

Variação Anual    Projeção 12 meses

<b>0,1%</b> PIB (2023T3 – QOQ)	▲	▼
<b>7,7%</b> Taxa de desemprego (2023T3)	▼	▲
<b>4,68%</b> IPCA (12 meses)	▼	▼
<b>5,64%</b> NTN-B 2035	▼	▼

Fonte: LCA; Tesouro Direto

Variação Anual    Projeção 12 meses

<b>8,46%</b> Média Cap Rate	▲	▬
<b>5,0 Bi</b> Volume Total (R\$)	▲	▲
<b>28</b> Ativos transacionados	▲	▲
<b>663,8 Mil</b> Área (m²) (todas as classes)	▲	▲

## CENÁRIO ECONÔMICO

• Em 2023, a economia brasileira apresentou performance positiva com PIB avançando nos três primeiros trimestres do ano. No terceiro trimestre, o PIB registrou variação de 0,1%, acima das expectativas, porém confirmando o arrefecimento da atividade, com alguns setores perdendo força. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,28% em novembro, e acumula alta de 4,28% em 12 meses. Ao longo do ano, a pressão sobre o nível geral de preços se deu, sobretudo, pelo comportamento dos preços administrados, ainda que estes tenham apresentado variações menos acentuadas nos últimos meses, refletindo a queda do preço da gasolina. Além disso, a atuação dos preços dos bens livres vem contribuindo para a trajetória de desaceleração da inflação, repercutindo a melhora dos alimentos e dos bens de consumo duráveis. • Com o processo de desinflação da economia em curso, o desemprego caiu de 8,8% no primeiro trimestre do ano para 7,7% no trimestre encerrado em outubro, segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios). • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic), que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto, está em 11,75% atualmente. • Com a inflação americana dando sinais de baixa, o FED sinalizou que iniciará o ciclo de corte de juros em meados de 2024, o que deve beneficiar moedas emergentes, possibilitando a antecipação de cortes nessas economias e um ciclo de flexibilização mais longo. Atualmente, a taxa de juros americana está entre 5,25% e 5,50%, e a expectativa para o final de 2024 é de que a taxa fique entre 4,75% e 5%.

## PANORAMA DE MERCADO

Nesse quarto trimestre de 2023 foram contabilizadas 28 transações que totalizaram R\$ 4.969.224.530,43 de volume financeiro e 663.830,35 m² de área transacionada. A taxa de capitalização média foi de 8,46% a.a. No mesmo período do ano passado foram contabilizadas 18 transações que somaram valor significativamente menor ao do trimestre atual, R\$ 992.247.287,70, confirmando o processo de recuperação gradual do mercado imobiliário em meio a retomada da atividade econômica e da confiança das firmas e empresários com relação ao ambiente de negócios, fortalecendo o investimento. Para mais, pode-se incluir os cortes de juros e o processo de descompressão inflacionária como fatores que contribuem para esse maior dinamismo do setor imobiliário, que se deu, principalmente, a partir do segundo semestre de 2023. O segmento de retail foi o principal destaque do trimestre, com 19 transações, sendo 13 delas de shoppings. Esse movimento repercuti que, a despeito da crise enfrentada por algumas grandes varejistas ao longo de 2023, o mercado de shoppings segue apresentado crescimento resiliente e, com isso, novas aquisições tendem a seguir em curso.

## ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M² TRANSAÇIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Retail	19	2.583.274.017,95	218.756,71	10.191,20	8,40%
Industrial	5	1.212.200.000,00	432.702,48	2.801,46	9,30%
Office	4	1.173.750.512,48	12.371,16	33.848,93	7,68%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>4.969.224.530,43</b>	<b>663.830,35</b>	<b>5.815,26</b>	<b>8,46%</b>

### Escritório

Durante esse trimestre, ocorreram quatro transações no mercado de escritórios, totalizando R\$ 1.173.750.512,48 em 12.371,16 m<sup>2</sup> de área transacionada. Os ativos estão localizados na cidade de São Paulo. O cap rate médio das transações foi de 7,68% a.a., puxado pelo cap rate de 8% da venda de cinco ativos realizada pelo fundo imobiliário BTG Pactual Corporate Office (BRCR11) para a Valora Investimentos.

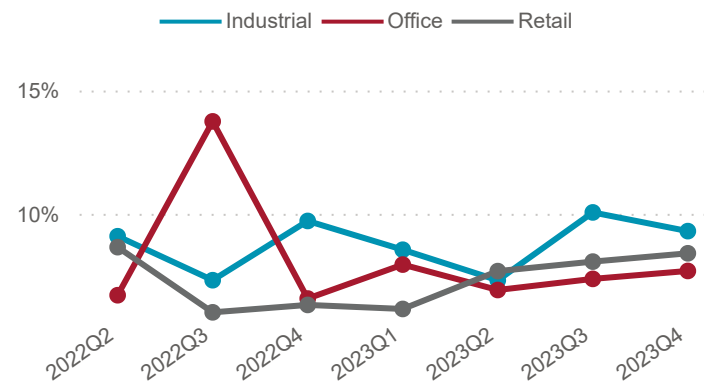
### Industrial

O mercado Industrial contou com cinco transações nesse trimestre, envolvendo ativos em São Paulo, Paraná e Espírito Santo totalizando 432.702,48 m<sup>2</sup> transacionados e volume financeiro equivalente a R\$1.212.200.000,00. O cap rate médio foi de 9,30% a.a. Vale ressaltar o histórico de taxas de capitalização mais elevadas para galpões logísticos e industriais, que estão em trajetória de expansão já consolidada há alguns anos.

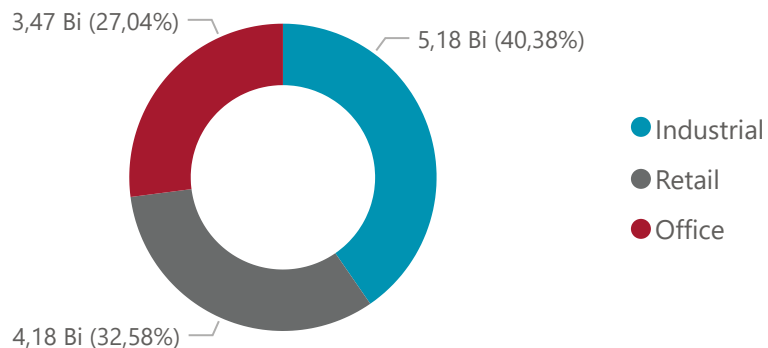
### Retail

O segmento de retail apresentou número expressivo de transações no quarto trimestre, foram realizadas 19 transações, que somam 218.756,71 m<sup>2</sup> e R\$ 2.583.274.017,95. Os ativos estão localizados em São Paulo, Bahia, Distrito Federal, Rio Grande do Norte, Ceará, Tocantins, Santa Catarina, Paraná, Alagoas, Espírito Santo, Rio de Janeiro, Sergipe, Pernambuco e Paraíba. O cap rate médio foi de 8,40% a.a. Com destaque para o setor de shoppings, representando 68% do total de transações.

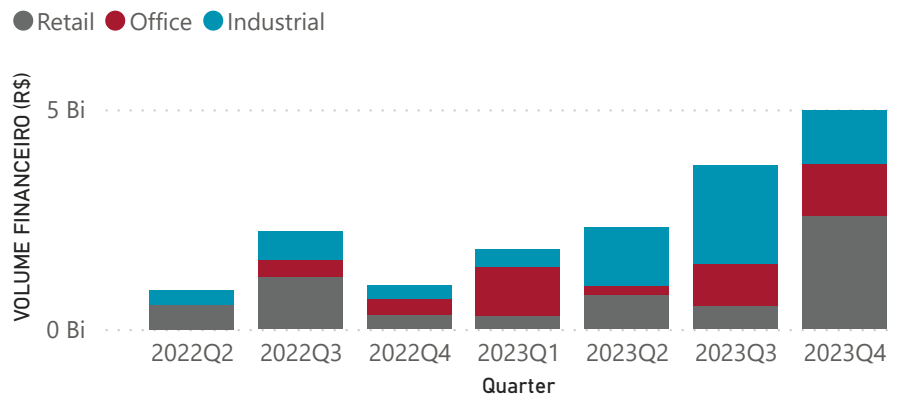
### CAP RATE POR SETOR



### VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



### VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M <sup>2</sup>	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M <sup>2</sup>	REGIÃO
BIG	Retail	-	CSHG Renda Urbana - FII	24.511,02	94.000.000,00	3.835,01	São Paulo
Boulevard Shopping Bauru	Retail	Genial Malls FII	ALLOS S.A.	12.145,00	81.895.379,00	6.743,14	São Paulo
Boulevard Shopping Bauru	Retail	Hedge Brasil Shopping FII	Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário/ALLOS S.A.	22.555,00	152.091.418,48	6.743,14	São Paulo
Capim Dourado	Retail	Hedge Brasil Shopping FII		23.520,00	181.273.301,00	7.707,20	São Paulo
Carrefour - Jabaquara	Retail	TRX Real Estate Fundo de Investimentos Imobiliário	-		73.000.000,00		São Paulo
Casas Pernambucanas	Retail	-	CSHG Renda Urbana - FII	3.165,59	37.000.000,00	11.688,18	São Paulo
GPA Pão de Açúcar Atibaia	Retail	-	VBI Consumo Essencial FII	5.822,00	40.500.000,00	6.956,37	São Paulo
Madureira Shopping	Retail	Vinci Shopping Centers FII	Genial Malls FII	0,00	70.080.000,00		São Paulo
Mateus Supermercados (Guarabira, Patos, Aracaju e Caruaru)	Retail	TRX Real Estate FII	Grupo Mateus	59.745,63	234.777.460,88	3.929,62	São Paulo
Neumarkt Shopping/Garten Shopping/Norte Shopping/Continente Shopping/Nações Shopping/Balneário Shopping	Retail	AJ Malls FII	-	22.883,50	299.465.644,93	13.086,53	São Paulo
Pátio Maceió	Retail		HSI Malls FII	13.194,90	213.200.000,00	16.157,76	São Paulo
PBKids Rebouças	Retail	V2 Renda Imobiliária FII		455,62	7.000.000,00	15.363,68	São Paulo
Ribeirão Shopping	Retail	-	Vinci Shopping Centers - FII	3.749,40	0,00	0,00	São Paulo
Rio Design Leblon	Retail	JGP	Servenco	5.375,00	160.000.000,00	29.767,44	São Paulo
Shopping Boulevard Vila Velha	Retail	Legatus Shoppings FII			39.900.000,00		São Paulo
Shopping Conjunto Nacional/Natal Shopping/Via Sul Shopping	Retail	Vinci Shopping Centers FII		0,00	283.800.000,00	0,00	São Paulo
Shopping da Bahia	Retail	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	Salvador Empreendimentos e Participações Ltda	4.124,28	115.159.351,66	27.922,29	São Paulo

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Shopping Estação	Retail	Vinci Shopping Centers FII	Aliance Sonae		156.300.000,00		São Paulo
Shopping Jardim Sul	Retail	Hedge Brasil Shopping FII	FII Shopping Jardim Sul	17.509,77	343.831.462,00	19.636,55	São Paulo
Brazilian Financial Center, Burity, Cidade Jardim, Transatlântico e Volkswagen	Office	Valora	FII BTG Pactual Corp Office Fund	0,00	755.000.000,00		São Paulo
OF - Oscar Freire Office	Office	Corporate Office Properties FII	Tishman	4.745,77	125.000.000,00	26.339,25	Jardins
Pátio Malzoni - Bloco A	Office	-	Catuai VBI Triple A FII	1.610,00	96.211.209,60	59.758,52	Faria Lima
The One	Office	VBI Prime Properties - FII	Fundo de Investimento Imobiliário The One	6.015,39	197.539.302,88	32.838,99	Faria Lima
CD Scania	Industrial	VBI Logístico FII	SBC FII	65.024,00	279.200.000,00	4.293,80	Grande ABC
CD Tagia Comércio e Importação	Industrial	ZAVIT REAL ESTATE FUND – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Tagia Comércio e Importação	7.637,00	18.000.000,00	2.356,95	Espírito Santo
GLP Cajamar / GLP Cajamar III / GLP Campinas	Industrial	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	GLP	307.000,00	760.000.000,00	2.475,57	Cajamar/Campinas
Rizobacter	Industrial	GGR Covepi Renda FII	Empreendimentos Imobiliário Ind PR Spe	28.513,95	61.000.000,00	2.139,30	-
VBI Guarulhos	Industrial	-	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.	24.415,89	94.000.000,00	3.849,95	Guarulhos

## PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

Os efeitos da política monetária restritiva devem se manter presentes até meados de 2024, limitando o avanço das atividades cíclicas da economia. Além disso, espera-se queda no valor adicionado da agropecuária, que deve apresentar crescimento negativo no ano, em virtude de adversidades climáticas, contribuindo negativamente para o crescimento do PIB e pressionando a inflação de alimentos. Ainda assim, há perspectiva de crédito mais favorável, com reação do setor industrial e avanço de investimentos públicos e privados em infraestrutura. Diante desse cenário, a expectativa é de crescimento econômico mais fraco, 1,52%, e choque de oferta negativo no ano. Ademais, espera-se que o processo de desinflação se mantenha e que a taxa de câmbio permaneça relativamente estável. O consenso do mercado prevê IPCA em 3,9% e câmbio em R\$/US\$ 5,00 ao final de 2024. As incertezas fiscais, contudo, seguem elevadas para o próximo ano, principalmente, no que diz respeito à sustentabilidade fiscal. Com relação ao mercado de trabalho, espera-se crescimento moderado. Por fim, a expectativa é de que o COPOM siga com o ciclo de afrouxamento monetário no curto prazo e com a de taxa básica de juros (Selic) encerrando 2024 em 9,00%. No que concerne ao mercado imobiliário, nota-se um cenário mais otimista para os setores de logística e shoppings. Quanto ao segmento de escritórios, a expectativa é de que o movimento de novas ocupações persista em meio à ênfase renovada das empresas sobre a relevância desses espaços na preservação da eficácia do trabalho e da identidade corporativa junto aos seus colaboradores.

Variação Anual

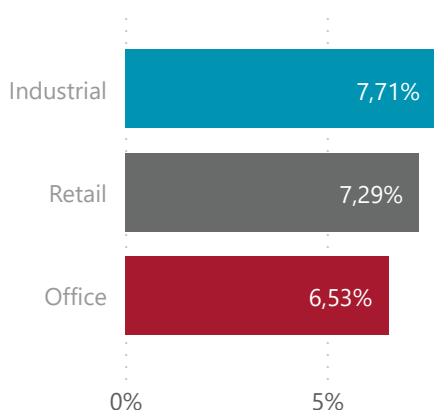
**1,78%**  
DY 3 meses médio (2023T4) ▲

**7,21%**  
DY 12 meses médio (2023T4) ▲

**1,05**  
VM/PL (2023T4) ▲

**2,01%**  
Rentabilidade média (2023T4) ▲

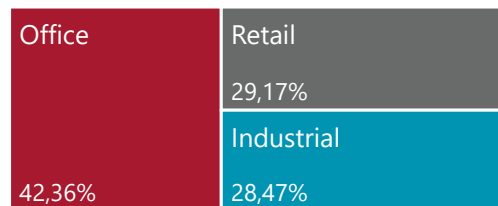
### Dividend Yield por setor



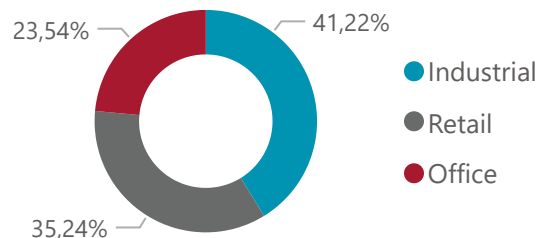
### FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contempla 509 FII's listados e aproximadamente 2.453 milhões de investidores. A variação acumulada do índice IFIX no quarto trimestre de 2023 foi de 2,93%, e de 14,87% no ano. Na comparação mensal, em outubro, o índice apresentou variação de -1,97%, seguida por 0,66% em novembro, e por 4,25% em dezembro. No começo de 2023, os fundos de papel levaram a preferência dos investidores em um cenário de alta de juros e de maior inflação, por possibilitarem maior previsibilidade de retorno, e mitigação do risco de crédito e vacância frente aos fundos de tijolo. Com o início do afrouxamento monetário em agosto, os fundos de tijolo voltaram a apresentar maior destaque. Com juros mais baixos, aos valores dos imóveis tendem a valorizar e, por conseguinte, o patrimônio e, principalmente, o valor de mercado desse tipo de FII. Ainda assim, apesar do corte de juros, a renda fixa seguiu sendo o principal foco de procura dos investidores. Espera-se que o ano de 2024 seja mais atrativo para a renda variável e para os FII's, em especial, os de tijolo. Acerca da indexação dos contratos dos FII's que são monitorados, segundo dados referentes ao terceiro trimestre de 2023, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 51,31% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 37,11%. Em comparação com o segundo trimestre de 2023, verificou-se queda de 1,79% no número de contratos indexados ao IGP-M, frente ao crescimento de 1,17% no de contratos indexados ao IPCA.

### FII's por setor



### Valor de Mercado por setor



#### DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence  
South America

#### RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence  
South America

#### RAISSA ANDRADE

Market Research & Business Intelligence Analyst  
South America  
[research.brazil@cushwake.com](mailto:research.brazil@cushwake.com)

#### GUILHERME REGAL

Head of Capital Markets  
Brazil

### PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2022, seu faturamento foi de US\$10,1 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como o gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em [www.cushmanwakefield.com.br](http://www.cushmanwakefield.com.br) ou siga @CushWake no twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.  
[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

Nota: 274 FII's de tijolo foram considerados nesse relatório