

Resumo Semanal de FIIs

Destaques da Semana

01/12/2025 até 05/12/2025

O que movimentou o mercado?

A agenda doméstica manteve o diagnóstico de que a economia entra no fim de 2025 em processo claro de perda de tração, com sinais mais evidentes no lado cíclico da atividade. A PIM de outubro mostrou um avanço tímido de 0,1% m/m, frustrando expectativas e revelando que a indústria de transformação segue sentindo a taxa de juros altamente contracionista. A estabilidade da média móvel por quatro meses evidencia um setor operando de forma lateralizada, incapaz de ganhar impulso mesmo após correções pontuais. O dado reforça a leitura de que o carregamento para o 4T25 é fraco, e a heterogeneidade setorial tende a persistir.

Já o PIB do 3º tri avançou 0,1% t/t, desacelerando frente ao trimestre anterior e vindo abaixo do projetado. O crescimento interanual de 1,8% foi marginalmente melhor, mas sustentado por setores menos sensíveis ao juro, como agro e extrativa. Já atividades dependentes de consumo e crédito mostram enfraquecimento contínuo, compatível com a restrição financeira prolongada. Embora revisões metodológicas tenham elevado a projeção de 2025 para 2,3%, a qualidade da composição piorou, com menor contribuição de motores genuínos de demanda interna. O quadro combina desaceleração cíclica, política monetária ainda muito apertada e um fiscal expansionista que apenas suaviza, mas não impede, o arrefecimento da atividade, um pano de fundo que mantém o Copom desconfortável e sugere comunicação mais dura na reunião da próxima semana.

No campo político, o destaque foi o anúncio de que o ex-presidente Jair Bolsonaro apoiará seu filho, o senador Flávio Bolsonaro, como candidato à Presidência em 2026. A decisão foi mal recebida pelo mercado, que em grande parte esperava apoio ao governador de São Paulo, Tarcísio de Freitas. Pesquisas recentes sugerem que Tarcísio teria maior competitividade eleitoral do que Flávio, o que, na prática, aumenta o risco de reeleição do atual governo.

Nos EUA, a semana trouxe sinais mistos, mas predominou a leitura de moderação da economia americana. O ADP apontou destruição líquida de 32 mil vagas, contra expectativa de criação, adicionando incerteza à avaliação do comitê, especialmente diante da ausência do payroll antes da decisão do dia 10. Embora a correlação da ADP com o payroll seja baixa, o dado reforça o argumento de que o mercado de trabalho perde fôlego em ritmo mais rápido que o inicialmente antecipado, o que aumenta a probabilidade de um novo corte de juros já em dezembro.

Os PMIs contam uma história similar, com recuo do índice da S&P Global para 54,1 e do composto para 54,2, enquanto o ISM de serviços surpreendeu levemente para cima, mas mantendo expansão moderada. O sinal combinado é de crescimento ainda positivo, porém menos robusto.

O PCE de setembro veio praticamente em linha, com headline em 0,27% m/m e núcleo em 0,20% m/m, com desaceleração clara dos serviços compensada por um repique pontual dos bens não duráveis. A composição favorece a narrativa de desinflação persistente, sustentada por menor pressão da demanda e arrefecimento do consumo. Assim, o relatório solidifica o cenário de mais um corte em dezembro, com expectativa de que o Fed comece 2026 buscando preservar a trajetória desinflacionária sem comprometer a atividade.

Principais acontecimentos no mercado

TRXF11 – O fundo concluiu duas aquisições em Belo Horizonte: a compra de 100% do ViaBrasil Pampulha por R\$ 87,525 milhões e de 50% do ViaShopping Barreiro por R\$ 170,187,500. Em ambos os casos, praticamente todo o pagamento foi feito via compensação de créditos oriundos da 12ª emissão do fundo — no Pampulha, apenas R\$ 218 foram pagos em dinheiro, e no Barreiro, R\$ 229. O fundo já foi imitado na posse indireta dos ativos e passa a receber suas respectivas receitas de locação.

Nossa Visão | A priori, avaliamos a transação como marginalmente negativa para o fundo. Em primeiro lugar, entendemos que os *cap rates* envolvidos foram relativamente baixos quando comparados ao perfil e à qualidade dos ativos. Considerando o desempenho operacional atual dos empreendimentos, estimamos um *cap rate* próximo de 7% para a aquisição do ViaShopping Pampulha e de aproximadamente 7,6% para o ViaShopping Barreiro.

Para fins de comparação, a recente venda de uma participação no ParkShopping São Caetano - ativo com padrão construtivo, localização e indicadores operacionais substancialmente superiores aos dois shoppings adquiridos pelo TRXF - foi realizada a um *cap rate* de 8%, em transação entre Multiplan e HGBS11.

Ressaltamos, contudo, que, na prática, os *cap rates* dos ativos adquiridos pelo TRXF são marginalmente maiores (algo próximo de 8,3%) devido à garantia de receita oferecida pela vendedora.

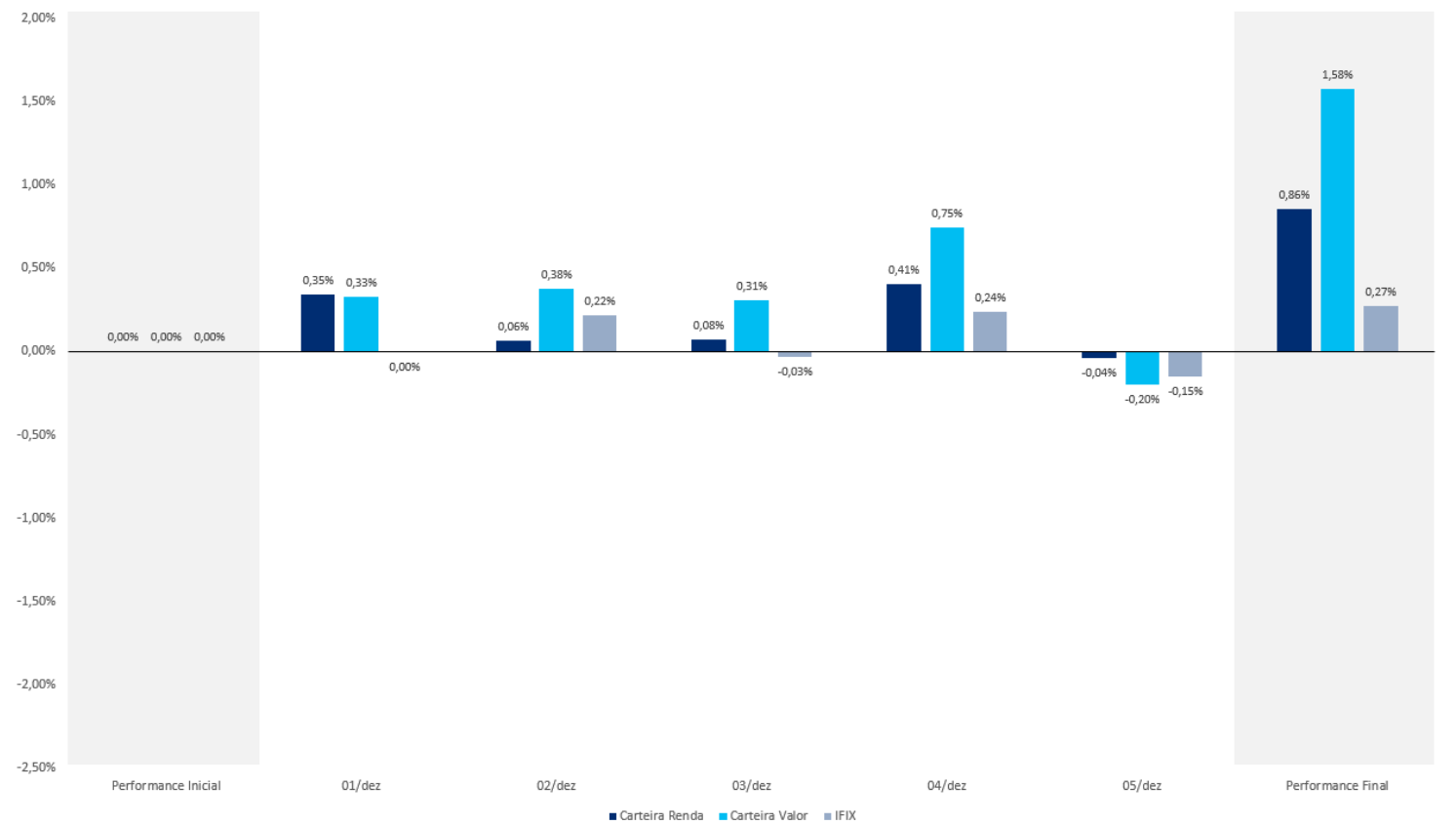
Por fim, ressaltamos que ainda existe a possibilidade de a gestão surpreender positivamente. Dado o porte do fundo e a capacidade operacional da gestora, é plausível que, ao longo dos próximos anos, sejam implementadas intervenções e melhorias nos ativos que aumentem sua qualidade construtiva e atratividade comercial. Esses avanços poderiam elevar a ocupação, fortalecer o mix de inquilinos e permitir reajustes de aluguéis a patamares superiores aos atuais, o que, no limite, também abre a possibilidade de realização de ganhos de capital no futuro em caso de alienação dos ativos.

Comentários Sobre a Carteira Recomendada

Tivemos desempenhos substancialmente positivos em nossas carteiras durante a última semana. Assim como observamos ao longo do último mês, o desempenho foi majoritariamente puxado por fundos de tijolo, ainda que alguns fundos de papel/multiestratégia também tenham contribuído positivamente.

O destaque da semana na Carteira Valor foi o HGRE11, com alta de 3,44%. Na Carteira Renda, o melhor desempenho veio do RBRX11, que subiu 3,45%.

Performance Semanal das Carteiras Recomendadas (Ex. Dividendos)



Performance Semanal do IFIX

Setor	P/VP	DY (Anualizado)	DY (12 Meses)	Retorno 1 Semana
Híbrido	0,93	13,16%	13,94%	1,57%
Multiestratégia	0,85	13,76%	14,58%	1,37%
Outros	0,96	13,34%	13,11%	0,99%
Shoppings	0,84	10,18%	11,58%	0,83%
Lajes Corporativas	0,67	10,45%	12,71%	0,79%
FoF	0,85	12,21%	12,59%	0,31%
Recebíveis	0,91	13,30%	14,97%	0,20%
Logística	0,87	9,43%	11,44%	0,19%
Varejo	0,97	10,89%	12,50%	0,12%
Desenvolvimento	0,88	15,45%	14,71%	-0,52%

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