

BRASIL

INVESTIMENTOS T2 2025



INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
1,4% PIB (2025T1 – Var. Trimestral)	▲	▼
7,0% Taxa de desemprego (2025T1)	▼	■
5,3% IPCA (12 meses)	▲	▼
7,2% NTN-B 2035	▲	▼
Fonte: LCA; Tesouro Direto		
	Variação Anual	Projeção 12 meses
7,8% Média Cap Rate	▼	■
5,7 Bi Volume Total (R\$)	▼	▲
28 Ativos transacionados	▼	▲
729 Mil Área (m²)	▼	▲
(todas as classes)		

CENÁRIO ECONÔMICO

- No primeiro trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$ 3,0 trilhões. Sob a ótica da produção, a Agropecuária teve a maior expansão, com 12,2%, seguida pelos Serviços, com 0,3%, enquanto a Indústria recuou 0,1%. Pela ótica da despesa, o Consumo das Famílias cresceu 1,0%, e o Consumo do Governo aumentou 0,1%. A Formação Bruta de Capital Fixo (investimentos) apresentou variação de 3,1%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços cresceram 2,9% e as Importações de Bens e Serviços aumentaram 5,9%.
- O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumula alta de 5,32% em 12 meses até maio, seguindo acima do limite superior da meta. Alimentos, bens industriais e serviços seguem com variações elevadas, embora tenham mostrado alguma moderação recente. A inflação segue pressionada por uma atividade econômica resiliente e por um mercado de trabalho aquecido, e as expectativas seguem desancoradas para horizontes mais longos.
- O mercado de trabalho se mantém aquecido, com a taxa de desocupação em 6,2% no trimestre encerrado em maio, segundo o IBGE. O nível de ocupação segue elevado, impulsionado pelo avanço do emprego formal e pela recuperação dos rendimentos reais. A massa salarial continua em crescimento, sustentando a demanda interna e contribuindo para a persistência das pressões inflacionárias.
- A taxa básica de juros (Selic) está em 15,00%, após elevação de 0,25 p.p. na última reunião do Copom em junho. A decisão foi tomada diante de um cenário de expectativas inflacionárias desancoradas, com a atividade econômica ainda resiliente, o mercado de trabalho sob pressão e um ambiente externo adverso, marcado por incertezas na política econômica dos Estados Unidos e tensões geopolíticas.
- Nos EUA, a política monetária segue restritiva, com a taxa básica mantida entre 4,25% e 4,50% na última reunião do FOMC em junho. O comitê permanece em posição cautelosa diante da inflação ainda acima da meta, em um contexto de atividade econômica sólida e mercado de trabalho aquecido.

PANORAMA DE MERCADO

No segundo trimestre de 2025, foi registrado um total de 28 transações, movimentando R\$ 5.660.271.774 em volume financeiro. A área total transacionada somou 728.874 m², com preço médio de R\$ 4.164/m². A taxa de capitalização média das operações ficou em 7,8% a.a., influenciada pelo peso das operações de retail. Com destaque absoluto no período, o segmento de retail respondeu cerca de dois terços do volume financeiro, impulsionado por grandes transações em shoppings, strip malls e supermercados. Industrial manteve papel relevante em área transacionada, com cap rate mais elevado, enquanto office se destacou pelo maior preço/m², ainda que com participação mais modesta no volume total. De forma geral, o trimestre mostrou um mercado ativo, com decisões de investimento voltadas a ativos bem-posicionados, com fundamentos sólidos e bom potencial de liquidez. O ambiente macroeconômico, ainda desafiador, reforça a cautela na precificação dos ativos e na leitura das condições de mercado.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M² TRANSACIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Retail	9	3.732.409.698	185.226	6.194	7,7%
Office	11	281.004.743	39.442	7.124	9,6%
Industrial	8	1.646.857.333	504.206	3.187	11,7%
Total	28	5.660.271.774	728.874	4.164	7,8%

Nota: O preço/m² considera apenas transações com metragem informada (> 0).

Escritório

Durante o segundo trimestre de 2025, ocorreram 11 transações no segmento de escritórios, totalizando R\$ 281.004.743 em volume financeiro e 39.442 m² de área transacionada. Os ativos negociados estão localizados em São Paulo, Rio de Janeiro, Santos e Salvador. O cap rate médio das operações foi de 9,6% a.a., com preço médio de R\$ 7.124/m², o mais elevado entre os segmentos monitorados. Destaque para a venda do Edifício Rachid Saliba, localizado em São Paulo (SP), adquirido por R\$ 83.280.000 por um fundo gerido pela Barzel Properties.

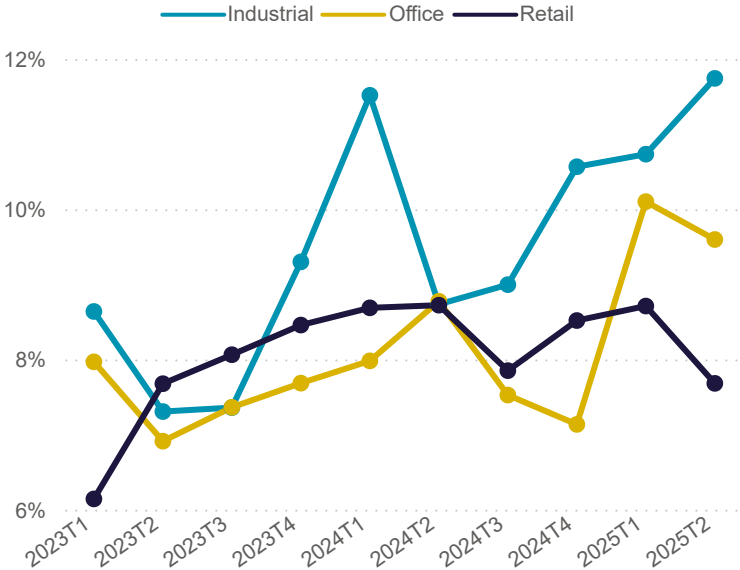
Industrial

No segundo trimestre de 2025, foram registradas 8 transações no segmento industrial, totalizando R\$ 1.646.857.333 em volume financeiro e 504.205 m² de área transacionada. O cap rate médio das operações foi de 11,7% a.a., o mais elevado entre os segmentos monitorados, refletindo o perfil de risco-retorno associado a ativos logísticos. O preço médio ficou em R\$ 3.187/m². O destaque do trimestre no segmento industrial foi a aquisição, pelo fundo XP Logístico Prime Yield (XPLP FII), do portfólio logístico composto pelos empreendimentos Distribution Park Manaus I e II (AM), Distribution Park Cajamar (SP) e Distribution Park Rio (RJ). A transação movimentou R\$ 1.112.258.826.

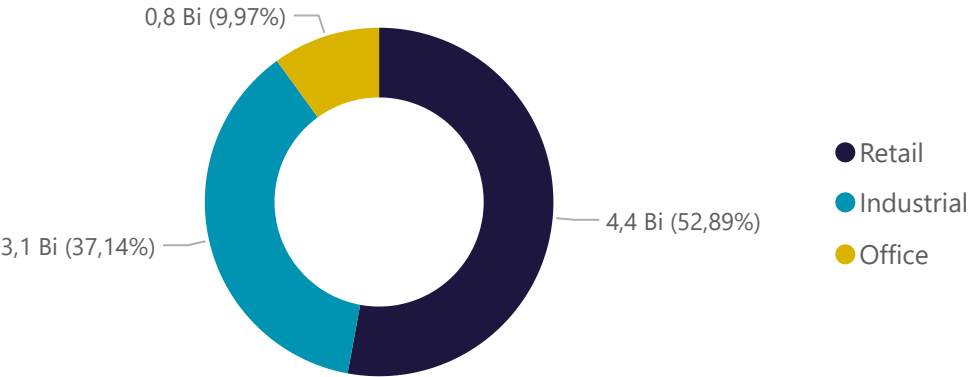
Retail

No segmento de retail, foram registradas 9 transações no segundo trimestre de 2025, totalizando R\$ 3.732.409.698 em volume financeiro e 185.226 m² de área transacionada. Os ativos estão distribuídos entre São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Goiás e Alagoas. O cap rate médio foi de 7,7% a.a., com preço médio de R\$ 6.194/m². O destaque do trimestre foi a transação dos shoppings Pátio Higienópolis e Pátio Paulista, localizados em São Paulo. A Brookfield vendeu sua participação nos empreendimentos por R\$ 2.585.119.000 para um consórcio formado por Iguatemi S. A (IGT11), BB Premium Malls FII (BBIG11), Shopping Pátio Paulista FII (SHPP11), XP Malls FII (XPML11) e Braz Participações LTDA. Com cap rate de 7,4% a.a., a negociação se consolidou como a maior do trimestre entre todos os segmentos monitorados.

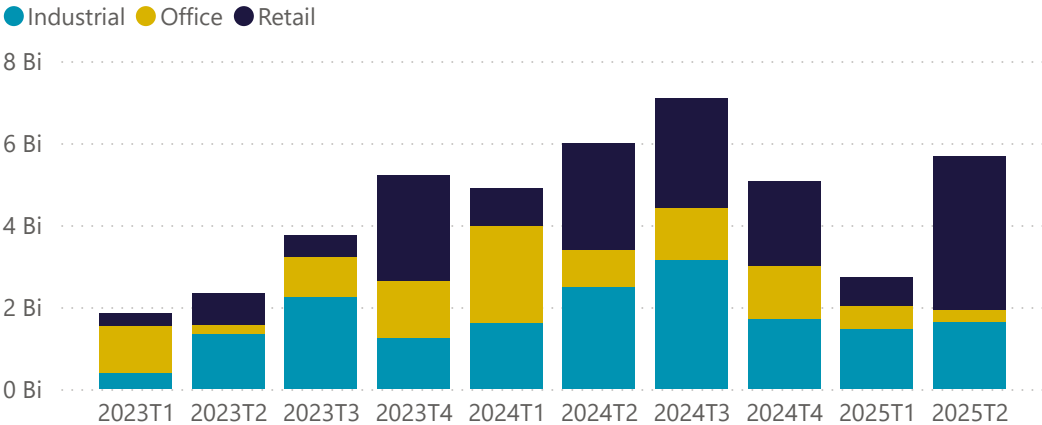
CAP RATE POR SETOR



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
13 IMÓVEIS (PÃO DE AÇÚCAR, EXTRA, ASSAI ATACADISTA, DELBONI e COOP)	Retail	TRX Real Estate FII (TRXF11)	-	93.744	543.477.694	5.797	São Paulo, Diadema, Atibaia e Cotia
18 Imóveis (14 centros de conveniência e 4 lojas de rua)	Retail	TG Renda Urbana Master FII (TGRU11)	Best Center Empreendimentos e Participações S.A.	42.072	291.860.000	6.937	São Paulo
Assaí Caldas Novas - GO	Retail	TRX Real Estate FII (TRXF11)	Grupo R1 Engenharia	13.987	47.127.272	3.369	Caldas Novas
Assaí Ipatinga-MG	Retail	Capitânia HBC Renda Urbana FII (CPUR11)	TRX Real Estate FII (TRXF11) e TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.213	107.675.732	7.078	Ipatinga
Ativo GPA Santo André/SP	Retail	-	TRX Real Estate FII (TRXF11) e TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.816	31.150.000	6.468	Santo André
Loja Conde de Bonfim	Retail	-	HSI Renda Imobiliaria FII (HSRE11)	5.649	55.000.000	9.736	Rio de Janeiro
Lojas Americanas - Maceió	Retail	-	Max Retail FII (MAXR11)	6.873	8.000.000	1.164	Maceió
Pátio Higienópolis e do Pátio Paulista	Retail	Iguatemi S.A (IGTI11), BB Premium Malls FII (BBIG11), Shopping Pátio Paulista FII (SHPP11), XP Malls FII (XPML11) e Braz Participações LTDA .	Brookfield		2.585.119.000		São Paulo
Shopping Jardim Sul	Retail	-	Hedge Brasil Shopping FII (HGBS11)	2.872	63.000.000	21.935	São Paulo
Berrini One (conjuntos n.º 281, 291, 321 e 331)	Office	-	Pátria Escritórios FII (HGRE11)	2.963	68.138.190	23.000	São Paulo
Centro Empresarial Barra Shopping - Bloco 6 - Edifício Baltimore	Office	CY Capital	H.I.G Capital	5.603	37.000.000	6.604	Rio de Janeiro
Centro Empresarial Transatlântico (conjunto nº 64)	Office	-	Pátria Escritórios FII (HGRE11)	526	3.300.000	6.272	São Paulo

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Edifício Nações Unidas 20.000 Corporate (conjuntos n.º 03 e 04)	Office	-	Multigestão Renda Comercial FII (DRIT11B)	947	5.080.000	5.364	São Paulo
Edifício Rachid Saliba	Office	FII Proponente (gestão da Barzel Properties)	Hedge Office Income FII (HOFC11)	12.358	83.280.000	6.739	São Paulo
Edifício Suarez Trade	Office	-	NewPort Renda Urbana FII (NEWU11)	4.620	24.717.000	5.350	Salvador
iTower - Complexo Iguatemi Alphaville (conjunto nº 1602)	Office	-	V2 Prime Properties (VPPR11)	380	3.400.000	8.952	Barueri
Latitude Rio de Janeiro	Office	CIX Retrofit FII	São Carlos Empreendimentos e Participações	2.332	2.289.553	982	Rio de Janeiro
Loja – Edifício Torre Sul	Office	-	Tellus Properties FII (TEPP)	381	7.800.000	20.464	São Paulo
Parque Ana Costa - Torre A	Office	PSS Participações Societárias	H.I.G Capital	1.067	5.257.650	4.929	Santos
Parque Ana Costa - Torre B	Office	PSS Participações Societárias	H.I.G Capital	8.266	40.742.350	4.929	Santos
Atento Brasil S/A	Industrial	BLUE LOG FII (BLMG11)	-	12.257	37.500.000	3.059	Salvador
CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO MARTIN BROWER CURITIBA	Industrial	GGR Covepi FII (GGRC11)	-	6.593	35.475.000	5.381	Curitiba
Distribution Park Manaus I ("DPM I"), Distribution Park Manaus II ("DPM II"), Distribution Park Cajamar ("DPC") e Distribution Park Rio ("DPR")	Industrial	XP LOGÍSTICO PRIME YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (XPLP FII)	Manaus do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., a Manaus II do Brasil Projetos Imobiliários Ltda., a Jordanésia Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a Rio Dutra Projetos Imobiliários Ltda	328.449	1.112.258.826	3.386	Manaus/Cajamar/Rio de Janeiro
Imóvel Mairiporã	Industrial	RIZA EQUITUS REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	KASPART PARTICIPAÇÕES LTDA	11.982	27.000.000	2.253	Mairiporã

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
LOG Hortolândia	Industrial	Inter Oportunidade Imobiliária FII (INOI11)	HORTOLÂNDIA INCORPORAÇÃO SPE LTDA.	53.698	145.000.000	2.700	Hortolândia
LOG SJPII	Industrial	Inter Oportunidade Imobiliária FII (INOI11)	LOG SÃO JOSÉ DOS PINHAIS II SPE LTDA.	41.118	116.000.000	2.821	São José dos Pinhais
REC LOG Queimados, REC LOG Contagem, REC LOG Cotia e REC LOG Extrema	Industrial	GGR Covepi FII (GGRC11)	REC Logística FII (RELG11)	50.109	133.456.200	2.663	Contagem/ Cotia/ Extrema/ Queimados
Unidade Autônoma 01 do Condomínio Business Park Jandira	Industrial	-	BLUE LOG FII (BLMG11)		40.167.306		Jandira

PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

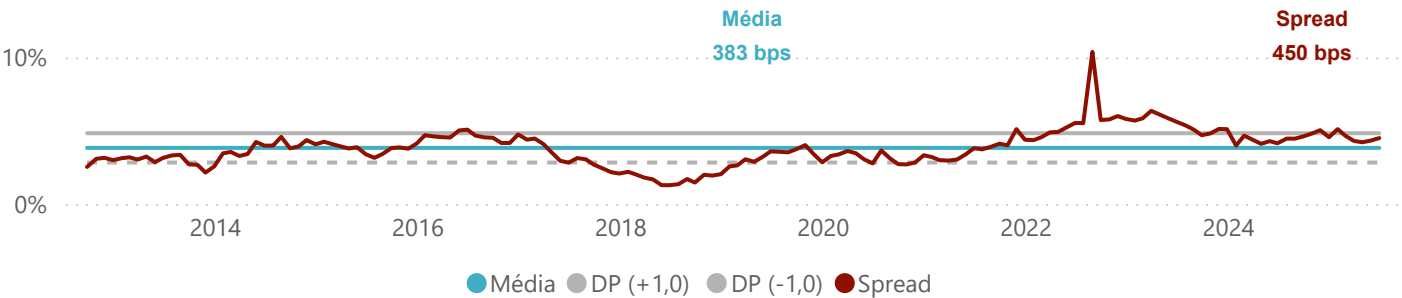
- A atividade econômica deve seguir em expansão em 2025, com projeção de alta de 2,2% para o PIB. O crescimento deve continuar sendo impulsionado pela agropecuária, cuja alta projetada de 6,7% reflete a expectativa de safras favoráveis. Indústria e serviços também devem manter desempenho positivo, com crescimentos projetados de 2,0% e 1,8%, respectivamente. Pela ótica da demanda, a expectativa é de que consumo das famílias avance 2,1%, favorecido por um mercado de trabalho ainda resiliente e por medidas recentes que ampliaram o acesso ao crédito consignado no setor privado. O consumo do governo está projetado para crescer 1,7%, enquanto a formação bruta de capital fixo (FBCF) tende a avançar 3,9%. As exportações devem crescer 3,7%, e as importações, 6,4%. Apesar da perspectiva favorável para o ano, projeta-se certa moderação da atividade ao longo do segundo semestre, influenciada pela manutenção de juros elevados e pela desaceleração gradual da agropecuária ao longo do ano, após o desempenho expressivo do primeiro trimestre.
- Com relação ao crédito, a projeção é de que os saldos com recursos livres avancem de forma contida, encerrando o ano em 31,5% do PIB - queda de 0,6 p.p. frente a 2024. A retração é puxada principalmente pelo segmento de pessoas jurídicas, com recuo de 0,4 p.p., enquanto o crédito às famílias deve diminuir 0,2 p.p. no período. O mercado de trabalho deverá manter desempenho favorável em 2025, com a taxa de desemprego projetada em 6,2% para dezembro e aumento de 1,6% na população ocupada frente a 2024, totalizando 105,5 milhões de pessoas. Por outro lado, os rendimento médio real deve avançar em ritmo mais moderado.
- O cenário para a inflação segue marcado por expectativas desancoradas, resiliência da atividade econômica e do mercado de trabalho. A projeção é de que o IPCA encerre 2025 em 5,3%, acima do limite superior da meta. Diante desse quadro, a expectativa é de que o Copom mantenha a política monetária em território contracionista, embora sem novas elevações, e que a taxa Selic encerre o ano em 15,0% a.a.
- Em 2025, o real tem se beneficiado da depreciação global do dólar, impulsionada pelas incertezas em torno da nova política comercial americana e pela perda de confiança de investidores em ativos dos EUA. No cenário doméstico, embora o elevado diferencial de juros siga oferecendo suporte à moeda, as preocupações com a sustentabilidade fiscal continuam pressionando os ativos locais. A expectativa é de que o câmbio encerre o ano cotado a R\$ 5,70.
- O cenário fiscal segue como um dos principais pontos de atenção para a economia brasileira. Para 2025, projeta-se um déficit primário de 0,5% do PIB, acompanhado de juros nominais em 8,6%, o que resultará em déficit nominal elevado de 9,1% do PIB. Nesse contexto, a Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) deve alcançar 80,9% do PIB, enquanto a Dívida Líquida do Setor Público (DLSP) deve subir para 66,5%, refletindo a continuidade de uma trajetória ascendente para o endividamento público.
- Em relação às contas externas, o déficit em transações correntes deve se manter elevado em 2025, refletindo o patamar historicamente alto das importações. A projeção é de saldo negativo de US\$ 56,7 bilhões (equivalente a 2,5% do PIB), com financiamento garantido por entradas robustas de IED (US\$ 77,5 bilhões). A balança comercial deve seguir positiva, com superávit estimado em US\$ 74,5 bilhões, enquanto as reservas internacionais devem permanecer em nível confortável - US\$ 338,6 bilhões (equivalente a 14,8% do PIB).
- Por fim, para o segundo semestre de 2025, a expectativa é de que o mercado imobiliário continue oferecendo oportunidades atrativas para alocação de capital, especialmente em ativos bem-posicionados. No segmento logístico e industrial, espera-se que o interesse por empreendimentos permaneça elevado, impulsionado pelo comércio eletrônico e pela demanda por soluções operacionais em regiões estratégicas. No setor corporativo, empreendimentos modernos e bem localizados tendem a permanecer como alvos preferenciais de investidores. Já no varejo, ativos consolidados - como shoppings e strip malls situados em regiões de alto fluxo - mantêm bom desempenho e devem seguir despertando interesse.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, a variação acumulada do índice IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) no segundo trimestre de 2025 foi de +2,1%. Na comparação mensal, em abril o índice apresentou variação de 3,0%, seguida por +1,4% em maio e por +0,6% em junho. O dividend yield médio do IFIX atingiu 11,7% ao final de junho. Na comparação com os juros reais de longo prazo, representados pela NTN-B 2035, observa-se prêmio de risco de aproximadamente 450 pontos-base. Em relação a março, houve aumento de 20 bps no spread, mantendo-se acima da média histórica recente de 383 bps.

Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, de acordo com dados referentes do primeiro trimestre de 2025, o IGP-DI é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 27,7% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 24,5%. Com relação ao prazo de vencimento dos contratos 63,6% têm prazo de vencimento acima de 36 meses, ou seja, a partir do segundo trimestre de 2028 em diante.

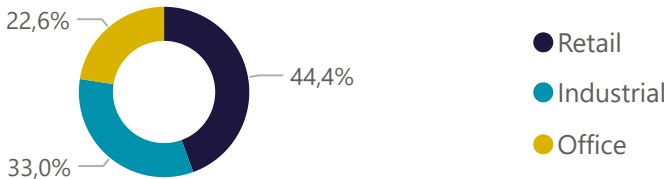
Spread NTN-B 2035 & Dividend Yield IFIX



Dividend Yield por setor



Valor de Mercado por setor



FIIs por setor



2,8%
DY 3 meses médio (2025T2)

11,1%
DY 12 meses médio (2025T2)

0,8
VM/PL (2025T2)

8,3%
Rentabilidade média (2025T2)

Variação Anual



DENNY ANDRADE
Head of Market Research & Business Intelligence
South America

RENATO PAGLARIN
Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

JULIO MARIA
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 corporativos para proprietários e ocupantes com aproximadamente 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2024, seu faturamento foi de US\$9.4 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Construída em torno da crença de sempre ir além, a companhia é reconhecida no setor e no mercado por sua cultura premiada. Para mais informações acesse www.cushmanwakefield.com.br
©2025 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 152 FII's classificados como tijolo ou multiestratégia.