

Destaques da Semana

03/02/2025 até 07/02/2025

O que movimentou o mercado?

A primeira semana de fevereiro foi surpreendentemente pouco agitada em comparação com a média dos últimos meses. No entanto, embora tenha tido pouco efeito imediato sobre o IFIX, acreditamos que os dados divulgados podem reverberar negativamente sobre os ativos de renda variável ao longo do ano.

Nos EUA, mesmo que as vagas abertas durante o mês de janeiro tenham ficado abaixo das expectativas, as revisões de séries anteriores e os dados salariais continuam mostrando um mercado de trabalho forte e robusto. Com isso, acreditamos que a probabilidade de que o FED corte juros mais de uma vez durante 2025 permanece substancialmente baixa.

Já no Brasil, as evidências continuam indicando um segundo semestre com bastante volatilidade. Além disso, ainda que de forma incipiente, observamos nosso cenário mais pessimista se concretizando.

Os dados divulgados em janeiro mostram a economia doméstica desacelerando, mesmo considerando os efeitos de uma Selic de 12,25%. Após o novo aumento e o próximo já contratado, que resultará em uma taxa de juros de 14,25%, é de se esperar uma desaceleração ainda maior.

Em condições normais, isso seria suficiente para apresentar sinais contundentes de redução dos níveis de inflação, que, por sua vez, tenderiam a convergir para a meta estabelecida de 3%, ainda distante dos patamares atuais e projetados. No entanto, seguimos observando que a preocupação do governo ainda não se voltou para esse tema, pois, se dependesse dele “não haveria nenhum tipo de ajuste fiscal”, mas sim políticas expansionistas utópicas, que visam corrigir as disparidades geradas pela inflação através de medidas que notoriamente resultam em mais inflação, desconsiderando quaisquer efeitos de rebote no médio/longo prazo.

Complementarmente, nossa interpretação da ata do COPOM divulgada na última semana mostra uma postura menos contracionista do que a necessária pelo comitê. Com isso, tememos que seu excesso de “cautela”, aliado ao que mencionamos acima, pode fazer com que o Banco Central fique atrás da curva, resultando em um cenário de inflação acima do teto da meta por um período ainda mais longo, impactando negativamente os ativos de renda variável.

Principais acontecimentos no mercado

CPTS11 – A gestora anunciou a isenção da taxa de gestão sobre os ativos sob sua própria gestão. Na prática, a taxa efetiva deve ser reduzida de 0,94% a.a. (R\$ 1.618.406/mês), para 0,65% a.a. (R\$ 1.116.415/mês) devido à alocação de 20,9% da carteira em FIIs da Capitânia.

Nossa Visão | Consideramos essa mudança positiva, ainda que tardia, uma vez que a cobrança da taxa de gestão sobre esses investimentos não deveria ter ocorrido desde o princípio. No entanto, seguimos com uma visão crítica em relação ao fundo, pois entendemos que sua governança ainda apresenta fragilidades significativas. Essa decisão, embora bem-vinda, não altera nossa percepção sobre os desafios da gestão.

GGRC11 – O fundo foi comunicado pela Suzano que a empresa não renovará o contrato de locação do centro de distribuição localizado em Campinas/SP. O contrato, assinado em 2008, será encerrado em 27 de maio de 2025. Como parte do acordo, a empresa pagará um valor adicional de R\$ 7 milhões até 20 de fevereiro de 2025, além dos aluguéis regulares, totalizando um montante aproximado de R\$ 13,2 milhões, o que equivale a R\$ 0,1079 por cota. Atualmente, o imóvel representa 4,94% da área bruta locável do fundo e gera cerca de 3,76% da receita mensal de aluguel.

Nossa Visão | Observando as fotos do galpão e considerando o fato de que ele estava sendo locado para a Suzano desde o ano de 2008, acreditamos que o fundo deverá ter certa dificuldade para relocar o ativo. O galpão, por ser relativamente antigo, provavelmente exigirá uma reforma significativa para atender aos padrões atuais do mercado. Além disso, sua estrutura pode não ser compatível com as necessidades de grande parte das empresas de maior porte, o que pode resultar em custos elevados para adequação por parte do fundo.

MALL11 – O fundo divulgou seu guidance de dividendos para o primeiro semestre de 2025. A gestão estima que a média de distribuição deva ficar em R\$ 0,83 por cota, podendo variar entre R\$ 0,81 e R\$ 0,85. O guidance anterior – relativo ao segundo semestre de 2024 – era de uma média de R\$ 0,80, variando de R\$ 0,77 e R\$ 0,83.

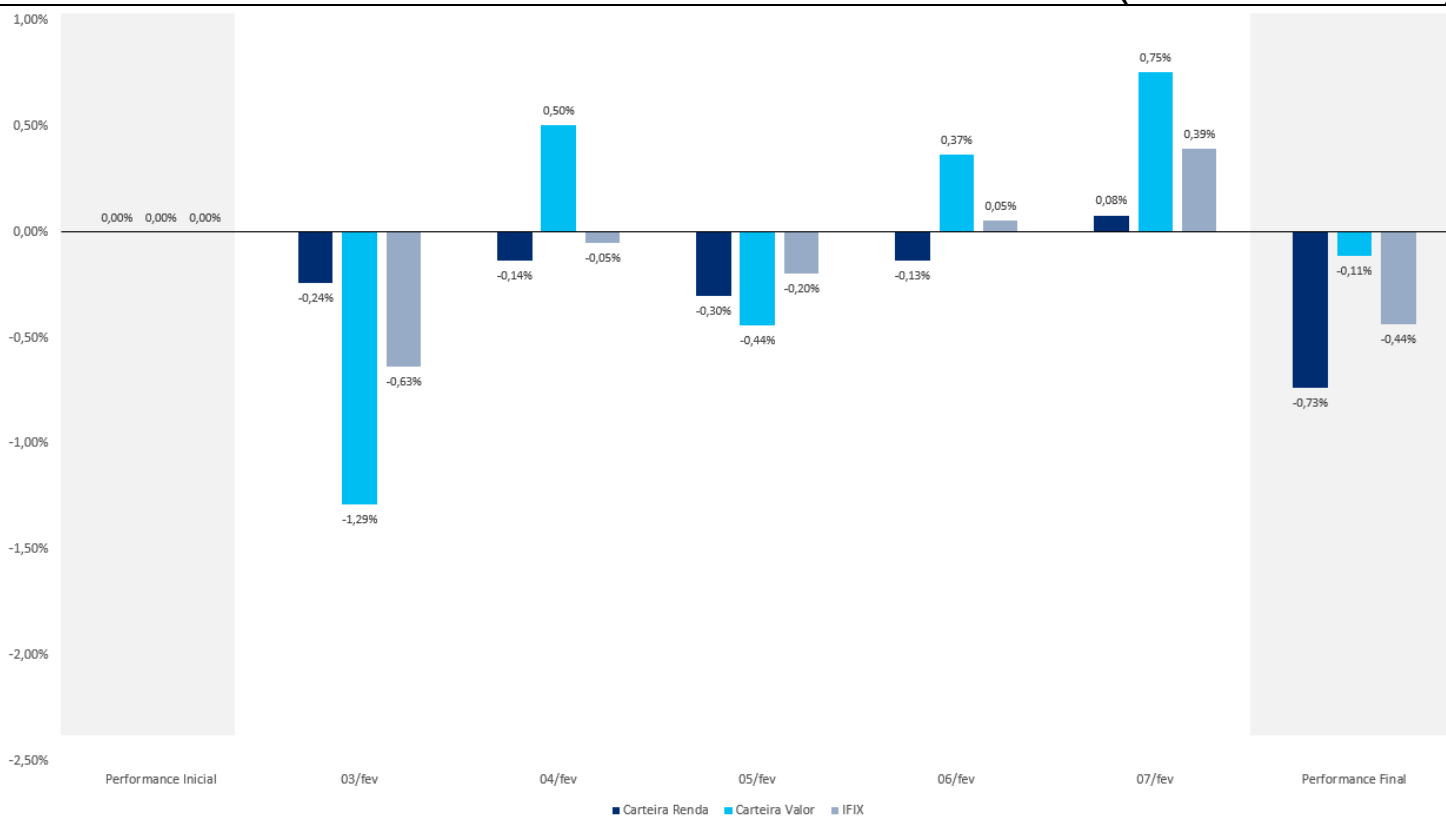
Nossa Visão | Enquanto HSML e VISC tiveram seus guidances revisados para baixo – e esperamos o mesmo para XPML –, observamos que o MALL está ajustando seu patamar de distribuição para cima. Consideramos essa revisão um fator positivo, que pode servir como um catalisador para um desempenho superior do fundo em relação aos seus pares ao longo de 2025.

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Começamos a primeira semana do mês de fevereiro com desempenhos direccionalmente distintos em ambas as nossas carteiras. Seguimos com um cenário de movimentações mistas, sem um setor/tipo de fundo específico sendo o principal detrator/impulsionador de nossas performances.

No que se refere especificamente à carteira renda, tivemos um fundo específico que apresentou maior queda frente aos pares (VINO11). Em nossa leitura, entendemos que o único motivo que justifica a queda foram as vendas das posições de FII do fundo, que impactaram negativamente seu resultado. No entanto, já esperávamos essas movimentações e, a princípio, elas não alteram as distribuições previstas para o restante de 2025.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Desenvolvimento	0,95	15,11%	13,95%	-4,32%
Outros	0,83	15,09%	11,17%	-2,75%
FoF	0,79	12,84%	10,09%	-2,54%
Lajes Corporativas	0,62	12,53%	10,27%	-2,16%
Multiestratégia	0,79	14,73%	11,73%	-1,35%
Logística	0,70	11,45%	9,23%	-1,29%
Recebíveis	0,84	14,98%	11,78%	-0,94%
Shoppings	0,72	11,88%	9,05%	-0,68%
Varejo	0,81	12,30%	10,21%	-0,56%
Híbrido	0,62	11,05%	7,78%	-0,51%

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