

Resumo Semanal de FIIs

Destaques da Semana

03/11/2025 até 07/11/2025

O que movimentou o mercado?

No Brasil, a produção industrial de setembro recuou 0,4% m/m, em linha com o consenso, mas melhor que a projeção da Genial (-0,9%). O resultado reflete leve resiliência da indústria de transformação, ainda que insuficiente para reverter a tendência de enfraquecimento. No 3T25, a indústria cresceu apenas 0,1% t/t, com queda na extrativa e alta marginal na transformação - desempenho que deixa carregado estatístico neutro para o 4T25. O dado reforça o cenário de atividade moderada e difusamente arrefecida, em linha com nossa projeção de PIB em +2,3% para 2025, sustentado principalmente por serviços.

O Copom manteve a Selic em 15% a.a., decisão unânime e esperada pelo mercado. O comunicado manteve o tom firme e reiterou que a manutenção dos juros em patamar elevado por período prolongado é suficiente para assegurar a convergência da inflação à meta, sinalizando que o atual nível é visto como restritivo o bastante. Embora o BC reconheça sinais de desaceleração e inflação mais benigna, evita sinalizar cortes antecipados - reforçando a expectativa de início do ciclo de flexibilização apenas no 1T26, possivelmente na segunda reunião do ano (março).

No campo fiscal, a Câmara aprovou o PL que exclui até R\$ 5 bi/ano em investimentos militares do teto de gastos (2026-2031) e abre espaço adicional de R\$ 3 bi no orçamento de 2025. Somado à isenção de IR para rendas até R\$ 5 mil, o movimento reforça a percepção de afrouxamento do compromisso fiscal, com impacto potencial sobre a trajetória da dívida pública, projetada em 79,6% do PIB em 2025 e 84,7% em 2026 pela Genial. O episódio evidencia flexibilização política crescente do arcabouço, elevando o risco de pressão sobre prêmios de risco e juros longos.

Já nos EUA, o ADP de outubro apontou criação de 42 mil vagas no setor privado, superando as estimativas (~30 mil), após dois meses negativos. Apesar da surpresa positiva, o ritmo segue compatível com desaquecimento gradual do mercado de trabalho, em meio aos anúncios recentes de demissões e à paralisação parcial do governo (*shutdown*), que mantém o ADP como principal termômetro de curto prazo. A leitura reforça o cenário de moderação da atividade e espaço para manutenção da postura *dovish* do Fed, após o corte de juros promovido em outubro.

Principais acontecimentos no mercado

HGLG11 – O fundo concluiu a aquisição de 50% de dois galpões logísticos performados e de dois módulos em desenvolvimento - um built-to-suit para a Arezzo e outro especulativo - localizados em Cariacica (ES), no condomínio CLCR Log. O valor total da transação foi de R\$ 207,8 milhões, pagos por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 10ª emissão do próprio fundo. O negócio inclui renda mínima garantida: R\$ 1,29 milhão por mês referente aos contratos vigentes e R\$ 211 mil relativos ao módulo especulativo durante 12 meses após a conclusão da obra. Com isso, o fundo passará a receber R\$ 1,5 milhão por mês, o equivalente a R\$ 26,70/m² ou cerca de R\$ 0,04 por cota, com cap rate estimado de 8,7% a.a..

Nossa Visão | Avaliamos a notícia como positiva para o fundo. A transação reforça a valorização do empreendimento, considerando que o fundo já havia adquirido uma fração do ativo no final de 2024 a um valor próximo de R\$ 2.800/m², enquanto a nova aquisição foi realizada a R\$ 3.676/m². Estimamos que a primeira transação tenha sido fechada a um *cap rate* próximo de 10,6% a.a., enquanto a mais recente ocorreu a 8,7%, refletindo uma compressão relevante de múltiplo. Ainda assim, acreditamos que o fundo possa conseguir realizar uma venda a *cap rates* próximos de 7% após a conclusão das obras, previstas para ocorrer ainda este ano, tendo em vista o histórico da região e a qualidade/localização do ativo.

CPSH11 – O fundo submeteu ao CADE o processo de análise para a potencial aquisição de 100% das quotas do Midway Shopping Center Ltda. e Midwest Estacionamento Ltda., atualmente detidas pela Lojas Riachuelo S.A. (Guararapes Confeccões). O Midway Mall, em Natal (RN), é o maior shopping do estado, com 66,2 mil m² de ABL e NOI de R\$ 121,7 milhões nos últimos 12 meses. A transação ainda depende de aprovação dos órgãos competentes e da conclusão da due diligence, marcando o início do segundo ciclo de investimentos do fundo.

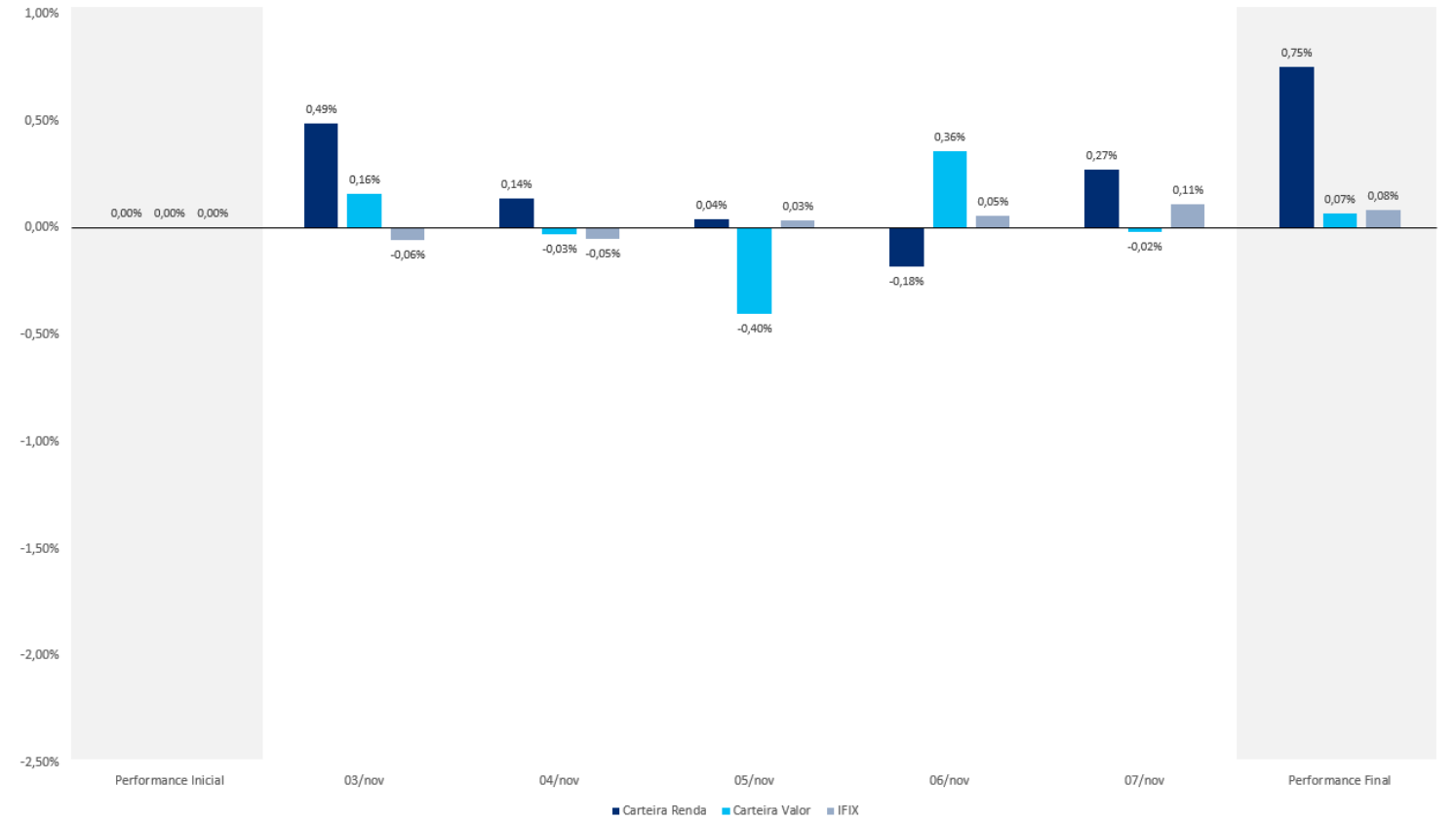
Nossa Visão | A notícia, a priori, é neutra para o fundo, uma vez que o NOI/m² do portfólio é semelhante ao do ativo em questão. Em relação aos valores da transação, estima-se que o vendedor tenha acordado a venda de 100% do ativo por aproximadamente R\$ 1,6 bilhão. Ressaltamos, contudo, que a operação será conduzida em conjunto com outros investidores, cujas identidades ainda não foram divulgadas. Estimamos que o *cap rate* da transação esteja próximo de 8%, patamar que consideramos adequado e satisfatório para o fundo.

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Tivemos desempenhos mistos em nossas carteiras na primeira semana do mês. A Carteira Renda apresentou resultado 66 bps acima do IFIX, enquanto a Carteira Valor ficou praticamente em linha com o índice. A performance mais negativa da Carteira Valor não foi concentrada em um único fundo, mas espalhada entre cerca de três ativos. Ainda assim, entendemos que o movimento não reflete mudanças estruturais, e mantemos visão positiva sobre esses fundos.

O destaque da semana em ambas as carteiras foi o HGRE11, que apresentou alta de 2,16% no período.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Híbrido	0,89	13,50%	13,14%	0,76%
Lajes Corporativas	0,67	11,00%	11,22%	0,65%
Desenvolvimento	0,89	15,30%	13,59%	0,57%
FoF	0,82	12,37%	11,63%	0,54%
Shoppings	0,82	10,26%	10,46%	0,19%
Outros	0,94	12,46%	13,28%	0,11%
Varejo	0,98	10,99%	11,15%	0,06%
Logística	0,86	9,66%	10,20%	-0,01%
Recebíveis	0,90	13,89%	13,84%	-0,07%
Multiestratégia	0,83	13,90%	13,11%	-0,29%

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