

Resumo Semanal de FIIs

Destaques da Semana

06/10/2025 até 10/10/2025

O que movimentou o mercado?

No Brasil, o IPCA de setembro reforçou uma leitura qualitativamente benigna, com variação de 0,48% m/m, abaixo da mediana de mercado (0,52%) e da nossa projeção (0,50%). O resultado refletiu principalmente a normalização dos preços de energia elétrica após o fim do desconto de Itaipu e alta da gasolina, parcialmente compensadas pela descompressão de alimentos e bens industriais, sustentada pela apreciação cambial.

O dado mais relevante, contudo, veio do grupo de serviços, que avançou apenas 0,13% m/m frente à expectativa de 0,22%, sinalizando desaceleração concentrada em itens sensíveis ao ciclo doméstico (estética, alimentação fora do lar e conserto de automóveis). Os núcleos de inflação confirmam a tendência de moderação, embora o P55 tenha frustrado, sugerindo que o alívio ainda é parcial e setorial. Em suma, a leitura reforça o diagnóstico de que a desinflação segue em curso, mas de forma heterogênea, o que mantém o Copom em modo cauteloso - avaliando espaço para novos cortes, porém atentos à rigidez dos serviços e ao risco fiscal.

No campo político, a derrubada da MP 1.303 pela Câmara teve impacto relevante na percepção fiscal. A medida, que previa mudanças tributárias sobre LCIs, LCAs, FIIs, JCP e apostas, representava potencial de arrecadação de R\$ 17 bilhões em 2026. Sua rejeição revelou a dificuldade de coordenação política do governo e a sensibilidade do Congresso a medidas impopulares de aumento de impostos. A derrota ocorre no contexto de crescimento das tensões com o centrão, com Tarcísio de Freitas ganhando protagonismo como articulador da oposição.

Paralelamente, a pesquisa Genial/Quaest de outubro mostrou leve recuperação da popularidade de Lula (48% de aprovação vs. 46% em setembro), puxada por eleitores sem posicionamento político, ainda que o Nordeste permaneça como único reduto de maioria pró-governo.

Já nos EUA, a ata do FOMC referente à reunião de setembro confirmou que o Fed iniciou um ciclo de cortes “hawkish”, isto é, reduzindo juros, mas mantendo o discurso duro contra a inflação. O documento revelou que parte dos dirigentes duvida do grau de restrição atual da política monetária, enquanto a maioria ainda prioriza a estabilidade de preços sobre o pleno emprego. Também ficou evidente maior dissenso interno, com alguns diretores inicialmente contrários à redução de 25 bps, embora tenham acompanhado o voto majoritário. Powell conseguiu costurar consenso, mas a ata expõe limites para novos cortes rápidos, indicando que o Fed deve calibrar o ritmo com cautela, ponderando o risco de desaceleração mais intensa do mercado de trabalho.

Principais acontecimentos no mercado

Queda da MP 1.303 | Na última semana, tivemos a derrubada da MP 1.303, que previa inicialmente, entre outros pontos, a tributação de dividendos de FIIs e Fiagros em 5% na fonte; a tributação de CRIs, LCIs, CRAs e LCAs também em 5%; e o estabelecimento de uma alíquota única de 17,5% sobre rendimentos de aplicações financeiras, extinguindo o atual modelo regressivo. Com sua rejeição, permanecem as isenções atualmente vigentes, tanto para os títulos mencionados quanto para os dividendos distribuídos aos cotistas.

A decisão é extremamente positiva, especialmente diante do atual contexto de redução dos recursos provenientes da poupança e da consequente busca por alternativas de *funding* imobiliário. Caso a MP tivesse sido aprovada, haveria, na prática, uma queda na atratividade desses instrumentos, o que poderia reduzir significativamente o volume captado via LCIs e CRIs, afetando o crédito imobiliário tanto para pessoas físicas quanto jurídicas - e, em última instância, comprometendo o dinamismo do setor.

Além disso, a derrubada da proposta de alíquota única também evita potenciais impactos negativos no setor público, já que o fim da tributação regressiva eliminaria o incentivo fiscal para aplicações de longo prazo. Isso reduziria a atratividade dos papéis mais longos e poderia encurtar o perfil da dívida pública, agravando o quadro fiscal do país.

Ainda que a decisão represente um alívio momentâneo, seguimos atentos à possibilidade de novas iniciativas de tributação sobre esses instrumentos no médio prazo - especialmente em um cenário de eventual reeleição do atual governo e de continuidade de uma política fiscal expansionista.

GGRC11 – O fundo celebrou compromisso de compra e venda, com condições precedentes, para adquirir um imóvel logístico localizado em Quatro Barras (PR), atualmente locado à Renault do Brasil e pertencente ao FII Votorantim Logística (VTLT11), pelo valor de R\$ 214 milhões. Considerando a subscrição adicional feita com recursos do caixa disponível do VTLT11, o valor total da transação é de aproximadamente R\$ 217 milhões. O fechamento da operação está previsto para ocorrer até 20 de outubro de 2025, após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas.

Nossa Visão | Vemos a aquisição como consideravelmente positiva para o fundo. Além de o preço de compra ter ocorrido em um patamar que consideramos atrativo - refletindo um cap rate próximo de 12% -, trata-se de um ativo de boa qualidade construtiva e com expressivo potencial adicional de desenvolvimento, dado que o terreno possui área total de aproximadamente 250 mil m², enquanto a ABL atual é de cerca de 67 mil m².

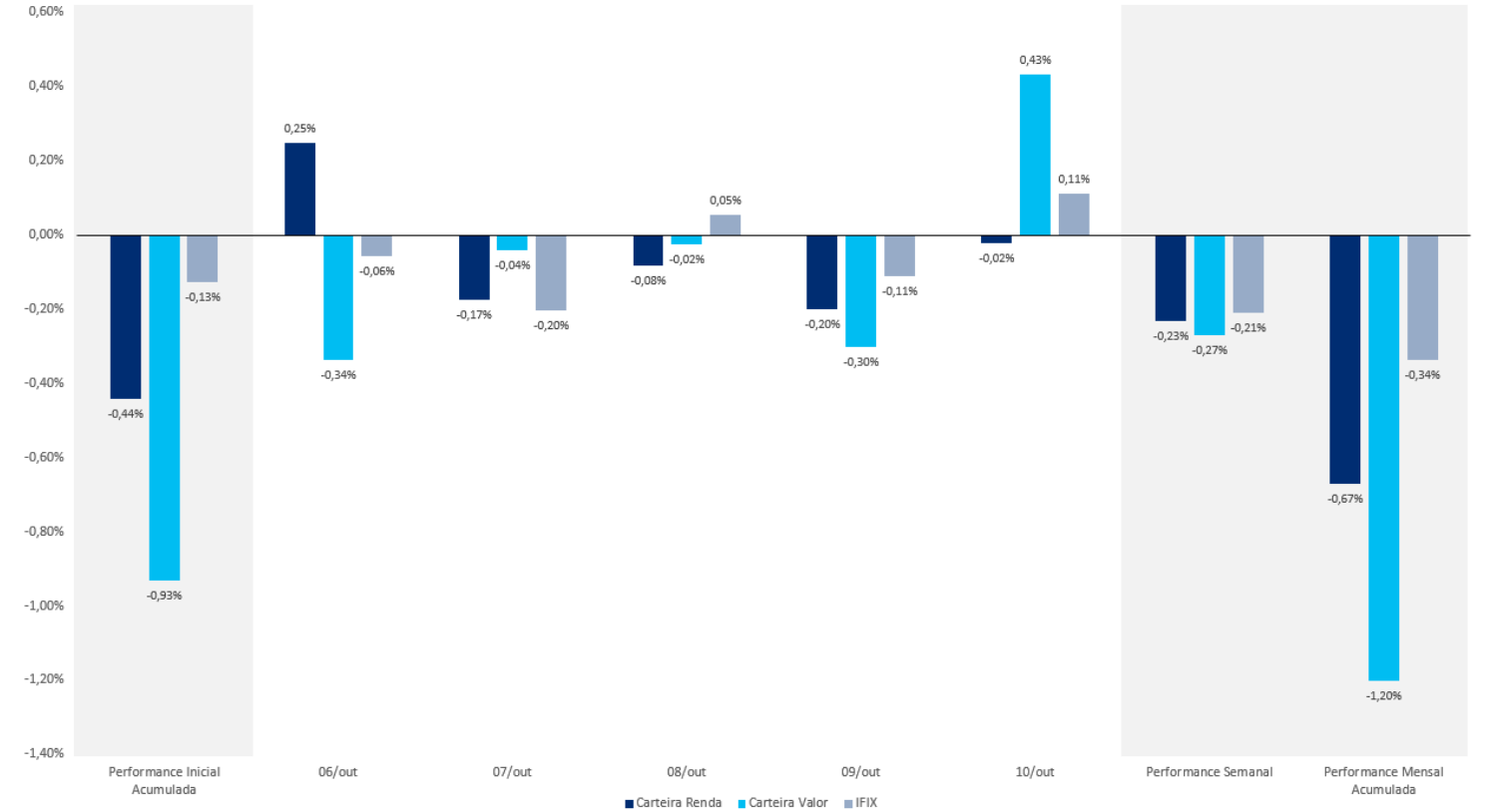
Embora o contrato atípico com a Renault tenha vencimento ao final de 2026, quando será convertido em contrato típico com prazo até 2046, o preço de aquisição oferece ampla margem de segurança. Mesmo em um cenário de substituição do inquilino e eventual revisão negativa nos aluguéis, o fundo ainda preserva um nível de retorno bastante confortável - e poderia, inclusive, capturar ganhos extraordinários em uma venda futura, mesmo que realizada a cap rates superiores à média de mercado (cerca de 7%).

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Durante a última semana, ambas as carteiras apresentaram desempenho marginalmente inferior ao IFIX, reflexo de um movimento de correção em fundos que haviam registrado forte valorização em setembro — como o HGRE11. Ainda assim, considerando o início mais negativo neste mês, as carteiras acumulam, até o momento, um *underperform* mais expressivo em relação ao índice. Ressaltamos, contudo, que essa performance não decorre de quaisquer problemas estruturais nos fundos recomendados, de forma que seguimos confiantes na qualidade e nas alocações de ambas as carteiras.

O destaque da semana na carteira Valor foi o VILG11, com alta de 1,80%. Na carteira Renda, o melhor desempenho veio do RZAT11, que subiu 0,85%.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Varejo	0,98	11,17%	11,10%	0,34%
Logística	0,86	9,74%	9,92%	0,15%
Shoppings	0,82	10,26%	10,41%	0,06%
Recebíveis	0,90	13,64%	13,49%	-0,30%
Outros	0,93	12,56%	11,78%	-0,42%
Multiestratégia	0,85	13,54%	12,79%	-0,48%
Desenvolvimento	0,89	14,95%	13,37%	-0,50%
Híbrido	0,79	11,40%	11,07%	-0,53%
Lajes Corporativas	0,65	9,30%	10,89%	-0,56%
FoF	0,84	12,09%	11,22%	-0,64%

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