

Variação Anual Projeção 12 meses

<b>0,8%</b> PIB (2024T1 – Var. Trimestral)	▼	▼
<b>7,9%</b> Taxa de desemprego (2024T1)	▼	▼
<b>4,23%</b> IPCA (12 meses)	▲	▼
<b>6,52%</b> NTN-B 2035	▲	▼

Fonte: LCA; Tesouro Direto

Variação Anual Projeção 12 meses

<b>8,94%</b> Média Cap Rate	▼	—
<b>5,9 Bi</b> Volume Total (R\$)	▲	▲
<b>37</b> Ativos transacionados	▲	▲
<b>1,1 Mi</b> Área (m²)	▲	▲

(todas as classes)

## CENÁRIO ECONÔMICO

• O PIB avançou 0,8% no primeiro trimestre do ano frente ao último trimestre de 2023. Sob a ótica da produção, Agropecuária apresentou maior expansão com 11,3%, seguido pelo setor de Serviços com 1,4%, enquanto Indústria recuou 0,1%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo registrou estabilidade (0,0%) e o Consumo das famílias avançou 1,5%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços, e as Importações de Bens e Serviços apresentaram variação de 4,1%, 0,2% e 6,5%, respectivamente. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) variou 0,21% em junho e acumula alta de 4,23% em 12 meses, pressionada pelos preços dos alimentos e bebidas. Apesar do avanço dos preços na margem, a trajetória de desinflação continua. • O mercado de trabalho segue aquecido. Segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios), o desemprego foi de 7,1% no trimestre encerrado em maio. • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic) teve um corte de 25 bps, e foi mantida em 10,50%, sem expectativa de novos cortes para esse ano. • Nos EUA, a atividade econômica e o mercado de trabalho permanecem sólidos, com a inflação em patamar elevado. Diante disso, o FED mantém postura mais cautelosa em relação ao ciclo de cortes de juros, hoje esperado para acontecer em setembro. A taxa de juros americana está entre 5,25% e 5,50%.

## PANORAMA DE MERCADO

Nesse segundo trimestre de 2024 foram contabilizadas 37 transações que totalizaram R\$ 5.872.343.801 de volume financeiro e 1.075.523 m² de área transacionada. A taxa de capitalização média foi de 8,94% a.a. No mesmo período do ano passado foram contabilizadas 31 transações, que somaram valor significativamente menor ao do trimestre atual, R\$ 2.626.488.766. Isso indica que há uma movimentação considerável de capital e interesse dos investidores em adquirir e negociar propriedades comerciais no Brasil, mantendo alto nível de investimento. O segmento de retail foi o principal destaque desse trimestre, com o maior volume financeiro entre os três setores, representando aproximadamente 46% do total. Além disso, o preço por m² no setor de retail, embora seja menor que o do setor de escritórios, é significativo, demonstrando que as propriedades de varejo de interesse são as de maior valor. Locais estratégicos de shopping centers, centros comerciais e ruas de comércio movimentado, continuam atraindo investimentos substanciais.

## ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M² TRANSAÇIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Retail	11	2.696.603.065	249.165	10.823	8,94%
Office	8	915.430.775	61.222	14.953	8,77%
Industrial	18	2.260.309.961	765.136	2.627	9,08%
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>5.872.343.801</b>	<b>1.075.523</b>	<b>5.227</b>	<b>8,94%</b>

### Escritório

Durante esse trimestre, ocorreram 8 transações no mercado de escritórios, totalizando R\$ 915.430.775 em 61.222 m<sup>2</sup> de área transacionada. Os ativos estão localizados em São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. O cap rate médio das transações foi de 8,77% a.a. Destaque para transações envolvendo os edifícios: BM 336 e Edifício Cidade Jardim.

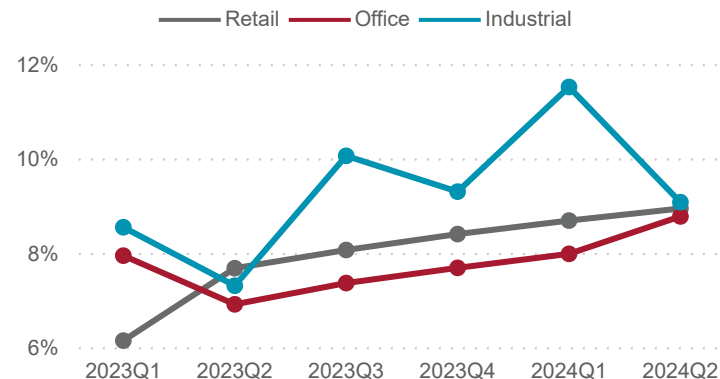
### Industrial

O mercado Industrial contou com 18 transações nesse trimestre, envolvendo ativos em São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Alagoas e Goiás, totalizando 765.136 m<sup>2</sup> transacionados e volume financeiro equivalente a R\$ 2.260.309.961. O cap rate médio foi de 9,08% a.a. Destaque para duas transações envolvendo os ativos LOG Salvador e LOG Betim adquiridos pelo BTG Pactual LOGCP FII (BTLC11).

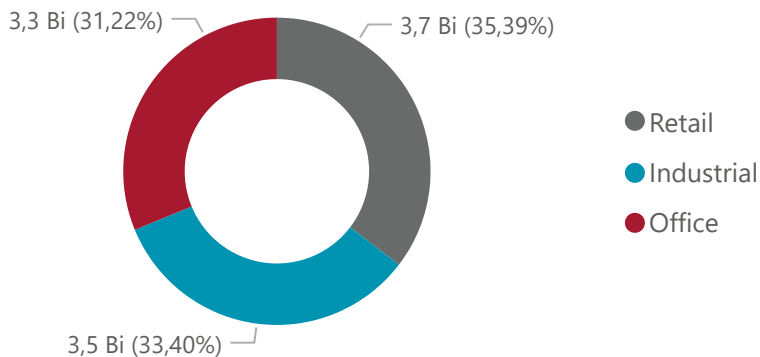
### Retail

O segmento de retail somou total de 11 transações nesse trimestre, que somam 249.165 m<sup>2</sup> e R\$ 2.696.603.065. Os ativos estão localizados em São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Paraná, Santa Catarina, Goiás e Mato Grosso do Sul. O cap rate médio de 8,94% a.a., com destaque para o setor de shoppings, representando mais de R\$2,2 milhões do volume financeiro total, e, especificamente, para a transação entre SYN PROP E TECH S.A. (SYN) e XP Malls FII (XPML11), a maior do trimestre em volume financeiro.

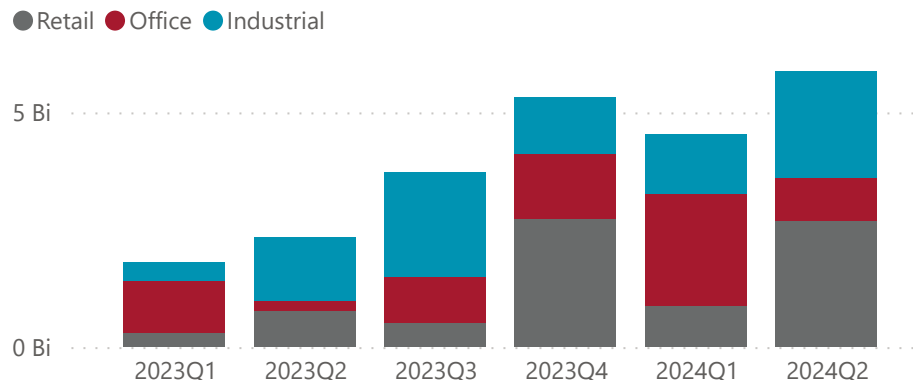
### CAP RATE POR SETOR



### 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
2 Lojas e 1 CD - Oba Hortifruti	Retail	Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)	-	40.945	151.750.000	3.706	São José do Rio Preto/SP, São Bernardo do Campo/SP e Sumaré/SP
23 imóveis comerciais (Via ações de uma SPE)	Retail	Pátria Renda Urbana FII (HGRU11)	-	47.703	223.000.000	4.675	SP/PR/MS/MG/SC
Agência Brás	Retail	-	Tivio Renda Imobiliária FII (TVRI11)	4.014	16.303.065	4.062	São Paulo/SP
Agência Tijuca	Retail	-	Tivio Renda Imobiliária FII (TVRI11)	1.292	16.625.000	12.869	Rio de Janeiro/RJ
Grand Plaza Shopping/Shopping Cidade São Paulo/Tietê Plaza Shopping/Shopping Metropolitano Barra/Shopping Cerrado/Shopping D	Retail	XP Malls FII (XPML11)	SYN PROP E TECH S.A. (SYN)	135.965	2.118.125.000	15.579	SP/RJ/GO
Imóveis Mirim e Itaquera - Parque do Carmo (Caixa São Mateus)	Retail	-	Rio Bravo Renda Varejo FII (RBVA11)	2.296	14.500.000	6.315	São Paulo/SP
Imóvel Capão Redondo	Retail	-	Rio Bravo Renda Varejo FII (RBVA11)	1.448	11.600.000	8.011	São Paulo/SP
Imóvel Nilo Peçanha (C&A)	Retail	-	HSI Renda Imobiliária FII (HSRE11)	4.457	41.000.000	9.199	Nova Iguaçu/RJ
Imóvel Tiradentes (Santander)	Retail	-	Rio Bravo Renda Varejo FII (RBVA11)	2.146	18.500.000	8.620	Belo Horizonte/MG
Shopping Uberaba	Retail	HSI Malls FII (HSML11)	-	6.464	41.000.000	6.343	Uberaba/MG
Villagio Caxias	Retail	Vinci Shopping Centers FII (VISC11)	-	2.435	44.200.000	18.149	Caxias do Sul/RS
BM 336	Office	Valora Renda Imobiliária FII (VGRI11)	Vinci Offices FII (VINO11)	2.409	112.000.000	46.495	Rio de Janeiro/RJ
Condomínio Edifício Parque Ana Costa	Office	-	REC Renda Imobiliária FII (RECT11)	1.655	12.000.200	7.250	Santos/SP
Leblon Green	Office	Mozak Engenharia	São Carlos Empreendimentos e Participações	3.416	91.000.000	26.639	Rio de Janeiro/RJ

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M <sup>2</sup>	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M <sup>2</sup>	REGIÃO
Ed. GPA	Office	Tellus Properties FII (TEPP11)	-	11.225	109.000.000	9.711	São Paulo/SP
Edifício Cidade Jardim	Office	VBI Prime Properties FII (PVBI11)	-	6.157	280.158.060	45.500	São Paulo/SP
Edifício Corporate Alamedas	Office	-	Hedge Office Income (HOFC11)	2.474	34.000.000	13.743	São Paulo/SP
Edifício Sede I	Office	Paulo Octávio Investimentos Imobiliários Ltda.	BB Progressivo FII (BBFI11B)	22.940	82.450.000	3.594	Brasília/DF
Faria Lima 4440 - Via Cotas VBI TR FARIA LIMA 4440 FII (FLFL)	Office	VBI Prime Properties FII (PVBI11)	-	10.945	194.822.515	8.811	São Paulo/SP
Ativo CD3 e Ativos Paulista	Industrial	BlueCap Log FII (BLOG11)	-	0	250.074.430		Camaçari/BA e Caraguatatuba/SP
BMLogRio/BMLogSBC/BMLogExtrema (Via Cotas do Fundo Triple A)	Industrial	Ggr Covipe Renda FII (GGRC11)	Bluemacaw Logística FII (BLMG11)	88.835	112.500.000	1.266	Rio de Janeiro/RJ, São Bernardo do Campo/SP e Extrema/MG
Bresco Osasco (Via quotas da BRES HENRY FORD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)	Industrial	Bresco Logística FII (BRCO11)	-	29.637	147.800.000	4.987	Osasco/SP
BTLG Guarulhos e BTLG Feira de Santana	Industrial	SDI Logística RIO FII (TRBL11)	BTG Pactual Logística (BTLG11)	31.543	133.106.497	4.220	Guarulhos/SP e Feira de Santana/BA
CD Santa Cruz ( Via quitação de debênture RBMM)	Industrial	Maua Capital High Yield FII (MCHY11)	-	84.275	89.300.000	1.060	Rio de Janeiro/RJ
Condomínio Logístico e Industrial Salto	Industrial	Hedge Brasil Logístico Industrial FII RL (HGBL11)	Hedge Logística FII (HLOG11)	31.400	52.461.730	1.671	Salto/SP
Cy.log Guarulhos ( Via quotas da SPE CYRELA ROSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA)	Industrial	Marka Prime	CY Capital	28.820	126.549.160	4.391	Guarulhos/SP
Galpão GoodYear Taquatinga	Industrial	-	GoodYear	1.485	1.200.000	808	Taquaringa/SP
GLP Gravataí ( Via ações da REC GRAVATAÍ S.A)	Industrial	XP Log FII (XPLOG11)	-	105.271	309.850.090	2.943	Gravataí/RS

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M <sup>2</sup>	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M <sup>2</sup>	REGIÃO
HGLG WL	Industrial	XP Log FII (XPLOG11)	CSHG Logística FII (HGLG11)	23.541	79.717.448	3.386	Duque de Caixias/RJ
Jandira I	Industrial	-	BlueMacaw Logística FII (BLMG11)	17.127	38.500.000	2.248	Jandira/SP
LOG Betim	Industrial	BTG Pactual LOGCP FII (BTLC11)	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.	50.545	170.900.000	3.381	Betim/MG
LOG Salvador	Industrial	BTG Pactual LOGCP FII (BTLC11)	LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.	87.625	331.000.000	3.777	Simões Filho/BA
NASP – Natura São Paulo	Industrial	Hedge Brasil Logístico Industrial FII (HGBL11)	-	64.936	99.436.550	1.531	São Paulo/SP
Natura Murici (Via quotas da BRESCO MURICI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)	Industrial	Bresco Logística FII (BRCO11)	-	50.291	114.600.000	2.279	Murici/AL
NewLOG Goiânia II	Industrial	Newport Logística FII (NEWL11)	-	37.452	100.000.000	2.670	Goiânia/GO
Prédio Industrial	Industrial	-	FII BRISA RENDA IMOBILIÁRIA	4.406	15.040.000	3.413	São Paulo/SP
Syslog Galeão	Industrial	CSHG Logística FII (HGLG11)	XP Log FII (XPLOG11)	27.947	88.274.056	3.159	Duque de Caixias/RJ

## PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

No que tange à atividade econômica, projeta-se crescimento para 2024, impulsionado majoritariamente pela forte demanda interna. Apesar dos recentes choques negativos, a expectativa é de que as políticas governamentais de suporte à renda e o mercado de trabalho dinâmico continuem a fomentar o consumo de bens e serviços. Assim, estima-se crescimento de 2,0% a.a. do PIB no ano. Em relação à inflação, espera-se que os preços dos alimentos continuem a exercer pressão sobre o IPCA nos próximos meses e que a recuperação dos preços industriais, aliada à demanda interna robusta, contribua para manutenção da inflação de bens de consumo e serviços em níveis elevados. A projeção do IPCA para o final do ano é de 3,86% a.a. O cenário fiscal enfrenta grandes desafios, com dificuldades na aprovação de medidas para aumentar a arrecadação, enquanto os gastos públicos com programas sociais continuam a se expandir rapidamente, estimulados pelo programa Bolsa Família e outras transferências de renda. A persistência de um cenário externo desfavorável e a expectativa de que as taxas de juros reais nos EUA permaneçam altas este ano, aliadas ao contexto doméstico atual, contribuem para a desvalorização do real. Espera-se que o câmbio feche o ano em torno de R\$/US\$5,15. Por fim, a expectativa é de desempenho sólido no mercado imobiliário nesse ano. No mercado de escritórios corporativos, prevê-se aumento na busca por novas áreas de locação à medida que mais empresas retornam aos espaços físicos. O setor de logística, impulsionado pelo contínuo crescimento de segmentos como comércio e operadores logísticos, e pela demanda crescente das empresas por espaços modernos, especialmente galpões de classe A, deve seguir em expansão acelerada. Quanto aos shoppings, a perspectiva também é positiva. Espera-se que esses estabelecimentos mantenham altas taxas de ocupação, beneficiando-se de um fluxo constante de visitantes e se adaptando às novas demandas do mercado.

Variação Anual

**2,94%**

DY 3 meses médio (2024T1)



**10,62%**

DY 12 meses médio (2024T1)



**1,06**

VM/PL (2024T1)

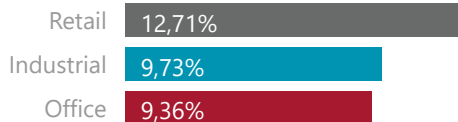


**-1,02%**

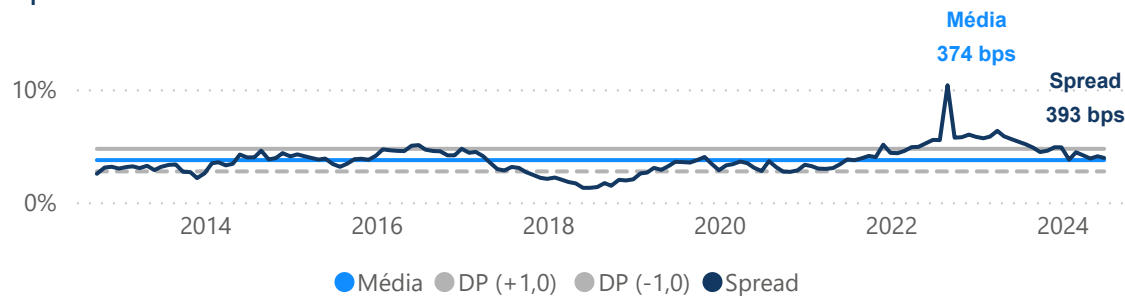
Rentabilidade média (2024T1)



### Dividend Yield por setor



### Spread NTN-B 2035 & Dividend Yield IFIX



Nota: 296 FII's de tijolo foram considerados nesse relatório

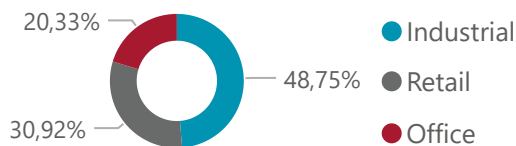
### FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contempla 469 FIIs listados e aproximadamente 2,696 milhões de investidores. A variação acumulada do índice IFIX no segundo trimestre de 2024 foi de -1,79%. Na comparação mensal, em abril, o índice apresentou variação de -0,77%, seguida por 0,02% em maio e por -1,04% em junho. O dividend yield médio do IFIX está atualmente em torno de 10,44%. Em comparação com os juros reais de longo prazo (representados pela NTN-B 2035), há um prêmio de risco de aproximadamente 393 bps. Em relação a maio, houve leve diminuição no spread entre o dividend yield do IFIX e a NTN-B 2035, reduzindo-se em 150 bps, aproximando-se do valor da média histórica de 374 bps. 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 52,79% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 33,8%. Com relação ao prazo de vencimento dos contratos 62,67% têm prazo de vencimento acima de 36 meses, ou seja, a partir do segundo trimestre de 2027 em diante.

### FIIs 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)