



MANUAL

DOS FUNDOS

IMOBILIÁRIOS



Mosaico
Investimentos



MANUAL DOS FUNDOS IMOBILIARIOS

INTRODUÇÃO

Os Fundos Imobiliários (FIs) são um dos investimentos mais acessíveis e rentáveis para quem deseja participar do mercado imobiliário sem a necessidade de comprar um imóvel. Eles oferecem liquidez, diversificação e uma das melhores oportunidades para geração de renda passiva no Brasil.

Este guia atualizado para 2026 foi projetado para te ajudar a navegar por esse universo com confiança, apresentando os principais indicadores e estratégias para escolher os melhores fundos. Vamos desmistificar conceitos e fornecer exemplos práticos para que você tome as melhores decisões.

CAPÍTULO 1: O QUE SÃO FUNDOS IMOBILIÁRIOS?

Os Fundos Imobiliários (FIs) são uma forma de investimento coletivo, onde várias pessoas se juntam para adquirir empreendimentos imobiliários ou títulos ligados ao setor. Diferente de comprar um imóvel para alugar, investir em FIs permite que você participe de um portfólio diversificado de ativos, como:

- Shopping centers;
- Prédios comerciais;
- Galpões logísticos;
- Hospitais;
- Hotéis e muito mais.

Exemplo Prático

Imagine um fundo que investe em galpões logísticos em regiões estratégicas como Campinas-SP e São José dos Campos-SP. Esses galpões são alugados para grandes empresas de e-commerce como Amazon e Mercado Livre, garantindo baixa vacância e alta previsibilidade de receita. Então esse aluguel recebido é dividido entre os investidores (cotistas) desse fundo.

PRINCIPAIS BENEFÍCIOS:

- ➔ **Liquidez:** Diferente de um imóvel, as cotas podem ser compradas e vendidas na bolsa de valores com facilidade.
- ➔ **Diversificação:** Invista em diferentes tipos de ativos e regiões.
- ➔ **Isenção de Imposto:** Dividendos recebidos por pessoas físicas são isentos de IR (seguindo regras vigentes).
- ➔ **Baixo capital inicial:** Com menos de R\$ 10 é possível comprar cotas de FIs.

CAPÍTULO 2: POR QUÊ INVESTIR EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS EM 2026?

Em 2024, o mercado de FIs sofreu muito com a alta dos Juros. Já em 2025 com os juros ainda elevados os Fundos de Papel se destacaram e no momento que escrevo esse manual temos bons fundos imobiliários a preços extremamente baratos e pagando aluguéis excepcionais a seus investidores. Alguns motivos pelos quais esse pode ser o momento ideal para investir:

- ✓ Cenário de juros: Com a Selic em patamares elevados, os FIs geralmente se encontram em patamares atrativos de rentabilidade e com potencial de valorização.
- ✓ Expectativa de Inflação: Temos uma expectativa de inflação acima do esperado pelo governo e essa inflação reajusta os contratos de aluguel dos FIs, trazendo assim reajustes maiores e maior rendimento aos investidores
- ✓ Expansão do mercado imobiliário: O crescimento do e-commerce impulsionou a construção de diversos complexos logísticos em todo país, e que geralmente pertencem a fundos logísticos listados na bolsa.
- ✓ Renda Passiva regular: para quem busca uma renda passiva regular, não existe investimento melhor que os Fundos Imobiliários, regularmente os aluguéis (proventos) caem na sua conta todo mês. E o melhor de tudo: sem ter dor de cabeça com inquilino.



EXEMPLO PRÁTICO:

Atualmente, o fundo BTLG11 (BTG PACTUAL LOGÍSTICA FII) apresentou um Dividend Yield de 9,2% ao ano, destacando-se como uma opção rentável em meio ao crescimento da demanda por centros de distribuição logística.

CAPÍTULO 3: COMO ESCOLHER O FII IDEAL?

Para selecionar os melhores Fundos Imobiliários, é essencial avaliar alguns indicadores. Vamos detalhar os mais relevantes:



TAXA DE VACÂNCIA

É o um indicador que mede o percentual de espaços vazios no portfólio do fundo. Fundos com baixa vacância tendem a gerar renda mais consistente. Uma taxa de vacância abaixo de 10% geralmente é considerada saudável.

Exemplo prático:

O fundo VISC11 (*Vinci Shopping Centers*), especializado em shoppings, mantém uma taxa de vacância média de 5,7%. Isso indica que os espaços comerciais estão quase todos ocupados, garantindo uma boa geração de receita.



DIVIDEND YIELD (DY)

Mostra o rendimento percentual em relação ao preço da cota. Um DY acima de 8% ao ano é considerado ideal, mas é importante analisar a consistência ao longo dos anos.

Exemplo prático:

O fundo BTLG11 (BTG Pactual logística) apresenta um DY de 9,20% ao ano, mantendo-se como uma escolha sólida para investidores que priorizam renda passiva.



P/VPA (PREÇO SOBRE VALOR PATRIMONIAL)

Avalia se a cota está sendo negociada abaixo ou acima do valor patrimonial dos ativos. Um P/VPA abaixo de 1 pode indicar uma oportunidade, mas é fundamental entender o motivo do desconto.

Exemplo prático:

Atualmente, o fundo MXRF11 é negociado a um P/VPA de 1,06. Nesse caso o fundo está mais caro do que efetivamente vale, ou seja: sem atratividade, mas o portfólio permanece sólido.



LIQUIDEZ

FIs com maior volume de negociações oferecem mais facilidade para compra e venda de cotas, o que é essencial para investidores que desejam flexibilidade.

Exemplo prático:

O fundo KNR111 possui uma liquidez diária de R\$ 10 milhões, permitindo entradas e saídas rápidas, mesmo para investidores com grandes aportes.



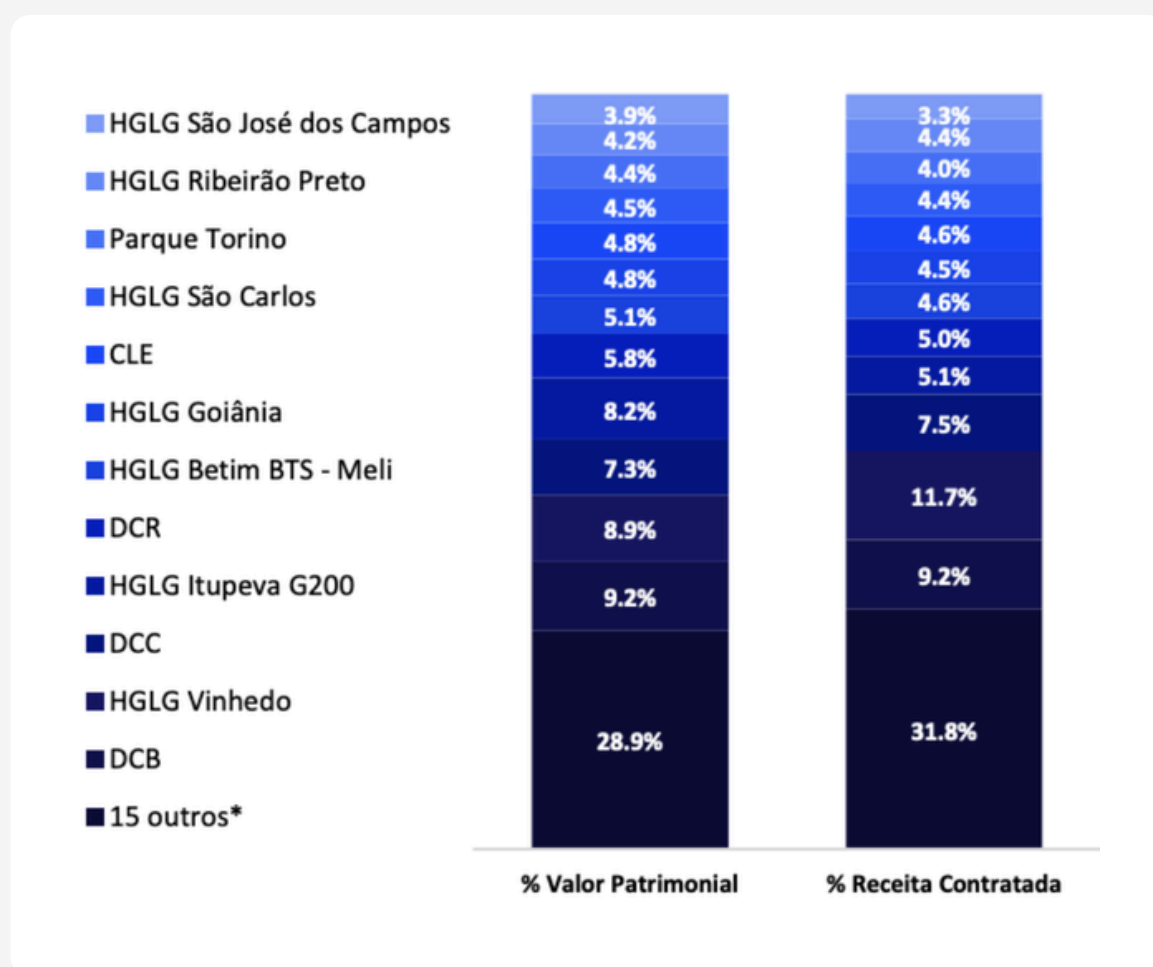
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO

Fundos que investem em diferentes tipos de ativos e regiões estão menos expostos a riscos específicos, como inadimplência ou problemas econômicos regionais.

Exemplo prático:

O fundo HGLG11 diversifica seus investimentos em galpões logísticos em várias regiões, estados e cidades brasileiras, reduzindo os impactos de flutuações econômicas locais.

Ativos Imobiliários



Distribuição Geográfica

(% por receita contratada)



Fonte: Patria. *Outros: imóveis que representam percentual inferior a 3,9% do Valor Patrimonial Total.



ESTUDO DE CASO COMPLETO

Imagine que um investidor está escolhendo entre dois fundos:

Fundo A:

DY de 8%, taxa de vacância de 3%, P/VPA de 1,10

Fundo B:

DY de 7,0%, taxa de vacância de 12%, P/VPA de 0,90

Aqui temos um comparativo clássico:

Fundo A — o "queridinho":

- DY de 8% com vacância de apenas 3% → renda consistente e ativos bem locados.
- P/VPA de 1,10 → o mercado já reconhece a qualidade e cobra prêmio de 10% sobre o patrimônio.
- Perfil: ativo defensivo, operação saudável, pouco espaço para ganho de capital.

Fundo B — o "descontado":

- DY de 7,0% (próximo, mas inferior) e vacância de 12% → problema operacional relevante.
- P/VPA de 0,90 → mercado já precificou o risco com desconto de 10%.
- Perfil: tese de recuperação (turnaround). Ou o fundo se recupera e gera valorização + aumento de DY, ou a vacância piora e o desconto se justifica.

A leitura preguiçosa diz: "Fundo A é melhor, tem mais DY e menos vacância." Mas essa leitura está incompleta e equivocada.

O ponto-chave é que **o mercado raramente entrega DY alto, vacância baixa e desconto no preço ao mesmo tempo**. Sempre há um trade-off. Aqui:

- Pagar **prêmio (P/VPA 1,10)** por um fundo com 3% de vacância significa que você está comprando algo que já está performando bem. O crescimento futuro pode ser limitado.
- Pagar desconto (**P/VPA 0,90**) por um fundo com 12% de vacância é acreditar que a operação melhora. Se você acertar, ganha em duas frentes: o DY sobe (mais imóveis locados) e a cota se valoriza (mercado reprecifica para cima).

Resumo: Fundo A é uma compra de renda atual. Fundo B é uma compra de renda futura + ganho de capital, com risco maior.

CAPÍTULO 4: EXEMPLOS DE APLICAÇÃO DETALHADOS

Este capítulo apresenta exemplos práticos de diferentes tipos de fundos imobiliários para ilustrar como cada categoria pode se comportar em um portfólio diversificado. Aqui estão os exemplos detalhados de cada segmento:

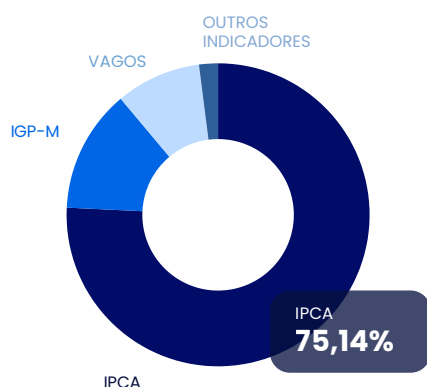


FUNDO LOGÍSTICO: HGLG11

O HGLG11 é especializado em galpões logísticos, que se beneficiam diretamente do crescimento do e-commerce no Brasil. Seus imóveis estão localizados em regiões estratégicas como São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.

Dados de Junho de 2026:

- Taxa de Vacância: 2,6% (alta ocupação). Em 2025 vacância era de 4,8%
- Dividend Yield: 8,5% ao ano.
- P/VPA: 0,93, mostrando um desconto em relação ao valor patrimonial.



DIFERENCIAL:

Os contratos de locação são de longo prazo, muitos indexados ao IPCA, garantindo previsibilidade de receita.



FUNDO DE ESCRITÓRIOS: HGRE11

O fundo possui um portfólio diversificado de imóveis corporativos de alta qualidade, localizados principalmente em regiões metropolitanas e estratégicas, como São Paulo e Rio de Janeiro.

Dados de Junho 2026:

- Taxa de Vacância: 5,80% . Em 2025 a vacância era de 10,4%.
- Dividend Yield: 9,69% ao ano.
- P/VPA: 0,88, bem abaixo do valor patrimonial.

DIFERENCIAL:

Prédios com certificação sustentável LEED, atraindo empresas preocupadas com ESG.



FUNDO DE SHOPPINGS: VISC11

O VISC11 possui participação em mais de 15 shoppings espalhados pelo Brasil, aproveitando o aumento no consumo presencial e o modelo omnichannel (lojas físicas integradas ao digital).

Dados de Junho 2026:

- Taxa de Vacância: 5,70% .
- Dividend Yield: 9,10% ao ano.
- P/VPA: 0,93, abaixo do valor patrimonial.

DIFERENCIAL:

Parcerias com grandes redes varejistas para aumentar a atratividade dos shoppings.



FUNDO DE PAPEL: KNCRI1

O KNCRI1 é um dos maiores fundos imobiliários do Brasil, focado em papéis de renda fixa do setor imobiliário (CRIs). Sua carteira é majoritariamente atrelada à taxa do CDI, o que o torna um investimento conservador, com baixa volatilidade e proteção contra a inflação.

Dados de Junho 2026:

- Taxa de Vacância: - (fundo de papel não tem vacancia)
- Dividend Yield: 13,93% ao ano.
- P/VPA: 1,03, levemente acima do valor patrimonial.



ESTUDO DE CASO COMPARATIVO

Imagine um portfólio hipotético com R\$ 100 mil divididos igualmente entre os fundos mencionados. O rendimento médio seria:

- Dividend Yield médio: 10,30% ao ano.
- Receita anual estimada: R\$ 10.300 (isenta de imposto para pessoas físicas).

Além disso, a diversificação entre os setores (logística, escritórios e shoppings) reduz significativamente o impacto de crises setoriais específicas.

CAPÍTULO 5: ESTRATÉGIAS AVANÇADAS DE INVESTIMENTO EM FIIS

Este capítulo apresenta estratégias sofisticadas que podem ajudar investidores a potencializar seus retornos, ao mesmo tempo que minimizam riscos. Aqui estão as principais abordagens:

DIVERSIFICAÇÃO INTELIGENTE

Diversificar é uma regra fundamental para qualquer investidor. Em FIIs, essa diversificação pode ser alcançada investindo em diferentes tipos de fundos, como logísticos, de escritórios, shoppings e híbridos. A ideia é reduzir a exposição a um único setor ou região, mitigando riscos.

Exemplo prático:

Um portfólio diversificado pode incluir:

- **30% em fundos logísticos** para aproveitar o crescimento do e-commerce.
- **25% em fundos de escritórios** localizados em regiões premium.
- **20% em fundos de shoppings** para captar a retomada do consumo presencial.
- **25% em fundos híbridos** que combinem setores distintos, reduzindo riscos específicos.

REINVESTIMENTO DE DIVIDENDOS

Uma das formas mais eficazes de aproveitar o efeito composto é reinvestir os dividendos recebidos. Isso permite que o investidor aumente a quantidade de cotas ao longo do tempo, gerando um ciclo de crescimento exponencial dos rendimentos.

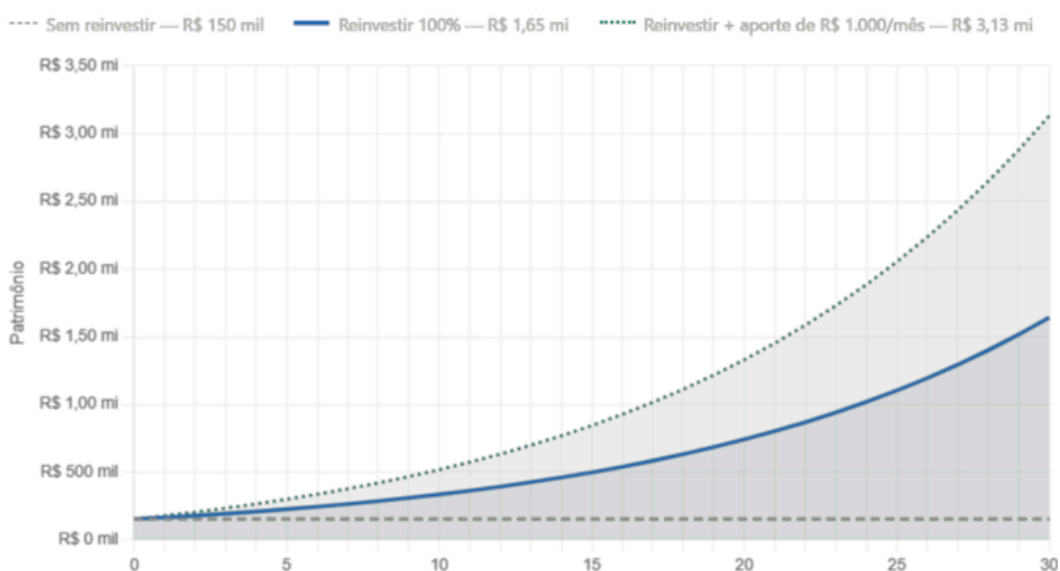
Exemplo prático:

Um investidor que tem 150 mil em Fundos imobiliários recebe R\$ 1.000 mensais em dividendos e os reinveste em cotas de um fundo com DY de 8% pode aumentar significativamente seu patrimônio ao longo dos anos. Vejam a tabela abaixo:

Ano	Patrimônio	Dividendo mensal	Multiplicador
0	R\$ 150.000	R\$ 1.000	1,0x
5	R\$ 223.500	R\$ 1.490	1,5x
10	R\$ 333.100	R\$ 2.221	2,2x
15	R\$ 496.500	R\$ 3.310	3,3x
20	R\$ 740.500	R\$ 4.937	4,9x
25	R\$ 1.105.600	R\$ 7.371	7,4x
30	R\$ 1.653.200	R\$ 11.022	11,0x

Observe que **a maior parte do crescimento ocorre nos últimos 10 anos**. Entre o ano 20 e o 30, o patrimônio cresce R\$ 912 mil — mais do que tudo acumulado nos 20 anos anteriores. Esse é o efeito exponencial que faz o tempo importar mais do que a taxa.

Já parece um resultado incrível, certo? Agora vejam se além de reinvestir os dividendos você faça um aporte de R\$ 1.000 reais nessa mesma carteira.



Nos mesmos 30 anos, você atinge um patrimônio de R\$ 3,13 milhões, quase o dobro de quando você apenas reinveste.

PROTEÇÃO CONTRA INFLAÇÃO

Muitos contratos de locação em FIs são indexados a índices de inflação, como IPCA e IGP-M. Isso significa que os aluguéis são reajustados automaticamente para proteger o investidor contra a perda de poder aquisitivo.

Exemplo prático:

Fundos como HGLG11 possuem contratos indexados ao IPCA, garantindo que os rendimentos acompanhem a inflação, mesmo em períodos de alta.

ANÁLISE DE CENÁRIOS ECONÔMICOS

Antecipar tendências econômicas é essencial para ajustar o portfólio em momentos de instabilidade. Por exemplo, em cenários de alta inflação, fundos com contratos indexados ou em setores resilientes, como logística, tendem a performar melhor.

Estratégia aplicada:

Durante a pandemia, muitos investidores migraram para fundos logísticos devido ao crescimento do e-commerce e evitaram fundos de shoppings, que enfrentaram maiores desafios.

USO DE ALAVANCAGEM

Alguns fundos utilizam alavancagem para ampliar o portfólio e potencializar os rendimentos. Essa estratégia, embora arriscada, pode ser vantajosa quando bem administrada.

Exemplo prático:

O fundo HGLG11 utilizou alavancagem para adquirir novos galpões em 2023, aumentando os rendimentos futuros em 12%.



ESTUDO DE CASO: PORTFÓLIO AVANÇADO

Um investidor avançado decide alocar R\$ 500 mil em FIs, distribuídos da seguinte forma:

- **R\$ 150 mil em fundos logísticos** com contratos indexados ao IPCA.
- **R\$ 100 mil em fundos de escritórios** com localização premium.
- **R\$ 100 mil em fundos híbridos** para diversificação.
- **R\$ 75 mil em fundos de shoppings** com alta liquidez.
- **R\$ 75 mil em fundos de CRIs** (Certificados de Recebíveis Imobiliários) para exposição ao crédito imobiliário.

RESULTADOS ESPERADOS:

- Dividendos médios anuais de R\$ 40 mil (8% ao ano).
- Proteção contra inflação em 70% do portfólio.
- Alta liquidez para movimentações estratégicas.

Com essas estratégias, o investidor pode alcançar um equilíbrio entre retorno e segurança, maximizando o potencial de crescimento do seu portfólio de FIs.

CAPÍTULO 6: FERRAMENTAS ESSENCIAIS PARA INVESTIDORES

Investir em FIs com eficácia requer o uso de ferramentas que facilitem a análise, monitoramento e tomada de decisão. Abaixo estão as principais ferramentas e como utilizá-las:

FUNDSEXPLORER

O FundsExplorer é uma plataforma online que oferece informações detalhadas sobre todos os FIs listados na B3. Ela permite que o investidor compare fundos, visualize dados históricos e acompanhe os principais indicadores.

Recursos principais:

- Visualização de indicadores como Dividend Yield, P/VPA e Taxa de Vacância.
- Acesso a gráficos de histórico de dividendos e preço das cotas.
- Listagem de FIs por segmento (logístico, shoppings, escritórios, etc.).

Exemplo prático:

Um investidor interessado em fundos logísticos pode usar o filtro de segmento no FundsExplorer para identificar os FIs com maior DY ou menor vacância.

RELATÓRIOS GERENCIAIS

Os relatórios gerenciais são documentos produzidos mensalmente pelas gestoras dos FIs. Eles contêm informações detalhadas sobre o desempenho do fundo, distribuição de dividendos e perspectivas futuras.

Como usar:

- Analise os relatórios para entender as estratégias do fundo.
- Verifique a consistência na geração de renda e os planos de expansão do portfólio.

Exemplo prático:

Ao ler o relatório do HGRE11, o investidor descobre que o fundo planeja adquirir um novo prédio comercial na região da Faria Lima, aumentando sua receita potencial.

FÓRUNS E COMUNIDADES ONLINE

Participar de fóruns e grupos de discussão sobre FIs pode ajudar a obter insights de outros investidores e conhecer tendências de mercado. Plataformas como Reddit e grupos no Facebook são populares entre investidores experientes e iniciantes.

Dica:

Utilize essas comunidades como complemento à sua análise, mas evite decisões baseadas exclusivamente em opiniões alheias.

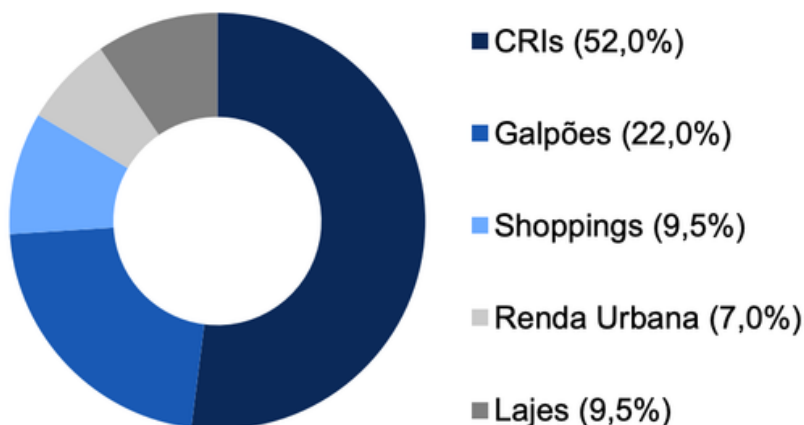
Essas ferramentas são indispensáveis para investidores que desejam aprofundar suas análises e construir um portfólio de FIs robusto e sustentável.

CAPÍTULO 7: QUAIS FUNDOS IMOBILIÁRIOS INVESTIR EM 2026?

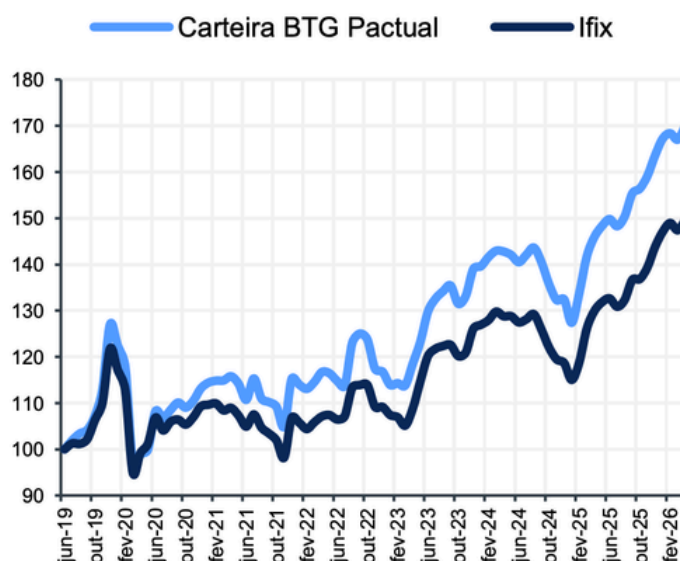
Tudo que você aprendeu até aqui, te possibilita montar uma carteira de fundos. Mas entendemos também que por ser algo novo, é natural o medo de iniciar sozinho.

Por isso temos a nossa carteira recomendada, montada e gerida por especialistas periodicamente e que oferecemos aos nossos clientes. Esse é o desempenho histórico da nossa carteira desde 2019 e sua diversificação por setores.

ALOCÇÃO SETORIAL



PERFORMANCE



E essa é a nossa carteira, com os Fiis escolhidos e com as % de alocação recomendados para cada um e também o quando de dividendo cada fundo pagou nos últimos 12 meses.

CARTEIRA RECOMENDADA

Part.	P/VPA	DY ¹
6,0%	0,94x	11,8%
13,0%	1,04x	12,4%
13,0%	1,01x	13,9%
3,0%	0,90x	10,0%
9,0%	0,93x	13,8%
8,0%	1,02x	12,4%
4,5%	0,92x	9,5%
4,5%	1,02x	9,7%
13,0%	1,01x	9,4%
4,5%	0,55x	10,4%
5,0%	0,70x	6,3%
3,0%	1,00x	9,8%
2,5%	0,49x	11,7%
2,0%	0,92x	8,9%
2,0%	0,94x	9,1%
7,0%	0,92x	12,2%
TOTAL	100%	11,3%

Dividend yield anualizado

Hoje nossos assessores da Mosaico Investimentos auxiliam os clientes a montar essa carteira e gerenciar ao longo do tempo, pois sabemos que em geral a falta de tempo é um gargalo.

Então se você quer
investir em Fiis com a
Mosaico Investimentos

[**CLIQUE AQUI**](#)

DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela Mosaico Investimentos com o objetivo de fornecer informações educacionais e auxiliar investidores na compreensão do mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). As informações apresentadas são baseadas em fontes consideradas confiáveis e representam a opinião da equipe na data de sua publicação. No entanto, não garantimos a precisão, completude ou atualidade das informações.

O conteúdo deste eBook não constitui recomendação de compra, venda ou manutenção de qualquer ativo financeiro e não deve ser considerado como consultoria financeira, tributária ou jurídica personalizada. Decisões de investimento devem ser baseadas em uma análise cuidadosa e alinhadas aos objetivos, perfil de risco e circunstâncias pessoais de cada investidor.

Lembre-se de que investimentos em FIIs estão sujeitos a riscos, incluindo variações de mercado, mudanças regulatórias e a possibilidade de perda de capital. Antes de investir, consulte um profissional qualificado e leia atentamente os regulamentos e prospectos dos fundos.

A Mosaico Investimentos não se responsabiliza por quaisquer perdas decorrentes da utilização das informações contidas neste material. O uso do conteúdo é de inteira responsabilidade do leitor.

Atenção: Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Para dúvidas ou informações adicionais, entre em contato conosco

Mosaico Assessoria de Investimentos LTDA – CNPJ 54.070.956/0001-99
Rod. José Carlos Daux, 4633, Sala 310 – Saco Grande – Florianópolis/SC
Copyright 2026 | Todos os direitos reservados à Mosaico Investimentos