

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
1,1% PIB (2026T1 – Var. Trimestral)	▼	■
5,6% Taxa de desemprego (2026T1)	▼	▼
4,72% IPCA (12 meses)	▼	▲
8,15% NTN-B 2035 <i>Fonte: LCA; Tesouro Direto</i>	▼	▼
	Variação Anual	Projeção 12 meses
9,51% Média Cap Rate	▲	■
4,8 Bi Volume Total (R\$)	▲	▲
28 Ativos transacionados	▼	▲
879 Mil Área (m²) <i>(todas as classes)</i>	▲	▲

CENÁRIO ECONÔMICO

No primeiro trimestre de 2026, o PIB avançou 1,1% frente ao trimestre anterior. O resultado foi impulsionado pela Agropecuária (+2,0%), Indústria (+1,0%) e Serviços (+0,5%). Pela ótica da demanda, destacaram-se a Formação Bruta de Capital Fixo (+3,5%), o Consumo das Famílias (+1,0%) e o Consumo do Governo (+0,4%), enquanto as Exportações recuaram 1,7% e as Importações cresceram 4,4%.

O IPCA acumulou alta de 4,72% em 12 meses até maio. As principais pressões inflacionárias vieram dos grupos Alimentação e Bebidas, Habitação e Saúde e Cuidados Pessoais, enquanto Transportes apresentou variação negativa.

O mercado de trabalho segue resiliente, com taxa de desocupação de 5,6% em maio, permanecendo próxima dos menores níveis da série histórica.

Em junho, o Copom reduziu a Selic para 14,25% a.a., destacando a moderação da atividade econômica, mas mantendo cautela diante da inflação acima da meta e das incertezas externas.

Nos Estados Unidos, o PIB cresceu 2,1% no primeiro trimestre de 2026. A taxa de desemprego permaneceu em 4,1% e a inflação atingiu 4,25%. Na última reunião, o Federal Reserve manteve os Fed Funds entre 3,50% e 3,75%, ressaltando a solidez da atividade econômica e a persistência das pressões inflacionárias.

PANORAMA DE MERCADO

No segundo trimestre de 2026, foram registradas 28 transações imobiliárias, totalizando aproximadamente R\$ 4,8 bilhões em volume financeiro e 879 mil m² de área transacionada. A taxa média de capitalização das operações foi de 9,5% a.a.

O segmento industrial concentrou a maior parte da atividade do período, representando 61% do volume financeiro negociado e mais de 96% da área transacionada. O setor registrou 15 operações, movimentando cerca de R\$ 2,9 bilhões. Já o segmento de retail contabilizou 7 transações, somando R\$ 1,4 bilhão, enquanto o mercado de escritórios registrou 6 operações e volume financeiro de aproximadamente R\$ 531 milhões.

De forma geral, o trimestre foi marcado pelo protagonismo dos ativos industriais e logísticos e pela manutenção de um ambiente seletivo de investimentos, no qual ativos bem localizados, com geração de renda consolidada e fundamentos operacionais sólidos continuaram concentrando o interesse dos investidores.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M² TRANSACIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Retail	7	1.366.763.895	10.686	28.989	7,8%
Office	6	530.669.080	19.675	18.044	9,2%
Industrial	15	2.944.467.644	848.960	3.468	10,3%
Total	28	4.841.900.620	879.321	4.105	9,5%

Escritório

O mercado de escritórios registrou 6 transações no segundo trimestre de 2026, totalizando R\$ 530,7 milhões em volume financeiro e 19.675 m² de área transacionada. O preço médio foi de R\$ 18.044/m² e a taxa média de capitalização atingiu 9,15% a.a. As operações se concentraram principalmente em São Paulo, com destaque para a aquisição do Edifício Oscar Freire Office pelo Prime Offices FII (TSER11).

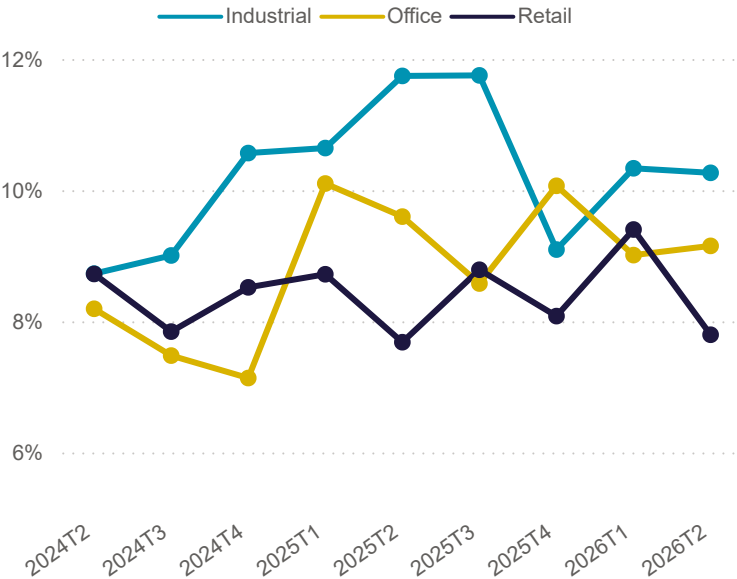
Industrial

O segmento industrial liderou o mercado no segundo trimestre de 2026, com 15 transações, volume financeiro de R\$ 2,9 bilhões e área transacionada de cerca de 849 mil m². O preço médio foi de R\$ 3.468/m² e a taxa média de capitalização alcançou 10,26% a.a. O principal destaque foi a aquisição, pelo XP Log FII (XPLG11), de um portfólio logístico transacionado em aproximadamente R\$ 919 milhões.

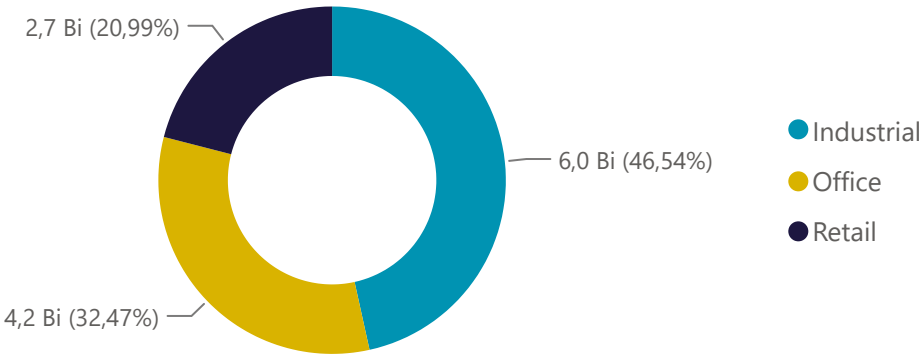
Retail

O segmento de retail registrou 7 transações, movimentando R\$ 1,4 bilhão em volume financeiro. O preço médio foi de R\$ 28.989/m² e a taxa média de capitalização atingiu 7,80% a.a. O destaque do trimestre foi a aquisição de um portfólio de imóveis locados a grandes varejistas, incluindo Sam's Club, Grupo Mateus, Assaí Atacadista e Carrefour, em operação de aproximadamente R\$ 672 milhões.

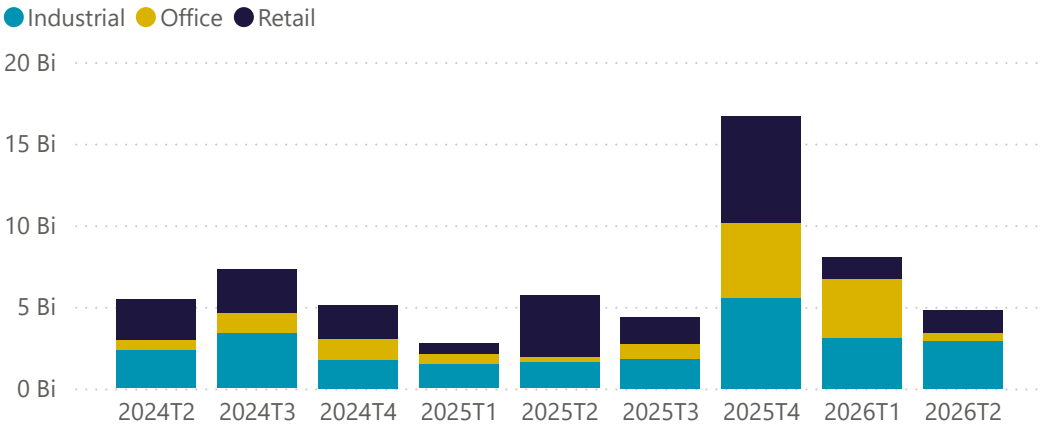
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO (R\$) POR SETOR



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Loja e Sobreloja Edifício Center I	Retail	-	NewPort Renda Urbana FII (NEWU11)	2.399	16.000.000	6.671	Recife
Pernambucanas	Retail	-	Pátria Renda Urbana FII (HGRU11)	657	4.900.000	7.458	Concórdia
Pernambucanas	Retail	-	Pátria Renda Urbana FII (HGRU11)	874	5.000.000	5.721	Marechal Cândido Rondon
Sam's Club Jabaquara/SP, Grupo Mateus Juazeiro/BA, Petrolina/PE, Belém/PA, Assaí Atacadista Campina Grande/PB, Paulo Afonso/BA, Piracicaba/SP, Jequié/BA e Carrefour Jaboatão dos Guararapes/PE	Retail	-	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		672.000.000		São Paulo, Petrolina, Belém, Campina Grande, Paulo Afonso, Piracicaba, Jequié e Jaboatão dos Guararapes
Shopping Curitiba	Retail	Patria Malls - PMLL11 + Dois compradores	-	2.976	56.955.038	19.138	Curitiba
Shopping Eldorado, Plaza Sul Shopping, Shopping Pátio Higienópolis	Retail	Patria Malls FII - PMLL11	RBR Plus Multiestrtegia Real Estate FII - RBRX11		384.999.765		São Paulo
Shopping Pátio Paulista	Retail	Iguatemi (CSC 41); Shopping Pátio Paulista FII (SHPP11); Funcef	BB Premium Malls FII (BBIG11)	3.780	226.909.091	60.029	São Paulo
Box 298 / Módulo Rebouças / Estácio de Sá / ITower Iguatemi	Office	ZAGROS MULTIESTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			93.415.000		São Paulo / Barueri / Macaé
Dynamic Faria Lima	Office	TRX Real Estate FII - TRXF11	Lucio Engenharia	8.258	130.000.000	15.742	São Paulo
Edifício Oscar Freire Office	Office	Prime Offices FII (TSER11)	Capitânia Office FII (CPOF11)	5.265	132.000.000	25.071	São Paulo
LAC Corporate Boutique	Office		RBR Desenvolvimento Comercial I FII + coproprietários		82.235.671		São Paulo
Parque Cultural Paulista	Office	-	TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.119	15.939.114	14.250	São Paulo
Parque Cultural Paulista	Office	FII Rio Bravo Renda Corporativa	TELLUS PROPERTIES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	5.034	77.079.295	15.313	São Paulo
4 Galpões Logísticos	Industrial	TRX Real Estate FII - TRXF11	-	21.687	82.500.000	3.804	Osório e cidades de Santa Catarina, Minas Gerais e Rio Grande do Sul
BLOG Camaçari III	Industrial	Zagros Renda Imobiliária FII (GGRC11)		27.566	82.500.000	2.993	Camaçari

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Centro de Distribuição Novo Mundo	Industrial	Riza Fortix FII	Novo Mundo S.A.	44.824	75.000.000	1.673	Goiânia
Condomínio Modular Piracicaba II Condomínio Barão de Mauá Condomínio Brazilian Business Park Gaia Ar e Gaia Terra Figueira GLP Jundiá I GLP Jundiá II	Industrial	XP Log FII (XPLG11)	-	306.084	919.092.611	3.003	Multicidades
Condomínio Raposo/Sanca	Industrial	Zagros Renda Imobiliária FII - GGRC11	Jive Ativos Imobiliários II FII RL	20.516	121.255.233	5.910	São Paulo
CPLG Amazon São José dos Pinhais	Industrial	Capitânia Logística FII (CPLG11)	-	46.743	392.300.000	8.393	São José dos Pinhais
Distribution Park Embu II + Dutra	Industrial	XP Log Prime Yield II FII	-	161.514	587.382.629	3.637	Embu das Artes / Rio de Janeiro
Galpão C do Infinity Business Park	Industrial	Zagros Renda Imobiliária FII - GGRC11	Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico FII - VFDL11	38.085	142.520.625	3.742	Extrema
Galpão em desenvolvimento do condomínio logístico do “CD3”	Industrial	Zagros Renda Imobiliária FII - GGRC11	-	54.000	150.000.008	2.778	Camaçari
GLP Jundiá I e II	Industrial	XP Log FII (XPLG11)	Invista Brazilian Business Park FII	9.119	32.277.397	3.540	Jundiá
Pouso Alegre Business Park, correspondente ao galpão B.2 (módulos 1, 2, 5 e 6)	Industrial	Zagros Renda Imobiliária FII - GGRC11	-	23.720	96.473.689	4.067	Montividiu
URDI CBBP (49,25%)	Industrial	HCO São Paulo I FII	Panorama Desenvolvimento Logístico FII (PNDL11)	17.718	71.488.453	4.035	Barueri

PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

As perspectivas para a economia brasileira permanecem positivas para 2026, embora em ritmo mais moderado quando comparado aos anos anteriores. As projeções indicam crescimento de 2,0% para o PIB, sustentado principalmente pelo desempenho do setor de serviços (+2,1%) e da indústria (+2,0%), enquanto a agropecuária deve apresentar expansão mais contida, de 1,2%. Pela ótica da demanda, o consumo das famílias deverá continuar sendo um dos principais vetores de crescimento da atividade econômica, avançando 1,9% no período.

No mercado de trabalho, a expectativa é de manutenção de condições favoráveis, com a taxa média de desemprego em 5,4% e continuidade da expansão da população ocupada. O crescimento da renda real das famílias tende a sustentar o consumo doméstico, contribuindo para a resiliência da atividade econômica mesmo em um ambiente de juros ainda elevados.

Em relação aos preços, a inflação deverá encerrar 2026 em 5,4%, permanecendo acima do centro da meta. Nesse contexto, a política monetária seguirá conduzida com cautela, com a taxa Selic projetada em 14,25% ao final do ano. Apesar da expectativa de gradual convergência inflacionária nos próximos períodos, o Banco Central deverá manter postura vigilante diante dos riscos associados à inflação de serviços, ao cenário fiscal e às incertezas externas.

No setor externo, a expectativa de crescimento de 5,7% das exportações e de 2,0% das importações sugere continuidade do dinamismo do comércio internacional brasileiro. O câmbio deverá permanecer relativamente estável, com projeção de R\$ 5,30 por dólar ao final de 2026, contribuindo para maior previsibilidade dos fluxos de investimento e das decisões corporativas.

Para o mercado imobiliário de renda, a combinação entre atividade econômica resiliente, mercado de trabalho aquecido e perspectiva de estabilização gradual das condições financeiras tende a sustentar o interesse dos investidores por ativos imobiliários de qualidade. O segmento industrial e logístico deverá continuar se destacando, impulsionado pela demanda por ativos modernos e bem localizados. No mercado de escritórios, a preferência por edifícios corporativos de alto padrão e localizados em regiões consolidadas deve permanecer, enquanto o segmento de retail deverá seguir beneficiado pela recuperação gradual do consumo das famílias e pela busca por ativos com geração de renda estável.

De maneira geral, espera-se a continuidade de um ambiente de investimentos seletivo, marcado pela priorização de ativos com fundamentos operacionais sólidos, contratos de locação robustos e potencial de geração de fluxo de caixa previsível. Nesse contexto, a manutenção do processo de redução das taxas de juros ao longo dos próximos anos poderá favorecer uma retomada gradual da liquidez e da atividade transacional no mercado imobiliário brasileiro.

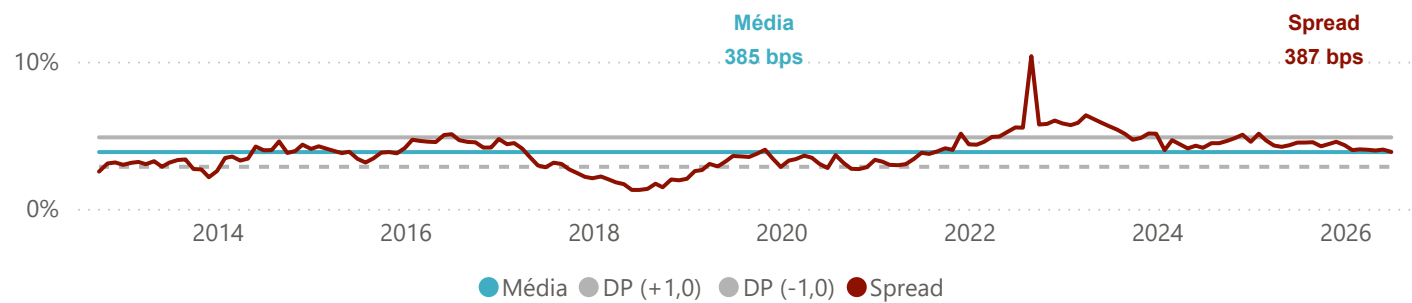
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O mercado de fundos imobiliários apresentou desempenho negativo no segundo trimestre de 2026, com o IFIX registrando retração de 1,53% no período. Apesar da desvalorização do índice, os fundos imobiliários seguiram oferecendo retorno atrativo em termos de distribuição de rendimentos. Em junho de 2026, o Dividend Yield do IFIX atingiu 12,02%, enquanto a NTN-B 2035 encerrou o período em 8,15%, resultando em um spread de 387 pontos-base, ainda superior à média histórica observada para o mercado.

A composição das receitas permanece concentrada em ativos indexados à inflação, com predominância de indexadores atrelados ao IPCA e ao IGP-M. Adicionalmente, a estrutura dos portfólios continua caracterizada por vencimentos de longo prazo, com aproximadamente 59% dos fluxos projetados concentrados em períodos posteriores a 2029.

Em um cenário de juros ainda elevados e maior seletividade dos investidores, os fundos imobiliários seguem apresentando potencial para geração de renda recorrente e diversificação de portfólio, especialmente aqueles com ativos de qualidade, contratos de longo prazo e receitas protegidas pela inflação.

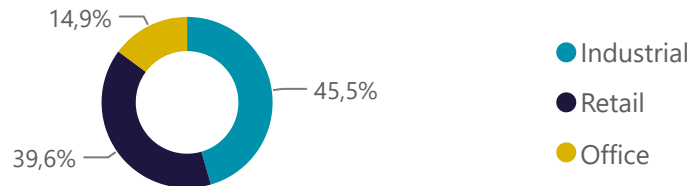
Spread NTN-B 2035 & Dividend Yield IFIX



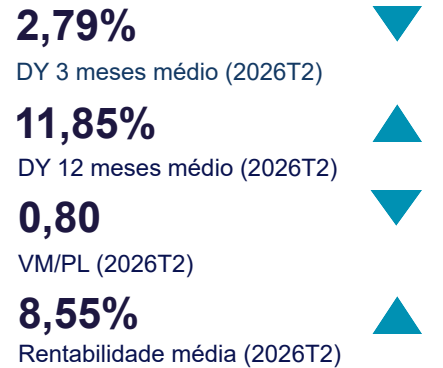
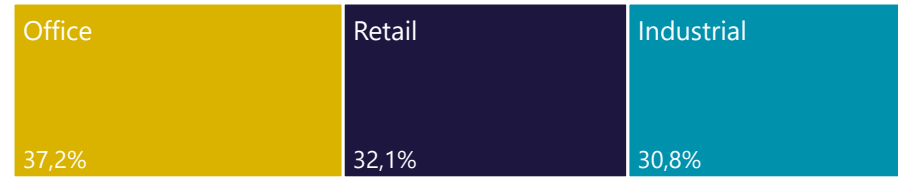
Dividend Yield por setor



Valor de Mercado por setor



FIs por setor



DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

SILVIO HIROYUKI SEKI

Market Research & Business Intelligence Economist
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.

©2026 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

Nota: Este relatório considera 221 FI's classificados como tijolo ou multiestratégia.