

O mercado de Fundos Imobiliários em grandes números

Os principais dados da indústria de FIs em abril e em 2026

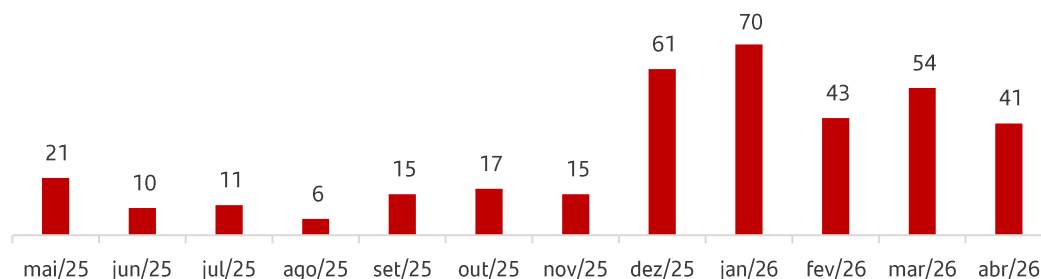
Resumo: em abril/26, o mercado de Fundos Imobiliários manteve trajetória consistente de crescimento da base de investidores, com adição de 41 mil novos cotistas no mês e 208 mil no acumulado do ano. O desempenho reforça nossa estimativa de entrada de aproximadamente 400 mil novos cotistas ao longo de 2026, atingindo a marca de 3,4 milhões de investidores. No mês anterior, a indústria de FIs também apresentou: (i) evolução do valor de mercado, alcançando R\$ 201 bilhões; (ii) estabilização do número de Fundos listados em bolsa, totalizando 434 FIs; (iii) aumento da liquidez no acumulado do ano; (iv) maior volume negociado por investidores institucionais e não residentes [gringos]; e (v) captação de R\$ 14,7 bilhões de new money em 2026. Adicionalmente, a recomendação de alocação para Fundos Imobiliários está em 50% para FIs de Tijolo e 50% em FIs de Papel.

Abril marca a entrada de 41 mil novos investidores no mercado de Fundos Imobiliários

Em abril, o mercado de FIs registrou a entrada de 41 mil novos investidores. O resultado representa queda de 24% em relação ao mês anterior, mas crescimento de 273% na comparação com abril de 2025. No acumulado do ano, a indústria de FIs adicionou mais de 208 mil novos cotistas. Nos últimos 12 meses, o mercado recebeu, em média, 30 mil novos investidores por mês. Adicionalmente, mais de 3,17 milhões de investidores possuem posições em Fundos Imobiliários do Brasil.

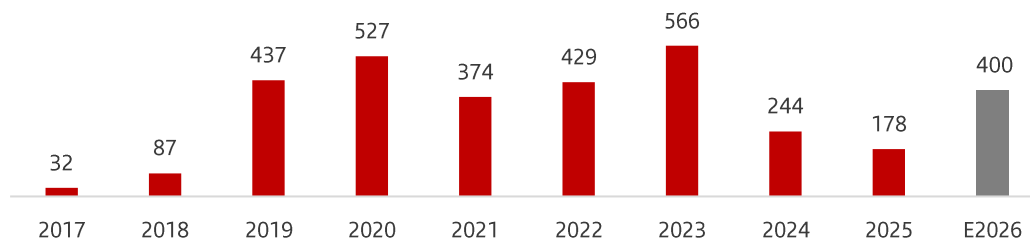
Em nossas estimativas, o mercado de FIs deverá receber ao menos 400 mil novos investidores ao longo de 2026, considerando uma média mensal de aproximadamente 30 mil novos cotistas. Com isso, a base de total poderá atingir 3,4 milhões de investidores, equivalente a cerca de 1,6% da população brasileira. Entendemos que o crescimento da base de investidores ocorre, principalmente, por dois canais: (i) atuação de assessores de investimentos e demais profissionais dos mercados financeiro e imobiliário, incluindo plataformas de investimento, corretoras e bancos; e (ii) recomendação entre investidores, por meio do efeito “boca a boca”, ampliando o alcance da classe para novos participantes do mercado.

Figura 1: Fluxo mensal de novos investidores no mercado de Fundos Imobiliários (mil)



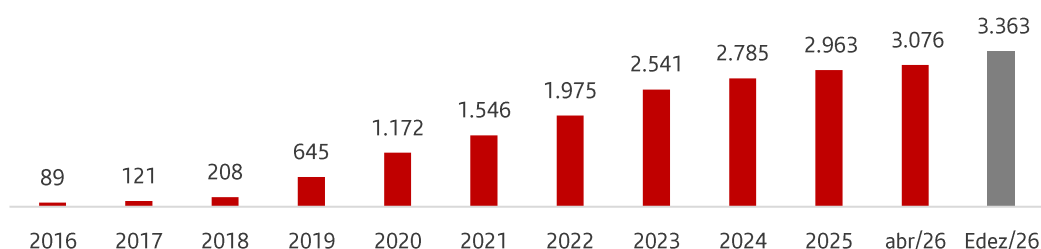
Fonte: Santander, B3

Figura 2: Fluxo anual de novos investidores no mercado de Fundos Imobiliários (mil)



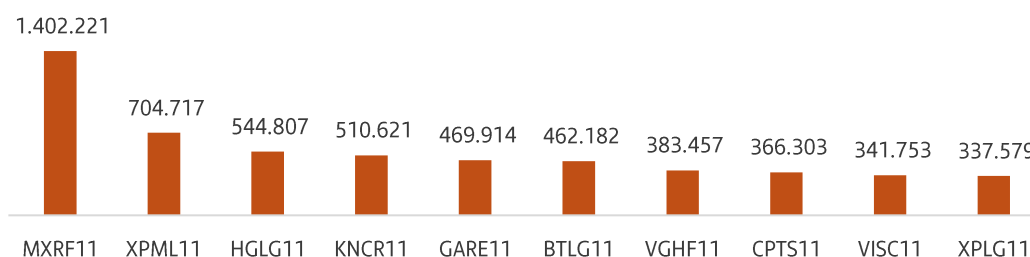
Fonte: Santander, B3

Figura 3: Número total de investidores no mercado de Fundos Imobiliários (milhares)



Fonte: Santander, B3

Figura 4: 10 FIs com maior número de investidores (milhares)

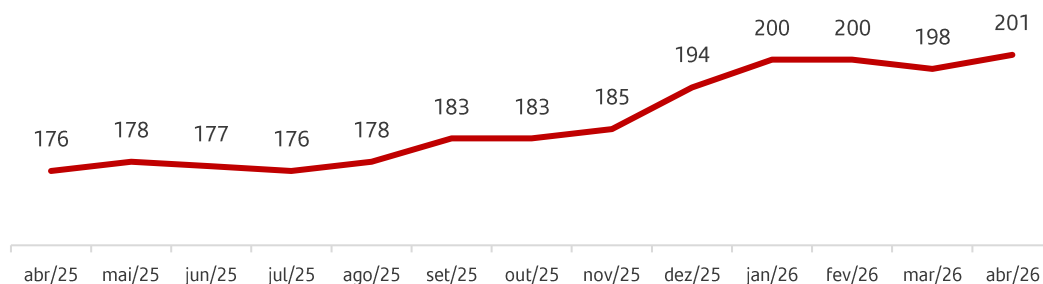


Fonte: Santander, Quantum Axis

O valor de mercado segue em evolução e alcança R\$ 201 bilhões

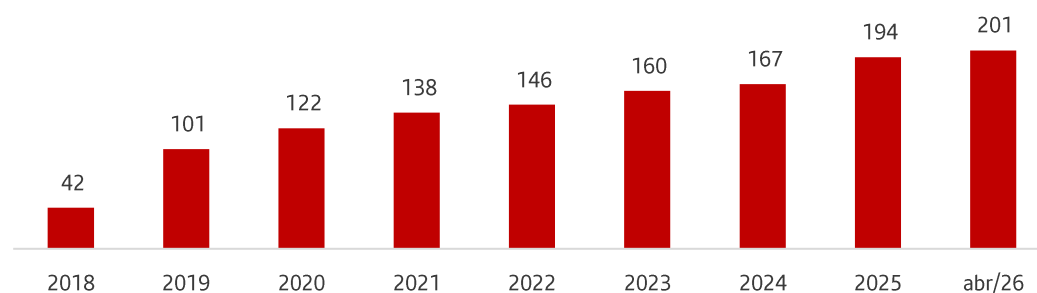
Em abril de 2026, a indústria de Fundos Imobiliários atingiu valor de mercado de R\$ 201 bilhões, representando crescimento de 2% em relação ao mês anterior e de 14% na comparação com abril de 2025. O avanço reflete a evolução estrutural do mercado de FIs, sustentada pelo aumento da base de investidores, pela valorização dos ativos e pela continuidade das captações ao longo do período.

Figura 5: Valor do mercado de FIIs na B3 - mensal (R\$ bilhões)



Fonte: Santander, B3

Figura 6: Valor do mercado de FIIs na B3 - anual (R\$ bilhões)

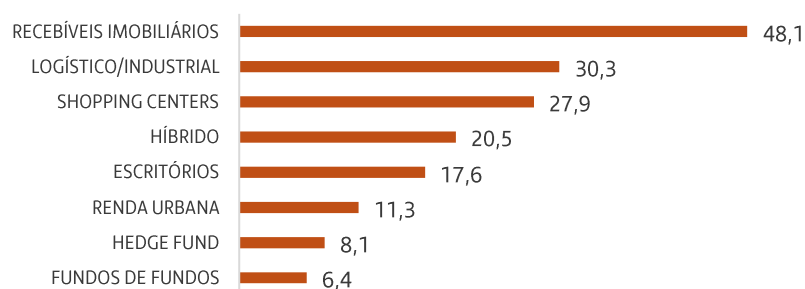


Fonte: Santander, B3

Quatro segmentos representam 71% do valor de mercado, com recebíveis imobiliários na liderança

Em acompanhamento realizado pelo Santander, que contempla mais de 230 FIIs listados e aproximadamente R\$ 177 bilhões em valor de mercado, os segmentos recebíveis imobiliários, galpões logísticos, shopping centers e híbridos concentram 71% do valor total. Entre os segmentos, os fundos de recebíveis imobiliários seguem liderando em representatividade, refletindo a relevância da estratégia de crédito dentro do mercado de FIIs, especialmente em um ambiente de juros elevados e busca por geração recorrente de renda.

Figura 7: Valor de mercado dos principais segmentos da indústria de FIIs (R\$ bilhões)

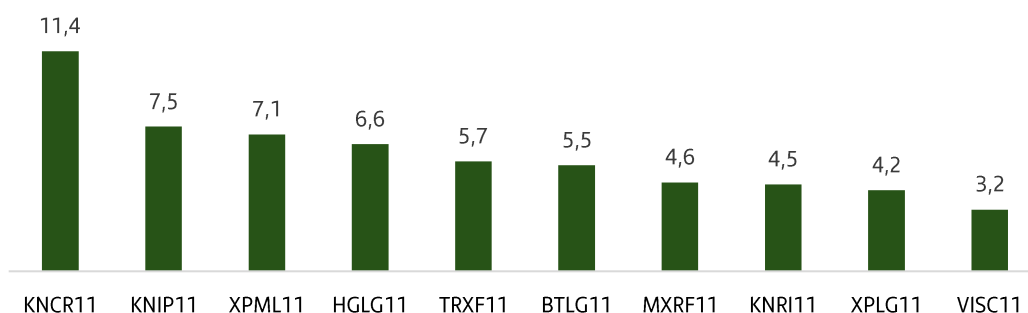


Fonte: Santander, Quantum Axis

Os 10 maiores FIIs em valor de mercado somam R\$ 60 bilhões

Em abril de 2026, os 10 maiores Fundos Imobiliários em valor de mercado totalizavam, em conjunto, aproximadamente R\$ 60 bilhões. Entre eles, os fundos Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11), Kinea Índice de Preços (KNIP11) e XP Malls (XPML11) lideravam o ranking, concentrando, somados, R\$ 25,9 bilhões em valor de mercado.

Figura 8: Os 10 maiores FIIs por valor de mercado (R\$ bilhões)

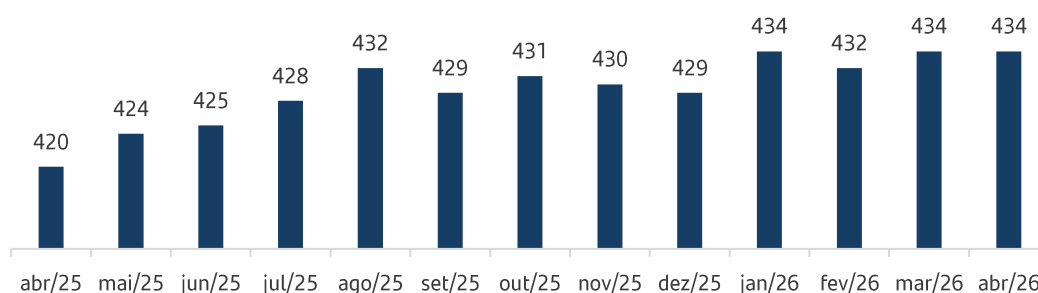


Fonte: Santander, Quantum Axis

O número de FIIs listados apresentou pouca variação em 2026

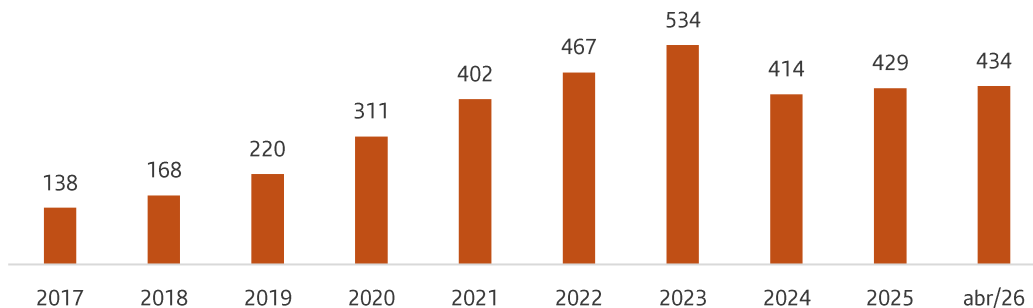
Em 2026, a indústria de Fundos Imobiliários manteve, na média, 434 Fundos listados em bolsa. Apesar do lançamento limitado de novos FIIs, o mercado observou movimentos de consolidação e incorporações de portfólios, reduzindo a quantidade de ativos disponíveis para negociação.

Figura 9: Número de FIIs listados na B3 – últimos meses



Fonte: Santander, B3

Figura 10: Número de FIIs listados na B3 – últimos anos

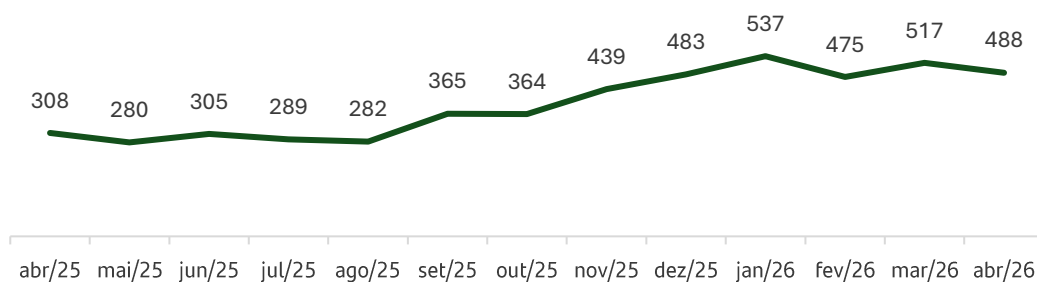


Fonte: Santander, B3

A liquidez do mercado segue em trajetória de crescimento

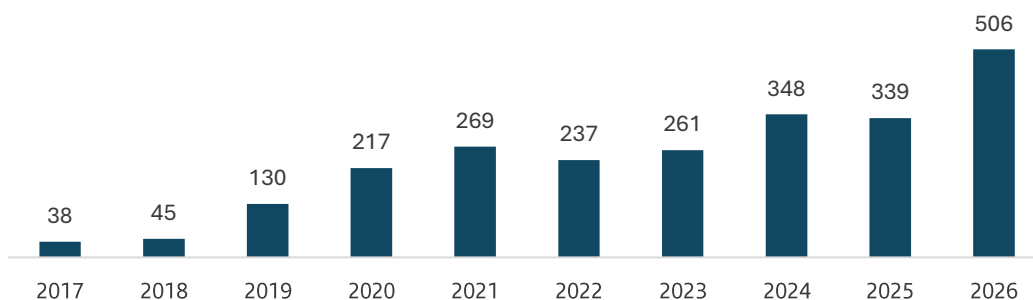
Em abril de 2026, o mercado de Fundos Imobiliários registrou volume médio diário negociado de R\$ 488 milhões. O montante representa queda de 6% em relação ao mês anterior, mas avanço expressivo de 58% na comparação com abril de 2025.

Figura 11: Liquidez (ADTV) do mercado de FIIs – últimos meses (R\$ milhões)



Fonte: Santander, B3

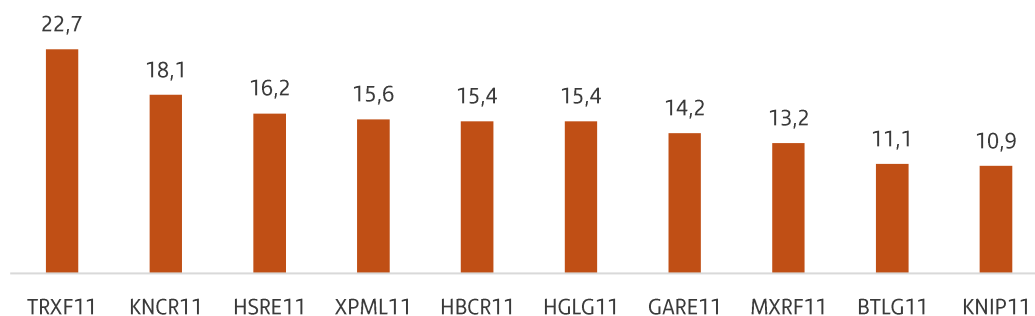
Figura 12: Liquidez (ADTV) do mercado de FIIs – últimos 10 anos (R\$ milhões)



Fonte: Santander, B3 (até abr/26)

No mês anterior, os FIIs com maior liquidez do mercado registraram volume médio diário negociado de aproximadamente R\$ 15 milhões, reforçando a elevada atividade no mercado secundário e o interesse dos investidores pelos fundos de maior escala e negociação.

Figura 13: Os 10 FIIs mais líquidos do mercado de FIIs em abril/26 (R\$ milhões)



Fonte: Santander, Quantum Axis

Pessoa física segue como principal investidor do mercado de FIIs

Em abril de 2026, os investidores pessoas físicas permaneceram como os principais participantes da indústria de Fundos Imobiliários, detendo 74% do estoque total de cotas emitidas. Na sequência, os investidores institucionais representavam 21% da posição total do mercado. Já os investidores não residentes — gringos — concentravam aproximadamente 4% das cotas de FIIs.

Figura 14: Principais participantes em volume negociado do mercado de Fundos Imobiliários (%)



Fonte: Santander, B3

Figura 15: Histórico dos principais participantes em volume negociado do mercado de FIIs (%)

Tipo de investidor	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26
Pessoas Físicas	74%	73%	73%	73%	74%	74%	74%
Investidores Institucionais	21%	21%	21%	22%	21%	21%	21%
Investidores Não Residentes	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%
Outros	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Fonte: Santander, B3

Após os investidores pessoas físicas, os institucionais e estrangeiros lideraram as negociações

Em abril de 2026, os investidores pessoas físicas permaneceram como os principais participantes do mercado secundário de FIs, respondendo por 40% do volume negociado no período. Na sequência, os investidores institucionais e os não residentes — estrangeiros — destacaram-se como os grupos mais ativos nas negociações, representando, respectivamente, 33% e 22% do volume financeiro movimentado no mês.

Figura 16: Principais participantes em volume negociado no mercado de Fundos Imobiliários (%)



Fonte: Santander, B3

Figura 17: Histórico dos principais participantes em volume negociado no mercado de FIs (%)

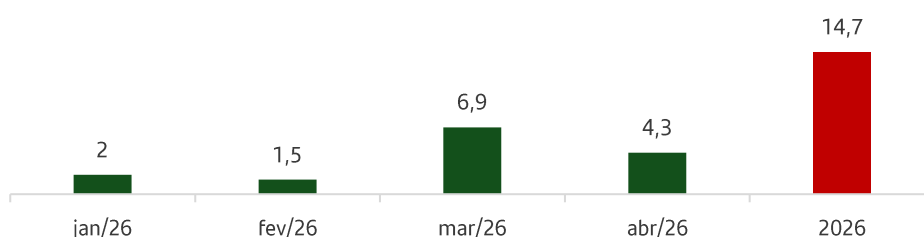
Tipo de investidor	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26
Pessoas Físicas	44%	42%	42%	39%	47%	42%	40%
Investidores Institucionais	35%	40%	36%	40%	23%	32%	33%
Investidores Não Residentes	18%	16%	19%	18%	24%	22%	22%
Instituições Financeiras	2%	2%	2%	3%	4%	4%	4%
Outros	1%	1%	1%	1%	1%	0%	1%

Fonte: Santander, B3

A captação de novos recursos (new money) alcançou o patamar de R\$ 14,7 bilhões

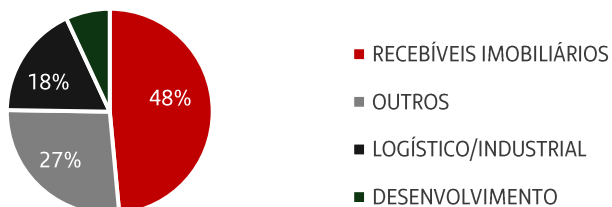
Até abril de 2026, o mercado de Fundos Imobiliários captou R\$ 14,7 bilhões em novos recursos (new money), segundo levantamento da gestora Hedge Investments. Do volume total captado no período, 49% foram direcionados ao segmento de recebíveis imobiliários, que segue liderando as emissões da indústria

Figura 18: Captações de novos recursos no mercado de FIs – R\$ 14,7 bilhões (R\$ bilhões)



Fonte: Santander, Hedge Investments (até abril/26)

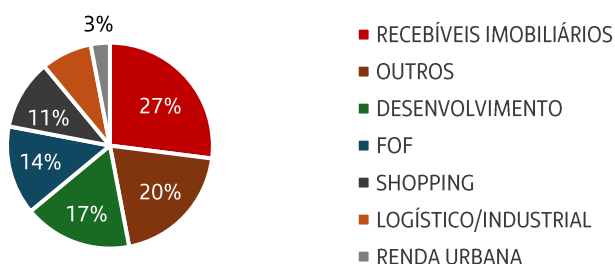
Figura 19: Captações de novos recursos em 2026 por segmento - mercado de FIIs (%)



Fonte: Santander, Hedge Investments (até abril/26)

Em relação ao *pipeline* de captações — que contempla emissões em andamento e operações ainda em fase de análise —, o volume potencial da indústria alcança atualmente R\$ 20,3 bilhões, segundo levantamento da gestora Hedge Investments.

Figura 20: Pipeline de Captações em 2026 por segmento - mercado de FIIs (%)



Fonte: Santander, Hedge Investments (até abril/26)

E quais as recomendações de FIIs do Santander?

Considerando o atual cenário de juros — ainda em trajetória de redução, porém em ritmo mais moderado do que o esperado no início do ano —, a recomendação de alocação é entre FIIs de Tijolo e FIIs de Papel, com exposição de 50% para cada tipologia.

Figura 21: Carteira Recomendada de FIIs Santander – Maio/26

Fundo Imobiliário	Código	Segmento	Peso %	P/VP	Yield 12 meses Estimado	Estratégia
Mauá Capital Rec. Imobiliários	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	11,5%	+1%	12,3%	Renda
Pátria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Recebíveis Imobiliários	10,0%	0%	11,6%	Renda
Kinea Rend. Imobiliários	KNCR11	Recebíveis Imobiliários	6,5%	+5%	12,8%	Renda
Pátria Crédito Imobiliário Índice de Preços	PCIP11	Recebíveis Imobiliários	5,0%	-8%	11,5%	Renda/Ganho de capital
BTG Pactual Hedge Fund	BTHF11	Hedge Fund	5,5%	-5%	13,0%	Renda/Ganho de capital
Kinea Hedge Fund	KNHF11	Hedge Fund	9,0%	-1%	12,0%	Renda/Ganho de capital
XP Malls	XPML11	Shopping Centers	9,5%	-1%	10,0%	Renda/Ganho de capital
Bresco Logística	BRCO11	Logístico/Industrial	6,0%	+1%	9,4%	Renda
Vinci Logística	VILG11	Logístico/Industrial	12,0%	-9%	10,0%	Renda/Ganho de capital
Guardian Real Estate	GARE11	Híbrido	8,0%	-11%	11,8%	Renda/Ganho de capital
TRX Real Estate	TRXF11	Híbrido	5,0%	-8%	12,0%	Renda/Ganho de capital
Tellus Properties	TEPP11	Escritórios	12,0%	-7%	12,6%	Renda/Ganho de capital
					11,5%	

Fonte: Santander

Comunicado Importante

O presente relatório foi preparado pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e destina-se somente para informação de investidores, não constituindo oferta de compra ou de venda de algum título e valor mobiliário contido ou não neste relatório (i.e., os títulos e valores mobiliários mencionados aqui ou do mesmo emissor e/ou suas opções, warrants, ou direitos com respeito aos mesmos ou quaisquer interesses em tais títulos e valores mobiliários).

Este relatório não contém, e não tem o escopo de conter, toda a informação relevante a respeito do assunto ora abordado. Portanto, este relatório não consiste e nem deve ser considerado como uma declaração e/ou garantia quanto à integridade, precisão e/ou veracidade das informações aqui contidas.

Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes prospectos arquivados, e a disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. As informações contidas neste relatório foram obtidas de fontes consideradas seguras, muito embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equivocadas no momento de sua publicação, não garantimos sua exatidão, nem que as mesmas são completas e não recomendamos que se confie nelas como se fossem.

Todas as opiniões, estimativas e projeções que constam no presente relatório traduzem a opinião e análises pessoais dos analistas do Santander, que foram produzidas de forma independente na data de sua emissão, e podem ser modificadas sem prévio aviso, considerando suas premissas relevantes e metodologias adotadas à época de sua emissão, conforme estabelecidas no presente relatório. Os analistas do Santander estão sujeitos às regras previstas no Código de Conduta da APIMEC, bem como à Política de Conduta para atividade de Research estabelecida para o Grupo Santander.

O Santander ou quaisquer de seus diretores ou funcionários poderão adquirir ou manter ativos direta ou indiretamente relacionados à(s) empresa(s) aqui mencionada(s), desde que observadas as regras previstas na Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 20"). O Santander não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso do presente relatório. O presente relatório não poderá ser reproduzido, distribuído ou publicado pelo seu destinatário para qualquer fim.

O atendimento aos clientes pode ser realizado por colaboradores da Toro CTVM S.A., uma empresa do Grupo Santander.

A fim de atender à exigência regulatória prevista na Resolução CVM 20, segue declaração do analista: eu, **Flávio Fernando Pires**, analista de valores mobiliários credenciado nos termos da Resolução CVM 20, de 25 de fevereiro de 2021, subscritor e responsável por este relatório, o qual é distribuído pelo Santander, em relação ao conteúdo objeto do presente relatório, declaro que as recomendações refletem única e exclusivamente a minha opinião pessoal, e foi elaborada de forma independente, inclusive em relação à instituição a qual estou vinculado, nos termos da Resolução CVM 20. Adicionalmente, declaro o que segue: (i) O presente relatório teve por base informações baseadas em fontes públicas e independentes, conforme fontes indicadas ao longo do documento; (ii) As análises contidas neste documento apresentam riscos de investimento, não são asseguradas pelos fatos, aqui contidos ou obtidos de forma independente pelo investidor, e nem contam com qualquer tipo de garantia ou segurança dos analistas, do Santander ou de quaisquer das suas controladas, controladores ou sociedades sob controle comum; (iii) O presente relatório não contém, e não tem o escopo de conter, todas as informações substanciais com relação ao setor objeto de análise no âmbito do presente relatório;

O Banco Santander (Brasil) S.A, suas controladas, seus controladores ou sociedades sob controle comum, declaram, nos termos da Resolução CVM 20, que têm interesse financeiro e comercial relevante em relação ao setor, à companhia ou aos valores mobiliários objeto desse relatório de análise.

- Recebem remuneração por serviços prestados para o emissor objeto do presente relatório ou pessoas a ele ligadas.
- Estão envolvidas na aquisição, alienação ou intermediação do(s) valor(es) mobiliário(s) objeto do presente relatório de análise.
- Podem ter (a) coordenado ou coparticipado da colocação de uma oferta pública dos títulos de companhia(s) citada(s) no presente relatório nos últimos 12 meses; (b) ter recebido compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de bancos de investimento prestados nos últimos 12 meses; (c) espera receber ou pretende obter compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de banco de investimento prestados nos próximos 3 meses.
- Prestam, prestam ou poderão prestar serviços financeiros, relacionados ao mercado de capitais, ou de outro tipo, ou realizar operações típicas de banco de investimento, de banco comercial ou de outro tipo a qualquer empresa citada neste relatório.

O conteúdo deste relatório é destinado exclusivamente à(s) pessoa(s) e/ou organizações devidamente identificadas, podendo conter informações confidenciais, as quais não podem, sob qualquer forma ou pretexto, ser utilizadas, divulgadas, alteradas, impressas ou copiadas, total ou parcialmente, por pessoas não autorizadas pelo Santander. Este relatório foi preparado pelo analista responsável do Santander, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, fotocopiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa além daquelas a quem este se destina. Ainda, a informação contida neste relatório está sujeita a alteração sem prévio aviso.

As informações apresentadas podem não ser adequadas para todos os perfis de suitability. Os potenciais investidores devem buscar aconselhamento financeiro profissional sobre a adequação do investimento em valores mobiliários, outros investimentos ou estratégias de investimentos aqui discutidos, e devem entender que declarações sobre perspectivas futuras podem não se concretizar. Os potenciais investidores devem notar que os rendimentos de valores mobiliários ou de outros investimentos, se houver, referidos neste relatório podem flutuar e que o preço ou o valor desses títulos e investimentos pode subir ou cair. Assim, potenciais investidores podem não receber a totalidade do valor investido. O desempenho passado não é necessariamente um guia para o desempenho futuro.

Eventuais projeções, bem como todas as estimativas a elas relacionadas, contidas no presente relatório, são apenas opiniões pessoais do analista, elaboradas de forma independente e autônoma, não se constituindo compromisso por obtenção de resultados ou recomendações de investimentos em títulos e valores mobiliários ou setores descritos neste relatório.