

Variação Anual Projeção 12 meses

<b>2,9%</b> PIB (2023T4 – Acumulado no ano)	▲	▼
<b>7,4%</b> Taxa de desemprego (2023T4)	▼	▬
<b>4,50%</b> IPCA (12 meses)	▼	▼
<b>5,81%</b> NTN-B 2035	▼	▼

Fonte: LCA; Tesouro Direto

Variação Anual Projeção 12 meses

<b>9,39%</b> Média Cap Rate	▼	▬
<b>4,5 Bi</b> Volume Total (R\$)	▲	▲
<b>31</b> Ativos transacionados	▼	▲
<b>651,7 Mil</b> Área (m <sup>2</sup> )	▲	▲

(todas as classes)

## CENÁRIO ECONÔMICO

• Em 2023, o PIB avançou 2,9% frente a 2022, manteve estabilidade em relação ao terceiro trimestre e apresentou aumento de 2,1% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Sob a ótica da produção: Agropecuária, Serviços e Indústria, avançaram 15,1%, 2,4% e 1,6%, respectivamente. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 1,7% e o Consumo das famílias, 3,1%. A FBCF (Formação Bruta de Capital Fixo) recuou 3,0%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços variaram 9,1% e -1,2%, respectivamente. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,83% em fevereiro, e acumula alta de 4,50% em 12 meses. O resultado veio acima das expectativas de mercado, porém confirmou a trajetória de desaceleração da inflação. • O mercado de trabalho segue aquecido. Segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios), o desemprego foi de 7,8% no trimestre encerrado em fevereiro. • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic), que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto de 2023, está em 10,75% atualmente. • Nos EUA, os dados de inflação surpreenderam para cima, e o FED sinalizou postura mais cautelosa em relação ao ciclo de cortes de juros, que deve iniciar em meados de 2024.

## PANORAMA DE MERCADO

Nesse primeiro trimestre de 2023 foram contabilizadas 31 transações que totalizaram R\$ 4.522.784.482 de volume financeiro e 651.745 m<sup>2</sup> de área transacionada. A taxa de capitalização média foi de 9,39% a.a., puxada pelo segmento Industrial. No mesmo período do ano passado foram contabilizadas 101 transações que somaram valor significativamente menor ao do trimestre atual, R\$ 1.708.829.444, refletindo o maior dinamismo do mercado imobiliário mediante a retomada da confiança e a melhora das perspectivas das firmas e empresários acerca do setor para 2024. Nesse sentido, vale ressaltar o ciclo de corte de juros e o processo de desaceleração inflacionária como fatores que contribuíram para essa tendência. O mercado de escritórios foi o principal destaque desse trimestre, com a maior transação envolvendo um único edifício na história do Brasil. O Faria Lima 3500, edifício classe A+ que abriga a sede do Itaú BBA, foi comprado pelo banco por R\$ 1.458.870.160, equivalente a R\$ 64.024/m<sup>2</sup>, com taxa de capitalização estimada de 8,4% a.a. Além dessa transação, outros movimentos relevantes ocorreram no trimestre, repercutindo a recuperação do segmento de lajes corporativas, sobretudo, em regiões premium de São Paulo, e com isso, novas aquisições tendem a seguir em curso.

## ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M <sup>2</sup> TRANSACIONADOS	PREÇO/M <sup>2</sup>	CAP RATE
Retail	13	879.039.458	80.060	10.980	8,69%
Office	11	2.379.445.024	62.184	38.264	7,98%
Industrial	7	1.264.300.000	509.501	2.481	11,52%
<b>Total</b>	<b>31</b>	<b>4.522.784.482</b>	<b>651.745</b>	<b>6.939</b>	<b>9,39%</b>

### Escritório

Durante esse trimestre, ocorreram 11 transações no mercado de escritórios, totalizando R\$ 2.379.445.024 em 62.184 m<sup>2</sup> de área transacionada. Os ativos estão localizados na cidade de São Paulo. O cap rate médio das transações foi de 7,98% a.a. Destaque para transações envolvendo os edifícios: Faria Lima 3500, Vera Cruz II, E-Tower e Condomínio Edifício São Luiz.

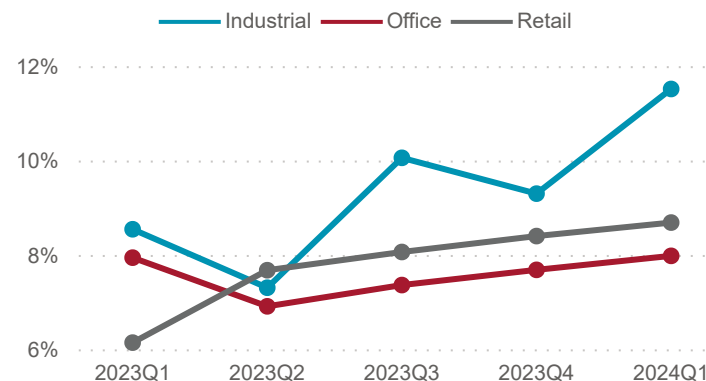
### Industrial

O mercado Industrial contou com 7 transações nesse trimestre, envolvendo ativos em São Paulo, Rio Grande do Sul, Bahia e Ceará, totalizando 509.500 m<sup>2</sup> transacionados e volume financeiro equivalente a R\$ 1.264.300.000. O cap rate médio foi de 11,52% 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. Destaque para duas transações envolvendo o Galpão SBC, comprado integralmente pela Prologis, através do Cosmic FII.

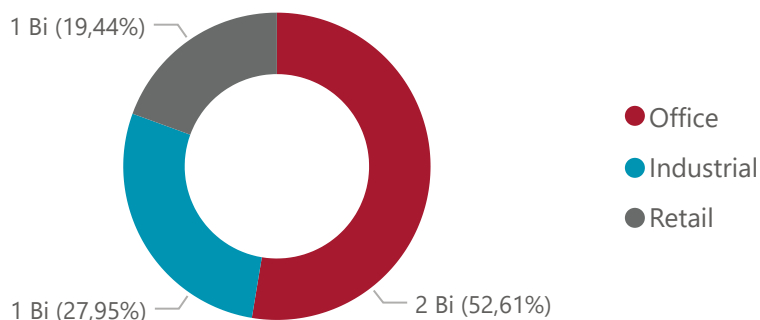
### Retail

O segmento de retail registrou 13 de transações nesse trimestre, que somam 80.060 m<sup>2</sup> e R\$ 879.039.458. Os ativos estão localizados em São Paulo, Bahia, Distrito Federal, Rio Grande do Sul, Minas Gerais, Paraná, Alagoas, Rio de Janeiro. O cap rate médio de 8,69% a.a. Com destaque para o setor de shoppings, representando mais de 70% do total de transações.

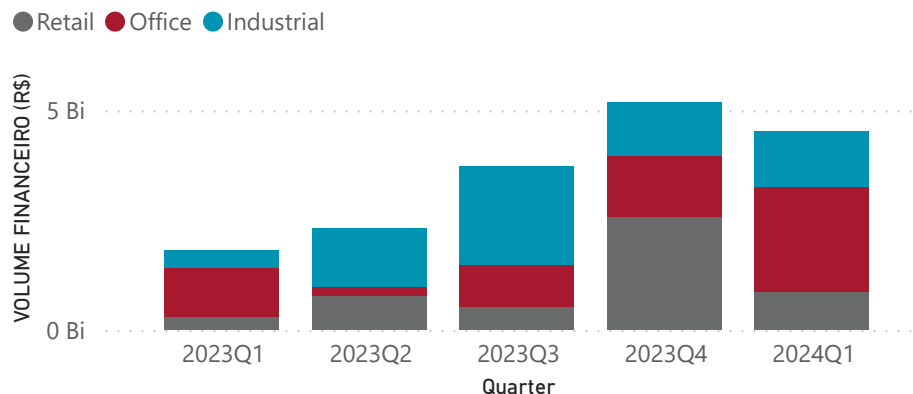
### CAP RATE POR SETOR



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



### VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Condomínio Edifício Faria Lima	Office	TEPP11	HGRE11	4.757,40	95.000.000,00	19.968,89	Faria Lima
Condomínio Edifício São Luiz	Office	KNHF11	TEPP11	13.178,74	215.000.000,00	16.314,15	Itaim
Ed. Amauri 305	Office	-	RBRP11	2.545,00	62.000.000,00	24.361,49	Itaim
Ed. Mykonos	Office	-	RBRP11	572,00	6.640.000,00	11.608,39	Vila Olimpia
Ed. Pravda	Office	-	RBRP11	502,00	6.430.000,00	12.808,76	Alphaville
E-Tower	Office	BRPR Corporate FII	BRPR E-Tower FII	8.944,00	216.000.000,00	24.150,27	Vila Olimpia
Faria Lima 3500	Office	Itáu BBA	Brookfield	22.786,00	1.458.870.160,00	64.024,85	Faria Lima
Mario Garnero - Sul	Office	-	RBR PROPERTIES - FII	362,98	7.560.000,00	20.827,59	Faria Lima
Mario Garnero - Sul	Office	-	RBR PROPERTIES - FII	1.088,94	14.000.000,00	12.856,54	Faria Lima
Platinum Tecnum	Office	-	DRIT11	245,00	4.100.000,00	16.734,69	Paulista
Vera Cruz II	Office	VBI Prime Properties - FII	Jaguar Capital	7.202,08	293.844.864,00	40.800,00	Faria Lima
Agência Juiz de Fora	Retail	-	TVRI11	6.587,20	52.326.000,00	7.943,59	Juiz de Fora
Atacadão Dia a Dia - Planaltina	Retail	RZAT11	Vila Alfenas Empreendimentos Imobiliários Ltda	7.524,75	31.000.000,00	4.119,74	Planaltina
Casas Pernambucanas	Retail	-	HGRU11	1.213,75	5.600.000,00	4.613,80	Campo Largo
Caxias Shopping	Retail	MALL11	XPML11	4.935,00	65.887.227,00	13.351,01	Duque de Caxias
Iguatemi Fashion Outlet Novo Hamburgo	Retail	CPSH11	-	2.130,10	27.464.642,89	12.893,59	Novo Hamburgo
Plaza Sul Shopping	Retail	XPML11	Allos S.A	1.175,00	30.000.000,00	25.531,91	São Paulo
Shopping Estação	Retail	XPML11	Allos S.A	9.695,00	156.256.344,53	16.117,21	Curitiba
Shopping Jardim Sul	Retail	CCME11	-	2.841,30	57.305.243,67	20.168,67	São Paulo
Shopping Metropolitano Barra	Retail	MALL11	-	8.800,00	81.000.000,00	9.204,55	Rio de Janeiro
Shopping Paralela	Retail	VISC11	-	98,29	1.560.000,00	15.871,34	Salvador
Shopping Paralela Salvador	Retail	HSML11	-	468,77	7.440.000,00	15.871,34	Salvador

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Shopping Pátio Maceió	Retail	BTG RE Structured Opportunities Fundo De Investimento Imobiliário – FII	-	13.194,90	213.200.000,00	16.157,76	Maceió
Uberlândia Shopping	Retail	XPML11	-	21.396,00	150.000.000,00	7.010,66	Uberlândia
BRF Salvador	Industrial	-	Guardian Real Estate   GARE11	35.690,00	280.000.000,00	7.845,33	Salvador
CEA	Industrial	-	XP Industrial FII   XPIN11	7.200,71	20.000.000,00	2.777,50	Atibaia
Galpão SBC	Industrial	Cosmic FII (Prologis)	BTG PACTUAL LOGÍSTICA - FII	102.273,60	212.500.000,00	2.077,76	Grande ABC
Galpão SBC	Industrial	Cosmic FII (Prologis)	SJ AU Logística FII	306.820,79	637.500.000,00	2.077,76	Grande ABC
Imóvel Camaçari	Industrial	Bluecap Renda Logística   BLCP11	-	31.031,88	63.000.000,00	2.030,17	Camaçari
Imóvel Pacatuba	Industrial	Bluecap Renda Logística   BLCP11	-	22.968,00	43.000.000,00	1.872,17	Pacatuba
Souza Cruz	Industrial	-	Zavit Real Estate Fund   ZAVI11	3.516,00	8.300.000,00	2.360,64	Porto Alegre

## PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

As perspectivas para o PIB nesse primeiro trimestre de 2024 são otimistas, após resultados positivos do setor de varejo, serviços, e indústria, elevando a projeção de 2024 para 1,5%. Ainda assim, essa melhora dos indicadores cíclicos deve ser vista com cautela. Com relação à inflação, a expectativa é de que continue em direção a meta. A projeção do IPCA para o final do ano é de 3,70% a.a. O ciclo de afrouxamento monetário deve seguir, com ressalvas para surpresas altistas na atividade, desdobramentos no âmbito externo, cenário fiscal e núcleo de inflação doméstica. Nesse sentido, vale ressaltar o mercado de trabalho aquecido e a elevação dos salários reais, o que pressiona a inflação de serviços e pode vir a ser um limitador da queda de juros. A expectativa é de que a Selic encerre o ano em 9,0% a.a. Por fim, a taxa de câmbio deve seguir no patamar de R\$/US\$ 5,00. No que concerne ao mercado imobiliário, projeta-se melhor performance nesse ano. O setor de logística deve seguir crescendo diante do avanço do e-commerce e da procura das empresas por espaços, sobretudo, em galpões classe A. Para o segmento de lajes corporativas, as perspectivas são favoráveis, com o retorno das firmas de forma mais ampla aos escritórios, espera-se que a busca por novas áreas para locação continue aumentando. Quanto ao setor de shoppings, a expectativa é de que siga com faturamento expressivo, e elevadas taxas de ocupação, reforçando o cenário mais otimista.

Variação  
Anual

**2,64%**  
DY 3 meses médio (2024T1) ▲

**9,75%**  
DY 12 meses médio (2024T1) ▲

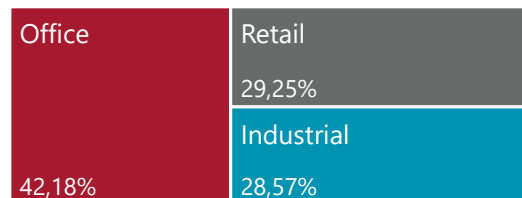
**0,83**  
VM/PL (2024T1) ▲

**2,80%**  
Rentabilidade média (2024T1) ▲

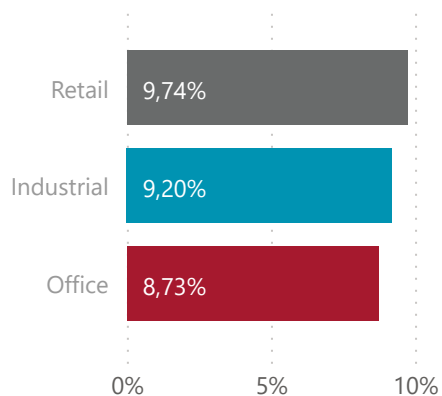
### FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contempla 534 FIIs listados e aproximadamente 2,623 milhões de investidores. A variação acumulada do índice IFIX no primeiro trimestre de 2024 foi de 2,89%. Na comparação mensal, em janeiro, o índice apresentou variação de 0,67%, seguida por 0,79% em fevereiro, e por 1,43% em março. Com o ciclo de corte de juros e com a perspectiva de melhor desempenho do mercado imobiliário daqui para frente, os imóveis dos fundos de tijolo tendem a valorizar e consequentemente, o valor de mercado desses fundos. Com relação aos fundos de papel, o desempenho segue positivo, diante do juros e inflação ainda elevados. Nesse trimestre, vale destacar ainda, a nova resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) que estabelece novas regras para a emissão CRIs, CRAs LCIs, LCAs e LIGs, cuja principal mudança está ligada a diminuição dos possíveis lastros utilizados para emissão desses ativos. Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, segundo dados referentes ao último trimestre de 2023, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 51,30% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 34,87%. Com relação ao prazo de vencimento dos contratos 65,23% têm prazo de vencimento acima de 36 meses, ou seja, a partir do primeiro trimestre de 2027 em diante.

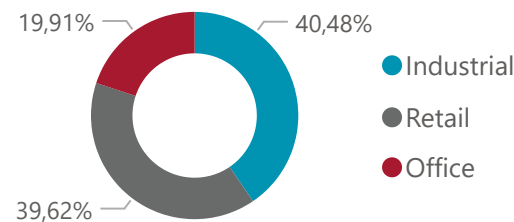
### FIIs por setor



### Dividend Yield 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

#### FERNÃO FERREIRA-REIMÃO

Market Research & Business Intelligence Jr. Economist

#### RAÍSSA ANDRADE

Market Research & Business Intelligence Analyst  
research.brazil@cushwake.com

### PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais 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 2023, seu faturamento foi de US\$9,5 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Também é reconhecida no setor por suas iniciativas a favor da Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e mais. Saiba mais em [www.cushmanwakefield.com.br](http://www.cushmanwakefield.com.br).

©2024 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)