



Carta ao investidor

Por Gisele Bazanella e Leandro Vilar

Caro investidor, aqui todo mês você terá as principais informações qualitativas e quantitativas sobre um fundo imobiliário diferente.

O **filtro WMF** para esta série será:

- ✓ fundos de tijolo;
- ✓ segmento “Imóveis Industriais e Logísticos”;
- ✓ patrimônio líquido do fundo imobiliário maior que R\$ 1,0 bilhão;
- ✓ liquidez média diária maior que R\$ 500.000,00.

O objetivo é que você forme seu próprio julgamento de investimento.

Neste relatório, dois autores, duas especializações e um método. Os FIIs serão analisados seguindo os mesmos critérios.

Dessa forma, você conseguirá comparar os diferentes fundos no decorrer da série.

E, para você não perder nada, a cada novo fato relevante será publicado um **alerta WMF**, mesmo depois da publicação do relatório.

Não é recomendação de investimento. Tem caráter informativo e educacional.

Boa leitura!

Resumo executivo

Por Gisele Bazanella e Leandro Vilar

HGLG11. O fundo imobiliário desta edição é o HGLG11, outro importante fundo de logística da bolsa. Fundo de tijolo do segmento de imóveis industriais e logísticos que passa no **filtro WMF** (PL > R\$ 1 bi, liquidez diária > R\$ 500 mil). Porte relevante: 42 imóveis diversificados em 8 estados, 2,3 milhões de m² de ABL, patrimônio acima de R\$ 7,6 bilhões.

Os números. Cota a R\$ 146,97, negociando com desconto (P/VP 0,88). Último provento de R\$ 1,10 e DY de 8,7%. Liquidez confortável (ADTV ~ R\$ 14,7 MM) e base pulverizada de 578.800 cotistas. Carteira de contratos longa e indexada à inflação (88% IPCA), 60% vencendo após 2030, Wale de 4,3 anos, maior inquilino com apenas 14% (Mercado livre). Endividamento total: de R\$ 1,1 bi até 2036.

De onde veio o retorno. Duas vias. Pela **valorização da cota**, o fundo ficou, na média do período, abaixo da Selic. Pela via de **proventos**, rendeu na média acima de 14% ao ano. Somadas, a **rentabilidade total** ficou entre ~14,4% e ~19,07% conforme a janela, na maior parte acima da Selic. Quem olhou só o gráfico da cota viu meia história.

Onde está o preço agora. Nos períodos diário, semanal e mensal, o mercado está se movendo respeitando um canal de alta. Há espaço para correção. O IFR do diário e mensal estão em área de compra. Do semanal está em área de venda. Suportes relevantes em ~ R\$ 145,50 / R\$ 139,20 / R\$ 130,00; resistências em ~ R\$ 152,95 / R\$ 154,00.

Pontos de atenção. Estabilidade na distribuição de dividendos recorrentes. Vacância física de 3,1% (financeira de 2%).

O que este resumo não é. Não é recomendação. É material informativo e educacional. O objetivo segue o mesmo: que **você forme seu próprio julgamento**. Antes de decidir, as quatro perguntas do fim da seção técnica valem mais que qualquer número isolado.

O HGLG11 é um fundo imobiliário de gestão ativa focado, principalmente, na aquisição de imóveis logísticos. A estratégia da gestão combina as ações de compra de empreendimentos novos, desenvolvimento de novos galpões, reciclagem periódica do seu portfólio e a sua geração de renda por meio dos aluguéis desses imóveis.

Nesse contexto, o HGLG11 possui uma vantagem competitiva muito grande no segmento, pois ele é o maior fundo de logística da bolsa com um patrimônio de **R\$ 7,6 bilhões** e um portfólio de **42 imóveis** diversificados em 8 estados, dentre eles: 57% em São Paulo, 18% em Minas Gerais, 6% no Espírito Santo e os demais divididos pelas principais cidades e estados do Sudeste, Sul e Nordeste.

Um ponto de destaque é o tamanho da área bruta locável (ABL) de 2.3 milhões de m² ocupada por cerca de 186 locatários *high grade*, ou seja, de baixo risco. O fundo consegue manter uma vacância bem reduzida, em que a **vacância física** ficou em **3,1%** e a **financeira 2%**, números bem positivos para o segmento.

A tabela 1 apresenta os principais indicadores analisados do BTLG11: preço da cota, cota patrimonial, P/VP, DY, último dividendo, CAGR, ADTV e número de cotistas.

Tabela 1: Principais Indicadores

Indicadores	Preço da cota (07/07/2026)	Cota patrimonial	P/VP	DY	Último dividendo (por cota)	GAGR (4 anos)	ADTV (diário)	Cotistas
Números	R\$ 146,97	R\$ 166,6/ cota	0,88	8,7%	R\$ 1,10	0%	~ R\$ 14,7 MM	578.800

Ao analisar alguns dos indicadores fundamentalistas, o P/VP (Preço/Valor Patrimonial) traz uma noção do preço da cota, ou seja, se o fundo imobiliário está caro ou barato. Mas é preciso levar em consideração alguns pontos: quando esse indicador estiver abaixo de 1, a cota tende a estar com desconto; de outro modo, quando ela estiver acima de 1, o fundo tende a negociar com ágio. Mas, esse indicador, isoladamente, não determina se o fundo está barato ou caro; deve ser interpretado em conjunto com a qualidade dos ativos, perspectivas operacionais e cenário macroeconômico. Observe que o HGLG11 está sendo negociado com desconto de 12% (até o dia da coleta dos dados). A figura 1 mostra o P/VP e DY históricos.

Figura 1: P/VP e DY históricos



O DY (*Dividend Yield*) mostra o quanto o fundo paga em dividendos em relação ao preço da cota. Não necessariamente um DY alto é algo positivo, é preciso considerar a consistência da distribuição histórica e a sustentabilidade dessa distribuição ao longo do tempo. Note que o DY médio é ~8,7%. Isso significa que, se você comprar uma cota do HGLG11 por R\$ 151,00, por exemplo, e o fundo mantiver o padrão de proventos pagos, você receberá ~8,7% ao ano em proventos. No caso do exemplo, R\$13,14 por cota.

O CAGR (*Compound Annual Growth Rate*): taxa de crescimento anual composta. Mede a taxa de crescimento anual de um indicador dentro de um intervalo de tempo predeterminado. O HGLG11 resumindo o período de 4 anos em uma única taxa equivalente, não teve um crescimento no indicador, mantendo estável a distribuição.

O ADTV (*Average Daily Trading Volume*): volume médio diário de negociação. Esse indicador mostra a liquidez do ativo, ou seja, o volume financeiro diário. Portanto, quanto maior ele for, mais fácil é comprar e vender sem alteração no valor da cota. O volume médio diário negociado do HGLG11 é cerca de R\$ 14,7 MM.

Esses indicadores se fazem relevantes, pois funcionam como um guia para o investidor. O P/VP orienta contra o risco de pagar caro em determinado ativo. Ou seja, ele mostra o “preço justo” da cota em relação ao patrimônio que o fundo possui. O DY mostra o retorno que ele terá de renda passiva por cada real investido. No mesmo sentido, o CAGR mostra o crescimento do fundo e se ele tem gerado cada vez mais valor ao longo do tempo. Por fim, o ADTV mostra a liquidez e a facilidade com que você pode comprar e vender as suas cotas, conforme a sua necessidade.

Analisando especificamente os segmentos da carteira, perfil dos inquilinos, concentração que cada inquilino possui no portfólio do fundo, revisão dos contratos, prazo contratual, indexadores e estrutura de endividamento.

Ao analisarmos a carteira e o portfólio, nós temos que 41% dos imóveis são da mais alta classificação AAA, seguido de 36% de AA e 12 A, ou seja, aproximadamente 89% da carteira está concentrada na mais alta classificação, o que aumenta a liquidez de seus ativos e facilita novas alocações. Além disso, proporciona uma capacidade de cobrar um m² mais alto em seus aluguéis.

Se formos olhar a natureza dos contratos, temos que **70%** são **típicos** e o restante atípicos e eles estão **100% atrelados à inflação**, com **88% IPCA** e **11% IGP-M**. Portanto, os aluguéis serão reajustados por esses indicadores, nas respectivas datas, e consequentemente os seus dividendos, o que confere um valor real e uma manutenção em seu poder de compra.

O prazo contratual é um dos pontos positivos. O *Wale* permanece em **4,3 anos**, em linha com o segmento logístico e demonstra uma boa previsibilidade do fluxo de caixa. Olhando os vencimentos dos contratos nós temos: mais de 60% dos contratos vencem somente após 2030, o que reduz significativamente o risco de perda de receita e de contraparte, conforme tabela 2.

Tabela 2: Peso em percentual da revisão dos contratos por data

Data	% das Revisões
Até 2026	6%
2027	16%
2028	9%
2029	7%
Após 2030	62%

Ao avançar na análise, vemos que há uma diversificação muito grande em relação aos seus inquilinos em que 63% do total do portfólio é classificado como outros e o inquilinos com a maior participação é o Mercado Livre com 14% e

Shopee com 7%. Por que isso é importante? Concentração relevante por parte de um único inquilino não é bem-visto pelo mercado porque, caso ele opte por não renovar o contrato, haverá um aumento relevante não só na vacância do fundo, como também afetará o valor dos proventos a serem distribuídos aos investidores. Além disso, dá ao inquilino um poder de barganha maior e a possibilidade de negociação de menores valores por m² ou carência no pagamento dos aluguéis, o que afeta a vacância financeira do fundo.

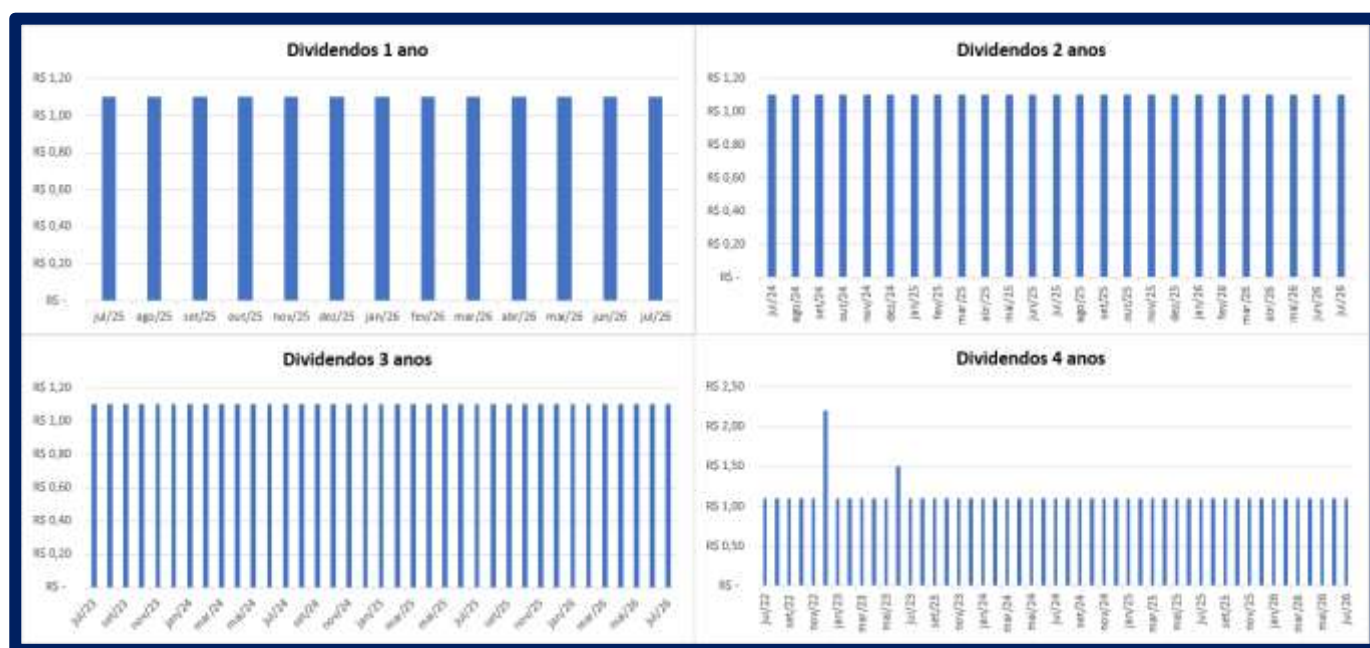
Ademais, inquilinos *high grade* e diversificados em atividades também proporcionam redução de risco e previsibilidade de receita. É o caso do HGLG11. A alocação por segmento temos que 32% desenvolve a atividade de e-commerce, em seguida 27% em outras atividades e 15% no setor automotivo.

Se formos analisar o endividamento e o grau de alavancagem nós temos que o **endividamento atual** do fundo gira em torno de **R\$ 1.1 bilhão**, relacionado à aquisição de imóveis, com um grau de **alavancagem** de **8,4%**. As dívidas são compostas por CRIs e praticamente 100% atrelados ao IPCA + *spread* e apenas 24% vencem nos próximos 12 meses.

Do ponto de vista fundamentalista, esse indicador é confortável e em linha com os demais fundos, o cronograma de amortização é decrescente e prevê um saldo total de obrigações em 2036 de R\$ 177 milhões com uma alavancagem de 2,3%. Destaco que esses números devem sofrer alterações conforme a Pátria Investimentos realizar as subscrições, aquisições e renovações de portfólio; mas, como dito anteriormente, a gestora preza pela estabilidade e previsibilidade em seus indicadores, por isso esses números tendem a seguir o padrão informado no relatório gerencial.

A figura 2 mostra os gráficos da distribuição histórica de dividendos do HGLG11, nos períodos de 1, 2, 3 e 4 anos.

Figura 2: Gráficos da distribuição de dividendos do HGLG11 em diferentes períodos.



Observe que o HGLG11 adota uma política de estabilidade na distribuição dos proventos. Desde julho de 2023, o fundo distribui R\$ 1,10 todos os meses, mantendo sempre o patamar. Ele realiza uma retenção parcial do resultado para proporcionar ao investir essa previsibilidade na renda. Contudo, mesmo com essa política, podemos observar distribuições não recorrentes em dezembro de 2022 e junho de 2023, distribuições essas decorrentes do ganho de capital auferido na negociação e renovação de seu portfólio.

Importante salientar que os fundos imobiliários são obrigados, por lei (Lei 8.668/1993, alterada pela Lei 9.779/1999), a distribuir 95% do seu lucro em dividendos aos investidores. Portanto, essas distribuições não recorrentes são parte dos lucros que o fundo auferir por ocasião da venda de seus imóveis.

A meu ver o investidor que possui uma preferência por crescimento de dividendos e distribuição periódica de não recorrentes, o HGLG11 pode não ser a melhor opção. Contudo, caso o investido tenha como foco estabilidade e previsibilidade no recebimento dos proventos, o fundo aparece como uma alternativa, pois pensa no longo prazo e na previsibilidade.

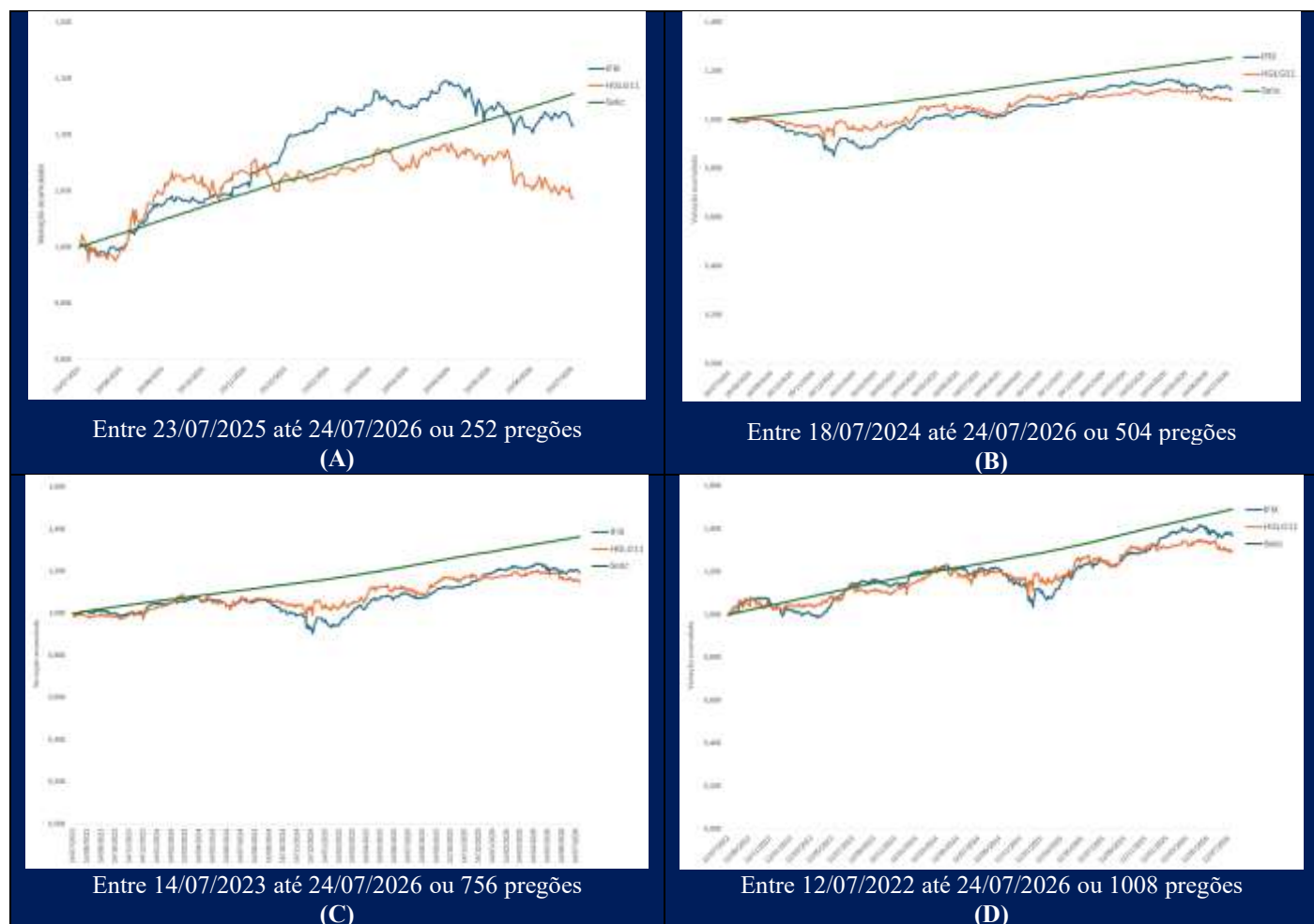
Análise técnica

Por Gisele Bazanella CNPI-T (9281)

De onde vem o dinheiro que um FII coloca no seu bolso? De dois lugares: da valorização da cota (ganho de capital) e dos proventos distribuídos (no mínimo 95% do lucro semestral, por exigência legal). A maioria olha só um. Aqui olhamos os dois.

Pela valorização da cota, a variação acumulada é útil para entender o comportamento do preço em função do tempo. A figura 3 apresenta os gráficos da variação acumulada diária do HGLG11, do principal índice de fundos de investimento imobiliário (IFIX) e da taxa Selic média, em diferentes períodos (entre 23/07/2025 até 24/07/2026 ou 252 pregões, entre 18/07/2024 até 24/07/2026 ou 504 pregões, entre 14/07/2023 até 24/07/2026 ou 756 pregões e entre 12/07/2022 até 24/07/2026 ou 1.008 pregões).

Figura 3: Variação acumulada diária do HGLG11, IFIX e Selic em diferentes períodos.



O gráfico A evidencia um desempenho do HGLG11 abaixo do *benchmark* e da Selic por todo ano de 2026 (até 24/07/2026). Os gráficos B, C e D mostram um comportamento muito próximo entre HGLG11 e IFIX, hora acima e hora abaixo em todo o período. E comparado ao desempenho médio da série histórica da Selic, o fundo imobiliário ficou predominantemente abaixo. Perceba que, no período mais recente, de dezembro de 2025 em diante, a variação acumulada do HGLG11 se distanciou do índice de referência, ficou abaixo da Selic e se afastando.

A correlação mede a interdependência de variáveis. Correlação positiva significa que elas tendem a se mover na mesma direção; correlação negativa, em direções contrárias. Útil para diversificação. Contribui também para entender como o

referido fundo se comporta comparado ao índice de referência. A tabela 3 apresenta a correlação entre o HGLG11 e o IFIX e a tabela 4 apresenta a interpretação.

Tabela 3: Correlação entre HGLG11 e IFIX nos diferentes períodos.

Períodos	A	B	C	D
Correlação	0,47	0,63	0,58	0,53

Tabela 4: Interpretação considerando o intervalo WMF.

Intervalo WMF	Interpretação
Correlação $\geq 0,7$	Alta
$0,3 \leq \text{correlação} \leq 0,69$	Moderada
$0,0 < \text{correlação} \leq 0,29$	Baixa

O HGLG11 apresenta correlação positiva moderada com o IFIX. Significa que tende a se mover na mesma direção que a média do mercado de fundos imobiliários.

O risco sistêmico ou beta revela se o fundo imobiliário tende a oscilar com maior ou menor intensidade que o mercado de FIIs. E o alfa diz sobre geração de valor. O retorno extra, acima do esperado para o risco sistêmico assumido. Mas, e a nota final de eficiência? Esta fica para o índice de Sharpe. A tabela 5 apresenta beta, alfa, retorno do preço e índice de Sharpe do HGLG11 nos diferentes períodos, além da Selic média segundo série histórica. E a tabela 6 descreve a interpretação do índice de Sharpe, segundo os intervalos.

Tabela 5: Beta, alfa e índice de sharpe do BTLG11 nos diferentes períodos e Selic média nos mesmos períodos.

Períodos	Beta	Alfa _{diário}	Alfa _{anualizado}	Retorno _{diário} médio	Retorno _{anual} médio	Selic _{média}	Índice de Sharpe
A	0,72	-0,0001	~ -2,49%	~ 0,018%	~ 4,6%	~ 14,72%	-1,25
B	0,91	-0,00006	~ -1,50%	~ 0,017%	~ 4,4%	~ 13,66%	-0,88
C	0,92	-0,00002	~ -0,50%	~ 0,020%	~ 5,2%	~ 13,07%	-0,76
D	0,86	-0,0000007	~ -0,02%	~ 0,027%	~ 7,0%	~ 13,22%	-0,59

Tabela 6: Interpretação do índice de sharpe, segundo os intervalos.

Intervalo WMF	Interpretação
Sharpe < 0	Ruim
$0 < \text{sharpe} \leq 1,0$	Baixo
$1,0 < \text{sharpe} < 2,0$	Bom
$2,0 \leq \text{Sharpe} < 3$	Excelente

Os números mostram um $\beta < 1,0$ em todos os períodos, sugerindo que o HGLG11 se move com menor intensidade que a média do mercado. Bastante próximo da média, principalmente nos períodos B e C.

O alfa não gerou um retorno extra, acima do esperado para o risco sistêmico assumido, em período algum (alfas negativos). E a nota final de eficiência ficou vermelha, negativa, para todos. Veja: a nota final de eficiência, dada pelo número de Sharpe, sugere um desempenho ruim ajustado ao risco total. E por quê? Porque sugere que o investidor assumiu a oscilação do fundo sem ser pago por isso; o retorno ficou abaixo do que a Selic, sem risco, teria entregado.

Isso pela via de ganho de capital. Perceba que o retorno anual médio do preço ficou bem abaixo da Selic média. Importante dizer que o desempenho ajustado ao risco irá mudar quando incorporados os proventos.

Agora vamos analisar a via de pagamento de “proventos”. Pelo histórico dos proventos pagos ao longo do período, é possível avaliar o retorno do HGLG11 por esta via. O preço da cota inicial foi do dia 1 do respectivo período. A tabela 7 apresenta os rendimentos médios, via pagamento de proventos, para os diferentes períodos e o *dividend yield*.

Tabela 7: Rendimentos via pagamento de proventos.

Períodos	<i>Rendimento</i> _{médio}	<i>Dividend Yield (DY)</i>
A	R\$ 1,10	~ 9,80%
B	R\$ 1,10	~ 10,28%
C	R\$ 1,10	~ 10,98%
D	R\$ 1,12	~ 12,07%

Mas fique atento. *Dividend Yield* baixo não é necessariamente ruim, e DY alto não é obrigatoriamente bom. A pergunta é: o resultado do DY foi pela distribuição dos proventos ou pelo preço do FII? O DY pode estar baixo porque o preço deste FII está muito alto ou pode estar alto porque o preço do FII está muito baixo, mesmo que o dividendo pago não tenha sido tão bom assim. DY isolado é como termômetro descalibrado: marca a temperatura, mas pode estar errado. Precisa investigar se a febre é real ou se o termômetro está com problema. Aqui você vai conseguir responder a esta pergunta.

Veja: a rentabilidade média, via pagamento de dividendos, ficou acima de 11% ao ano apenas para o período mais longo. Depois de apresentar a rentabilidade por cada via, você terá a rentabilidade total no período. A tabela 8 apresenta a rentabilidade total aproximada e reúne outros dados de tabelas anteriores para melhor visualização.

Tabela 8: Quadro geral.

Períodos	Ganho de capital	Proventos	Rentabilidade Total	Selic
A	~ 4,6%	~ 9,80%	~ 14,40%	~ 14,72%
B	~ 4,4%	~ 10,28%	~ 14,68%	~ 13,66%
C	~ 5,2%	~ 10,98%	~ 16,18%	~ 13,07%
D	~ 7,0%	~ 12,07%	~ 19,07%	~ 13,22%

Se neste momento você está pensando: mas a rentabilidade total ficou acima da Selic média nos períodos mais longos. Exatamente. Esse é o “pulo do gato” do pagamento de proventos. Perceba a vantagem desta via de pagamento todo mês. A via de ganho de capital não deu conta de superar a taxa livre de risco, mas, com os proventos, a rentabilidade superou no longo prazo.

Mas, e o preço da cota do HGLG11? Como está se comportando graficamente? Será que é um bom momento de compra? A análise gráfica foi feita através da plataforma ProfitPro, pelo gráfico de *candlesticks* nos períodos diário, semanal e mensal.

A figura 4 apresenta os gráficos do HGLG11 e o IFR em diferentes períodos. Da esquerda para a direita. Períodos: diário, semanal e mensal.

Figura 4: Gráficos do BTLG11 nos períodos diário, semanal e mensal e IFR nos mesmos períodos.



Nos períodos diário, semanal e mensal, o mercado está se movendo respeitando um canal de alta. E tem espaço para correção de tendência principal. O IFR do diário e mensal estão em área de compra, já no semanal está em área de venda. O IFR no semanal não acompanha o comportamento do gráfico semanal. O que sugere média divergência de baixa e possível reversão de tendência no período ou apenas correção da tendência principal, que é de alta.

Regiões de suporte importantes: próximo de R\$ 145,50; R\$ 139,20; R\$ 130,00.

Principais regiões de resistências nos preços de R\$ 152,95 e 154,00 (aproximadamente).

Antes de investir, quatro perguntas:

1. Qual a função deste fundo imobiliário na minha carteira?
2. Qual a minha exposição real?
3. Qual é o meu horizonte e eu o sustento numa queda de correção de 30%?
4. Registre o que me faria rever?

Glossário

ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.

ADTV (*Average Daily Trading Volume*): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Alfa: Retorno excedente ajustado ao risco. Mede o retorno que a ação entregou além do esperado para o seu nível de risco assumido (beta). ($\alpha < 0$ entregou menos retorno do que o esperado para o risco assumido. $\alpha > 0$ gerou retorno extra, acima do esperado para o risco sistêmico).

Beta: Risco sistêmico. Diz o quanto o fundo oscilará comparado ao índice de referência. Se oscilará com maior ou menor intensidade que o mercado de FIIs. ($\beta > 1,0$, a tendência é oscilar com mais intensidade que o mercado. Perfil agressivo. $\beta = 1,0$, a tendência é oscilar com a mesma intensidade que o mercado. $\beta < 1,0$, a tendência é oscilar com menos intensidade que o mercado. Perfil defensivo).

Cap Rate: Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.

Correlação: Varia de -1,0 até 1,0. Mede a interdependência de variáveis. Correlação positiva significa que tendem a se mover na mesma direção. Correlação negativa significa que tendem a se mover em direções opostas. (Quando for “1”, a relação é total na influência. Quanto mais próximo de “1”, mais parecido o comportamento.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Despesas Imobiliárias: Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.

Despesas Operacionais: Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como: taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre o valor de mercado da cota.

IFR: Índice de Força Relativa. Oscilador de impulsão. Indicador de momento. Mede a velocidade e a mudança dos movimentos de preços. Mede a força de compradores e vendedores. (Área de sobrecompra: acima de 70%. Área de sobre venda: abaixo de 30%. Área de compra: acima de 50%. Área de venda: abaixo de 50%).

Indicadores: Os indicadores são derivados de fórmulas matemáticas. Servem para estudarmos a ação dos preços mais de perto, para confirmar outras ferramentas de análise técnica (como padrões gráficos), para prever a direção futura dos preços.

Índice de sharpe: Nota final de eficiência. É a medida definitiva de retorno ajustado ao risco total. (Índice de sharpe $> 1,0$ indica um bom desempenho ajustado ao risco total. Quanto maior melhor foi o desempenho. Índice de sharpe < 0 indica que o retorno da ação foi menor que a taxa livre de risco. Em outras palavras, você assumiu risco e o resultado foi pior do que não correr risco).

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Receita de Locação: Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.

Resistência: Topos são chamados de resistência, pois representam níveis de preço acima do preço de mercado, em que a força vendedora é suficientemente forte para interromper ou reverter uma tendência de alta. Representada por uma linha horizontal no gráfico que conecta alguns topos. Suportes e resistências podem alternar seus papéis. Quando rompidos, tornam-se resistência e vice-versa.

Suporte: Fundos são chamados de suporte, pois representam níveis de preço abaixo do preço de mercado, em que a força compradora é suficientemente forte para interromper ou reverter uma tendência de baixa. Representado por uma linha horizontal no gráfico que conecta alguns fundos. Suportes e resistências podem alternar seus papéis. Quando rompidos, tornam-se resistência e vice-versa.

Tendência: A tendência dos preços é a direção para a qual o mercado está se movendo. Em tendência de alta, os preços alcançam topos e fundos mais altos do que os anteriores. Em tendência de baixa, os preços alcançam topos e fundos mais baixos do que os anteriores. Zona de congestão de preços, topos e fundos param mais ou menos no mesmo nível, preços oscilam em uma zona lateral.

Vacância financeira: Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Vacância física: Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.

Referências

BCB. Acesso: <https://www.bcb.gov.br/>

LEMOS, Flávio. Análise Técnica dos Mercados Financeiros. Um guia completo e definitivo dos métodos de negociação de ativos. 2ª ed. São Paulo. Saraiva Educação, 2018.

Plataforma Profit Pro. Nelógica.

Relatório Gerencial jun/2026. Acesso:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=1246174&cv=1>

Disclaimer

WMF Capital Research · CNPJ 51.652.595/0001-09

Este relatório foi elaborado por Gisele Bazanella, Analista de Valores Mobiliários (CNPI-T n. 9281) e Leandro Vilar, Analista de Valores Mobiliários (CNPI-F 8396), e reflete exclusivamente suas análises, opiniões e julgamentos profissionais, pelos quais assumem integral responsabilidade editorial e técnica.

O material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta, solicitação de oferta, recomendação individual de investimento, promessa ou garantia de rentabilidade. As informações aqui contidas foram obtidas de fontes consideradas fidedignas, mas sua exatidão não pode ser garantida.

Nos termos da Resolução CVM n. 20/2021, declara-se que: as opiniões expressas neste relatório refletem de forma precisa a visão pessoal dos analistas responsáveis; nenhuma parte da remuneração está vinculada, direta ou indiretamente, a recomendações específicas ou opiniões contidas neste material.

A WMF Capital Research e os analistas não se responsabilizam por perdas diretas ou indiretas decorrentes do uso deste material. Decisões de investimento são de exclusiva responsabilidade do investidor, que deve considerar seu perfil, objetivos e situação financeira antes de agir.

É vedada a reprodução, distribuição ou comercialização deste material, total ou parcial, sem autorização expressa da WMF Capital Research.