\$ 9,8 bi em setembro, pressionado por importações elevadas e remessas de lucros. Ainda assim, o IDP (Investimentos Diretos no País) manteve-se robusto, com entradas líquidas de US\$ 10,7 bi, acima da média histórica e concentradas em lucros reinvestidos. Em 12 meses, os fluxos de conta corrente e IDP (3,6% e 3,5% do PIB, respectivamente) seguem praticamente equilibrados, limitando riscos cambiais no curto prazo.

Já nos EUA, o CPI de setembro confirmou alívio gradual da inflação americana. O índice cheio avançou 0,3% m/m, abaixo do consenso (0,39%), enquanto o núcleo subiu apenas 0,23% m/m, o menor ritmo em três meses. O destaque foi o arrefecimento do aluguel equivalente (OER), com alta de 0,13%, menor desde 2021, indicando descompressão nos serviços de habitação, um dos vetores mais persistentes da inflação. A variação anual do núcleo desacelerou para 2,8%, reforçando a percepção de que o processo desinflacionário voltou a ganhar tração. A leitura fortalece o cenário de cortes adicionais de juros pelo Fed após a reunião da próxima semana, o que pode sustentar o rali recente dos ativos de risco e aliviar pressões sobre emergentes.

Principais acontecimentos no mercado

BTLG11 – O fundo celebrou compromissos de compra e venda para alienar dois ativos corporativos - WT Morumbi (75% do imóvel, totalidade detida) e Work Bela Cintra, ambos em São Paulo - pelo valor total estimado de R\$ 557 milhões, pagos à vista. A transação representa ganho de capital de 12%, com lucro aproximado de R\$ 24 milhões (R\$ 0,54/cota). O fechamento depende da aprovação do CADE e da não utilização do direito de preferência pelos locatários, devendo ocorrer até o fim do ano.

Nossa Visão | A notícia é extremamente positiva para o fundo, visto que ele deve acumular ainda mais lucro com as vendas realizadas, o que, somado à reserva atual e às outras alienações em andamento, pode resultar em uma reserva de lucros próxima de R\$ 1,50 por cota, que poderá ser parcialmente distribuída na forma de dividendos extraordinários nos próximos meses.

XPML11 – O fundo anunciou uma operação recíproca com o Capitânia Shoppings, por meio do veículo controlado Internacional FII, que adquiriu participações de 10% no Praia de Belas, 4,53% no Shopping Metrô Tatuapé, 15% no Shopping Metrô Boulevard Tatuapé e 5,5% no Iguatemi Bosque, além de vender 4,81% do Internacional Shopping Guarulhos por R\$ 76,7 milhões pagos à vista. As aquisições somam R\$ 266,6 milhões pagos nesta data, com duas parcelas adicionais de R\$ 39,15 milhões em outubro de 2026 e 2027, corrigidas pelo IPCA, e possibilidade de earn-out de até R\$ 10 milhões. A transação foi parcialmente financiada com recursos da 13ª emissão de cotas e reforça a estratégia de reciclagem de portfólio. O XPML11 estima ganho de capital de R\$ 20 milhões (R\$ 0,35/cota) na venda e impacto operacional positivo de R\$ 21,3 milhões em 12 meses, equivalente a R\$ 0,36/cota em dividendos potenciais.

Nossa Visão | A notícia é positiva para o fundo, considerando que os shoppings adquiridos apresentam indicadores operacionais superiores à média dos ativos já presentes no portfólio. A operação em si não deve gerar impacto nas obrigações do fundo, uma vez que sua oferta primária captou aproximadamente R\$ 207 milhões, valor que, somado ao montante a ser recebido pela alienação do Internacional Shopping Guarulhos, é suficiente para viabilizar a aquisição. Ressaltamos ainda que seguimos atentos à estruturação do fundo da Riza, responsável por adquirir participações em nove ativos do XPML11, de forma a efetivamente contribuir para melhorar sua alavancagem e reduzir a necessidade de caixa no curto prazo.

RBRR11 – O fundo aprovou a 9ª emissão de cotas, com montante inicial de R\$ 225 milhões, totalizando até 2.445.651 novas cotas a R\$ 92,00 cada. O preço de subscrição será de R\$ 92,17 (com taxa de distribuição de R\$ 0,17 por cota), sem lote adicional nem suplementar. A oferta será destinada a investidores profissionais, com direito de preferência proporcional de 0,1624 cota por cota detida. Os recursos líquidos serão aplicados conforme a política de investimentos do fundo.

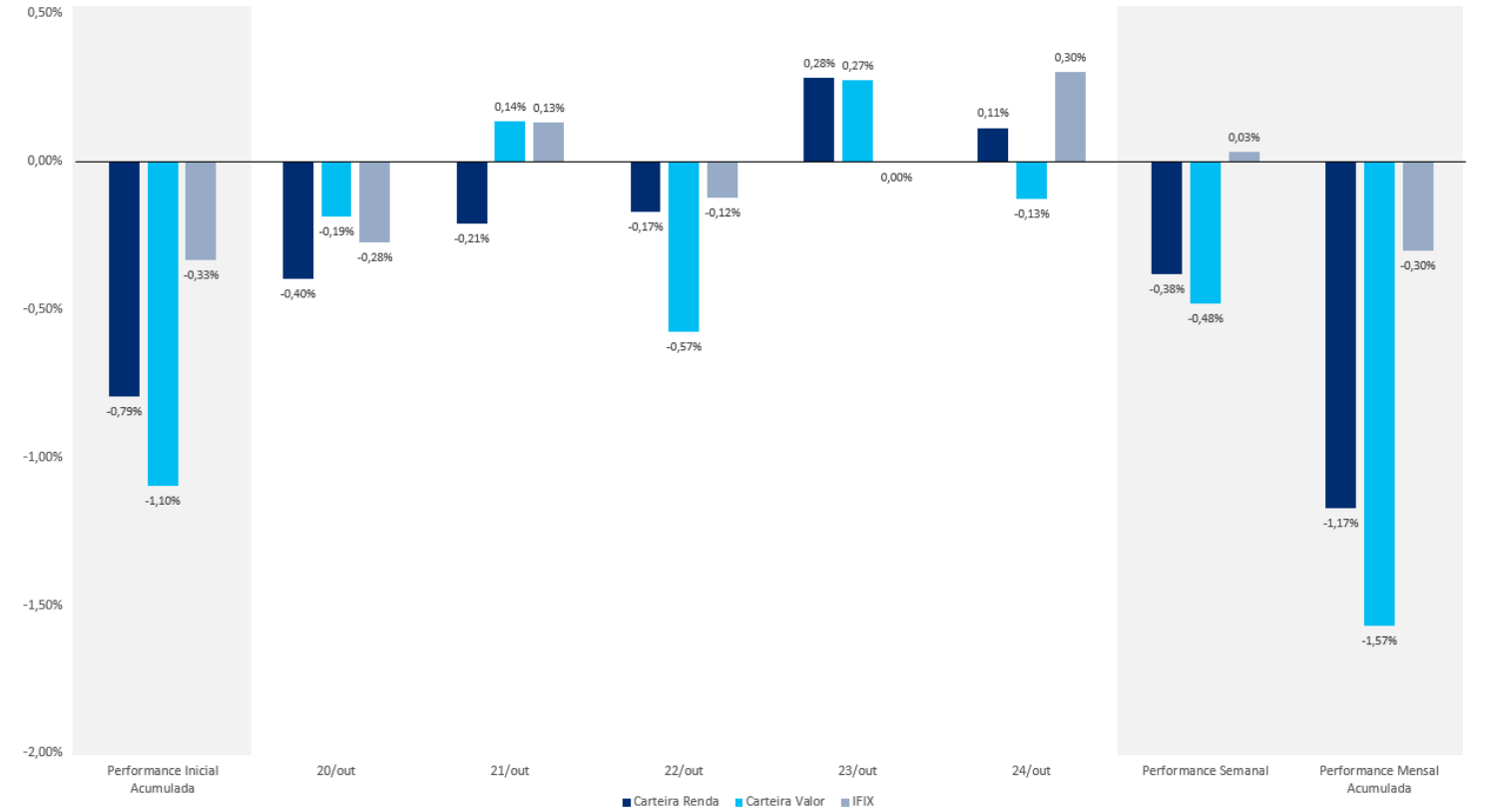
Nossa Visão | A emissão será realizada para viabilizar a incorporação do fundo PULV11, também gerido pela RBR e com perfil de investimentos semelhante, voltado para CRIs de crédito pulverizado indexados ao IPCA. Com a operação, esperamos um leve incremento no carrego do RBRR11, uma vez que o fundo incorporado apresenta taxa MTM superior. Ainda que existam algumas operações em comum entre os portfólios, o aumento da exposição a esses ativos não deve ultrapassar aproximadamente 1% do patrimônio combinado. Ressaltamos que, em último caso, o RBRR11 poderá se desfazer de determinadas posições oriundas do PULV11, realocando os recursos em operações de melhor risco-retorno, [sem prejuízo à distribuição de dividendos](#).

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Tivemos desempenho negativo em ambas as carteiras, com um *underperform* médio de aproximadamente 0,45 p.p. em relação ao IFIX. Assim como nas últimas semanas, o principal detratador foi o HGRE11, que registrou queda de 2,40% no período. A desvalorização, no entanto, reflete um movimento pontual de mercado, sem relação com a tese do fundo, de forma que, no momento de confecção deste relatório, o ativo apresenta alta superior a 2%, praticamente recuperando toda a baixa observada na semana passada.

O destaque da semana na Carteira Valor foi o PMLL11, com alta de 1,43%. Na Carteira Renda, o melhor desempenho veio do MCRE11, que subiu 0,57%.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Outros	0,93	12,56%	12,29%	0,38%
Shoppings	0,83	10,26%	10,42%	0,35%
Logística	0,86	9,74%	10,08%	0,22%
Híbrido	0,90	13,34%	12,84%	0,16%
FoF	0,82	12,16%	11,44%	0,15%
Varejo	0,98	11,17%	11,31%	0,13%
Multiestratégia	0,84	13,75%	13,21%	-0,01%
Lajes Corporativas	0,66	10,61%	11,33%	-0,09%
Desenvolvimento	0,89	14,97%	13,30%	-0,16%
Recebíveis	0,90	13,62%	13,91%	-0,22%

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