

## Destaques da Semana

10/03/2025 até 14/03/2025

### O que movimentou o mercado?

---

Nos EUA, as atenções seguem voltadas para o mix entre inflação e atividade à medida que o mercado se mostra preocupado com a possibilidade de um quadro de recessão, ou até mesmo de estagflação. O CPI (Índice de Preços ao Consumidor) de fevereiro surpreendeu as expectativas do mercado ao registrar uma alta de 0,22% m/m, abaixo da projeção de 0,3% m/m. O núcleo também veio abaixo do esperado, avançando 0,23% m/m frente à projeção de 0,3% m/m. Além disso, os dados do PPI (Índice de Preços ao Produtor) também surpreenderam positivamente, o que, aliado ao índice de inflação divulgado, sugere uma redução na probabilidade de uma recessão americana.

No entanto, as preocupações sobre os impactos das tarifas anunciadas por Donald Trump ainda ofuscam qualquer tipo de otimismo que poderia ser gerado pela surpresa nos índices de preços, visto que a permanência ou elevação das tarifas tende a ter efeitos inflacionários sobre a economia americana. Pesquisas recentes com os empresários indicam que a intenção é repassar integralmente para o consumidor final qualquer eventual aumento de custos decorrente da imposição de tarifas de importação.

No Brasil, os dados econômicos reforçam a percepção de que a atividade começa a mostrar sinais mais evidentes de desaceleração. A produção industrial de janeiro ficou estável (0,0% m/m), abaixo da expectativa do consenso de mercado (0,4% m/m). O dado interrompe uma sequência de três quedas consecutivas acumuladas nos meses anteriores, período em que o setor contraiu 1,2%. Além disso, tivemos a divulgação da Pesquisa Mensal de Serviços (PMS), que mostrou a continuidade da tendência de arrefecimento do setor. Apesar de o patamar ainda estar elevado em relação ao período pré-pandemia, a desaceleração é evidente quando comparada a 2024.

Por outro lado, o IPCA de fevereiro registrou alta de 1,31% m/m, reforçando a necessidade da manutenção de uma política monetária restritiva, que, por sua vez, deverá impactar os níveis de atividade, conforme já observamos.

Em suma, entendemos que um quadro de recessão nos EUA é negativo para os ativos de renda variável brasileiros – especialmente FIIs, considerando que estes não possuem grande apelo frente aos investidores estrangeiros e, portanto, não seriam alvo de um fluxo comprador em uma eventual rotação de posições, ainda que tenhamos um movimento de ampliação do diferencial de juros. Por outro lado, um fluxo estrangeiro comprador em ações locais indiretamente provocaria um fluxo de brasileiros para os fundos imobiliários.

Já no Brasil, seguimos cautelosos e com um viés levemente negativo, considerando a negligência do governo em relação ao cenário fiscal, além das perspectivas de aumento de gastos diante das eleições de 2026 e da desaceleração econômica mencionada. Ademais, esperamos que a queda na popularidade de Lula, apontada por pesquisas recentes, funcione como catalisador para uma política fiscal mais expansionista.

# Principais acontecimentos no mercado

---

**BNFS11** – O fundo informou que está negociando a renovação dos contratos das agências Belém Novo (Porto Alegre/RS), Cassino (Rio Grande/RS) e Cruzeiro (Santa Rosa/RS). Os contratos originais vencem em datas distintas: março de 2026, setembro de 2025 e novembro de 2025, respectivamente. Os valores negociados anteriormente em regime built to suit serão revistos para valores de mercado, gerando uma redução estimada de 13,41% na receita imobiliária do fundo com base no rendimento distribuído em fevereiro de 2025. Os novos termos valerão após o término dos contratos atuais.

**Nossa Visão** | Ainda que o fundo mencionado não pertença ao segmento logístico, a recente revisão contratual pela qual passou reforça uma tendência que deve se intensificar em diversos setores nos próximos anos. A pressão por renegociações e ajustes nos aluguéis está cada vez mais evidente, especialmente em contratos firmados em momentos de taxas de juros mais baixas ou com valores acima da média de mercado.

Um exemplo claro disso ocorre no setor logístico. O raio de 15 km de São Paulo concentra os aluguéis mais elevados do país, com uma média aproximada de R\$ 37/m<sup>2</sup>. Ainda assim, muitos fundos praticam valores significativamente acima dessa referência. Em alguns casos, essa diferença se justifica por contratos no modelo built-to-suit (BTS), em outros, à qualidade do ativo.

No entanto, conforme esses contratos se aproximam do vencimento e passam por renegociações, esperamos uma correção relevante nos preços, ajustando-os à realidade do mercado — um movimento que já começa a se concretizar, como vimos no fato relevante citado.

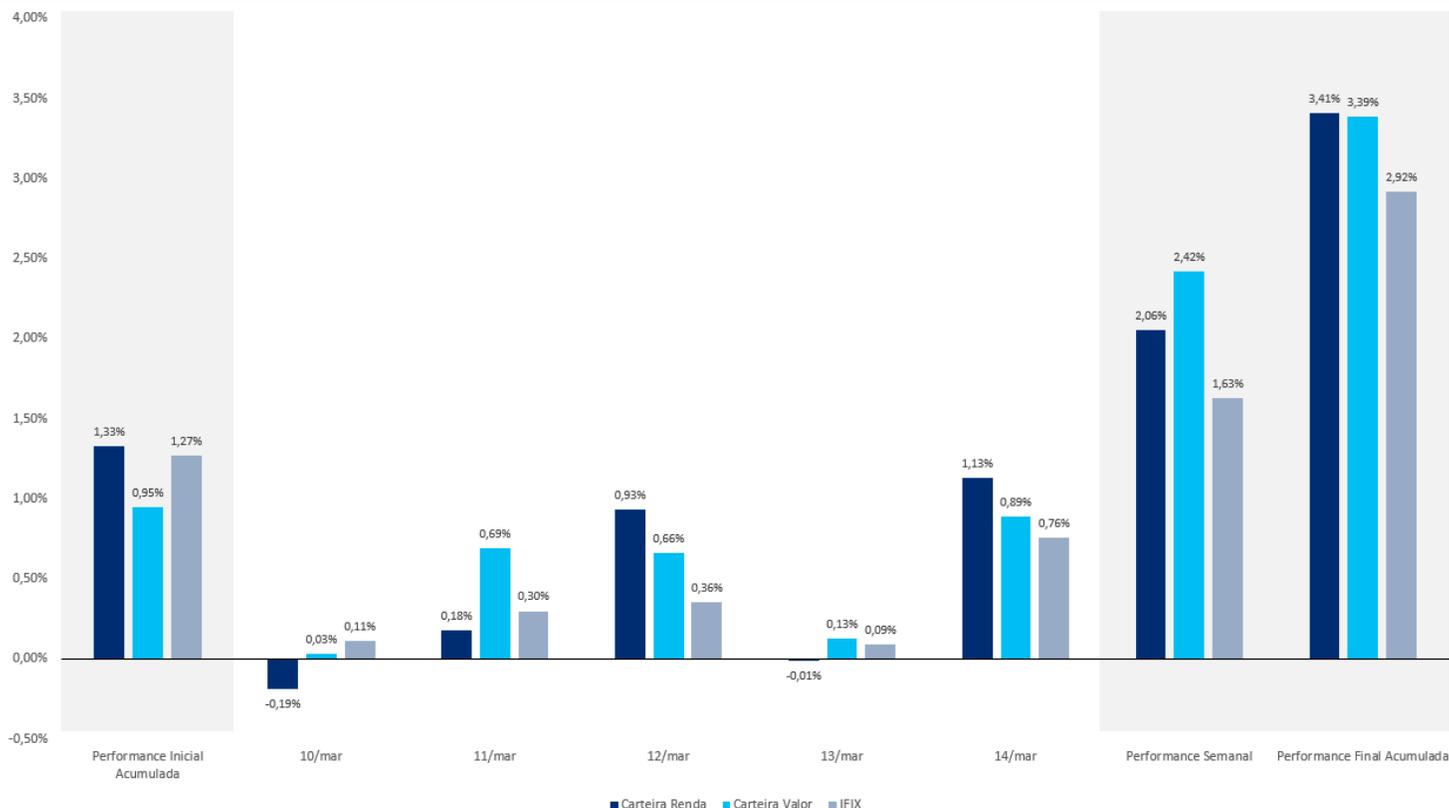
Estamos aprofundando nossa análise sobre essa tendência e, em breve, traremos novos insights, juntamente com o relatório atualizado da nossa carteira recomendada.

# Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Seguimos com *outperform* em ambas as carteiras. Ainda que a performance não tenha sido influenciada por um setor específico na última semana, vemos alguns fundos que, na nossa opinião, estavam excessivamente descontados frente alguns pares começando a fechar o *gap* (ex. VILG e RBRR).

Na carteira Valor, destacamos o desempenho do RBRR11 (+4,83%) e do VILG11 (+3,79%), enquanto na Renda, além do BRR11, também tivemos uma boa performance em PLCR11 (+3,18%).

## Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



## Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Multiestratégia	0,88	14,24%	11,28%	3,38%
Shoppings	0,74	11,62%	9,00%	2,38%
Recebíveis	0,91	14,10%	11,94%	1,86%
Varejo	0,82	12,35%	10,91%	1,68%
Híbrido	0,66	9,83%	7,81%	1,64%
FoF	0,88	12,37%	10,14%	1,25%
Logística	0,76	11,39%	8,95%	0,64%
Lajes Corporativas	0,64	12,60%	10,26%	0,63%
Outros	0,98	7,82%	15,00%	0,34%
Desenvolvimento	0,95	14,67%	13,17%	-0,49%

# 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](mailto:OL-ResearchFII@genial.com.br)