

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,5% PIB (2026T2 - Var. Trimestral)	▲	■
5,3% Taxa de desemprego (2026T3)	▼	▲
4,22% IPCA (12 meses)	▼	▲
7,63% NTN-B 2035	■	▼
Fonte: LCA; Tesouro Direto		
	Variação Anual	Projeção 12 meses
9,25% Média Cap Rate	▲	■
12,18 Bi Volume Total (R\$)	▲	▲
41 Ativos transacionados	▲	▲
1,207 Mi Área (m²)	▲	▲
(todas as classes)		

CENÁRIO ECONÔMICO

- No segundo trimestre de 2026, o PIB avançou 0,5% frente ao trimestre anterior e 2,0% na comparação anual. Sob a ótica da produção, a Agropecuária cresceu 2,8%, os Serviços 0,2% e a Indústria 0,1%. Pela demanda, a Formação Bruta de Capital Fixo avançou 1,2% e o Consumo do Governo 0,4%, enquanto o Consumo das Famílias recuou 0,4%.
- O IPCA registrou deflação de 0,32% em agosto e acumulou alta de 4,22% em 12 meses. O resultado mensal refletiu principalmente as quedas em Habitação, Transportes e Alimentação e Bebidas.
- O mercado de trabalho permaneceu aquecido, com a taxa de desocupação recuando para 5,3% no trimestre móvel encerrado em agosto, ante 5,6% no período de março a maio e no mesmo trimestre móvel de 2025. A população ocupada atingiu 103,5 milhões de pessoas, com altas de 0,8% na comparação trimestral e de 1,0% na anual. O rendimento médio real habitual chegou a R\$ 3.777, crescimento de 3,7% em relação ao ano anterior, enquanto a massa de rendimentos alcançou R\$ 385,6 bilhões, avanço anual de 4,8%.
- Em setembro, o Copom reduziu a taxa Selic para 13,75% a.a. e manteve uma comunicação cautelosa diante das expectativas desancoradas e dos riscos para a inflação. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve elevou o intervalo-alvo dos Fed Funds para 3,75% a 4,00%, em um ambiente de atividade econômica sólida e inflação ainda elevada.

PANORAMA DE MERCADO

O terceiro trimestre de 2026 registrou 41 transações imobiliárias, totalizando aproximadamente R\$ 12,18 bilhões em volume financeiro e 1,21 milhão de m² transacionados. Considerando as operações com área divulgada, o preço médio ponderado ficou em R\$ 6.495/m², enquanto o cap rate médio das operações elegíveis atingiu 9,25% ao ano.

O volume financeiro apresentou alta de 156% em relação ao segundo trimestre de 2026 e de 178% na comparação com o mesmo período de 2025. No acumulado de janeiro a setembro, o mercado movimentou R\$ 25 bilhões, crescimento de 94,9% frente ao mesmo intervalo do ano anterior. Industrial concentrou o maior volume financeiro do trimestre, com R\$ 5,50 bilhões, seguido por Retail, com R\$ 3,89 bilhões, e Escritórios, com R\$ 2,79 bilhões.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M² TRANSACIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Office	13	2.793.036.707	24.793	26.493	9,32%
Retail	16	3.888.857.822	95.141	23.147	10,04%
Industrial	12	5.498.424.466	1.086.693	4.581	8,38%
Total	41	12.180.318.996	1.206.628	6.495	9,25%

Escritório

O mercado de escritórios registrou 13 transações, totalizando R\$ 2,79 bilhões e 24.793 m² de área divulgada. O preço médio ponderado das operações com área informada foi de R\$ 26.493/m², enquanto o cap rate médio ficou em 9,32% ao ano. O destaque foi a transação do JK Square e do River South, em São Paulo, envolvendo o XP Office Prime Fundo de Investimento Imobiliário, por aproximadamente R\$ 1,12 bilhão.

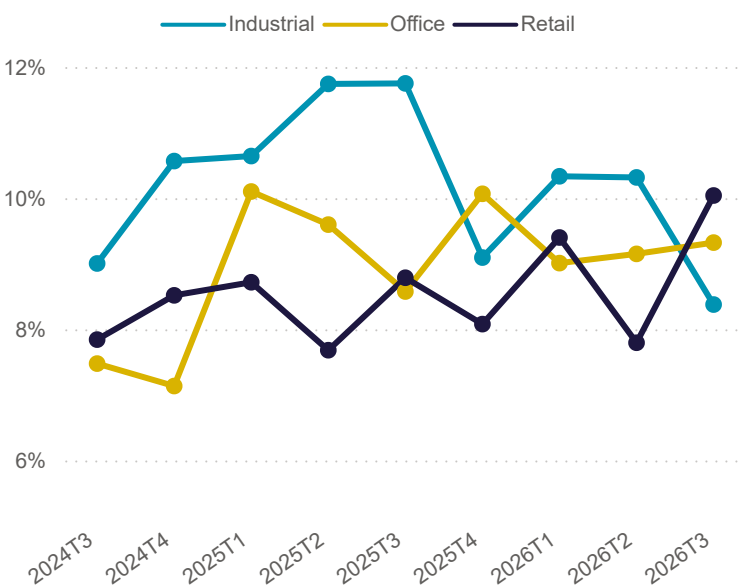
Industrial

O segmento industrial registrou 12 transações, totalizando R\$ 5,50 bilhões e aproximadamente 1,09 milhão de m². O preço médio ponderado foi de R\$ 4.581/m², enquanto o cap rate médio atingiu 8,38% ao ano. O destaque foi a aquisição, pelo TRXF11, de um portfólio de participações no Shopping Praia de Belas, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi São José do Rio Preto e I Fashion Outlet Novo Hamburgo, por aproximadamente R\$ 876,1 milhões.

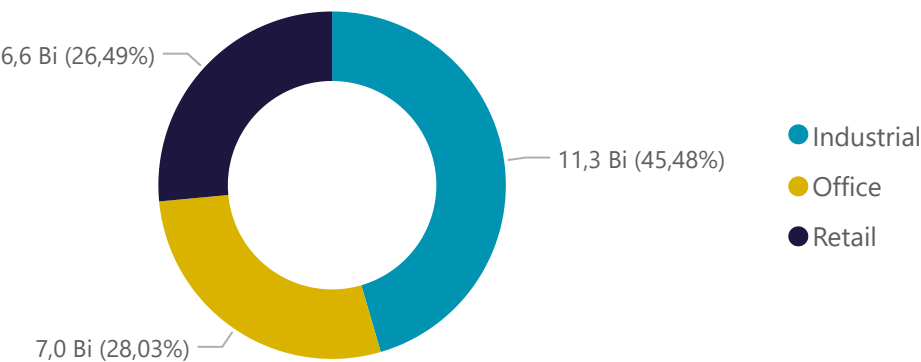
Retail

Retail registrou 16 transações, totalizando R\$ 3,89 bilhões e 95.141 m². O preço médio ponderado das operações com área divulgada foi de R\$ 23.147/m², enquanto o cap rate médio ficou em 10,04% ao ano. O destaque foi a aquisição, pelo TRXF11, de um portfólio de participações no Shopping Praia de Belas, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi São José do Rio Preto e I Fashion Outlet Novo Hamburgo, por aproximadamente R\$ 876,1 milhões.

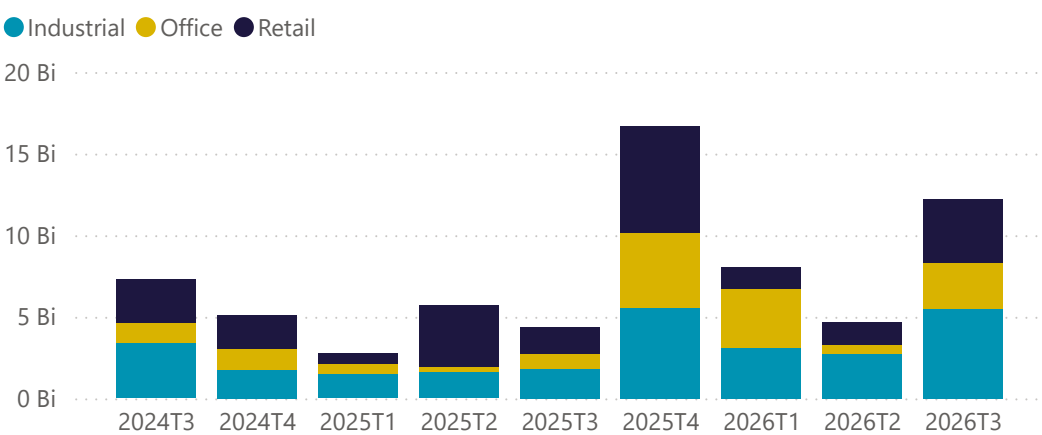
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO (R\$) POR SETOR



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	VENDEDOR	SELLER	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
3 lojas Pão de Açúcar	Retail	-	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11		109.250.000		São Paulo e São Caetano do Sul
5 lojas no Leblon	Retail	Patria Renda Urbana FII - HGRU11	-	4.272	100.425.000	23.508	Rio de Janeiro
ParkShopping Barigui	Retail	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	-	6.187	250.000.000	40.406	Curitiba
Prudenshopping, Shopping Granja Vianna, Boulevard Shopping Rio, Center Shopping Rio, Natal Shopping, Shopping Crystal, Shopping Tacaruna, Via Sul Shopping e West Shopping	Retail	-	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - VISC11		573.000.000		Presidente Prudente, Cotia, Rio de Janeiro, Natal, Curitiba, Recife e Fortaleza
Prudenshopping, Shopping Granja Vianna, Natal Shopping, North Shopping Maracanaú e Plaza Sul Shopping	Retail	Pátria Malls Fundo de Investimento Imobiliário - PMLL11	-		257.064.193		Presidente Prudente, Cotia, Natal, Maracanaú e São Paulo
Shopping Cidade Jardim	Retail	JHSF Capital SCJ Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII - XPML11	8.835	454.000.000	51.388	São Paulo
Shopping Curitiba	Retail	Classe Única do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - CPSH11	-	2.407	45.200.000	18.779	Curitiba
Shopping Jardim Sul	Retail	Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada - PMLL11	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada - HGBS11 e Canuma Capital Renda Varejo Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - CCVA11	8.335	204.238.905	24.504	São Paulo
Shopping Park Sul	Retail	-	Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada - PML11		160.801.731		Volta Redonda
Shopping Praia de Belas, Iguatemi Alphaville, Iguatemi Ribeirão Preto, Iguatemi São José do Rio Preto e I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Retail	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A.	43.710	876.148.752	20.045	Porto Alegre, Barueri, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Hamburgo

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Condomínio Edifício Castello Branco	Office	-	Patria Properties - RBRP11		4.808.000		Rio de Janeiro
Condomínio Faria Lima Plaza	Office	CPOF11	Faria Lima Plaza Fundo de Investimento	5.813	204.725.016	35.216	São Paulo
Thera Coporate	Office	-	Patria Escritórios - FII - HGRE11	918	21.840.784	23.792	São Paulo
Edifício JFL Rebouças e Ed. Passarelli	Office	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	Hire Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada - HIRE11		143.795.593		São Paulo
Edifício Morumbi	Office	TRX Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	Hedge Office Income Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada - HOFC11		90.909.154		São Paulo
Edifício Torre Sul	Office	Tellus Properties FII - TEPP11	Daycoval Real Estate Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – DAYM11		10.767.132		São Paulo
HOFC Empreendimentos, Imóvel Morumbi e Thera Corporate	Office	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.		340.250.163		São Paulo
Jacks Rabinovich Corporate Boutique	Office	(SPE)	FII Responsabilidade Limitada - RBRP11	4.775	167.500.000	35.079	São Paulo
JK Square e River South	Office	XP Office Prime Fund de Investimento Imobiliário	-		1.116.666.667		São Paulo
Standard Building e Rochaverá Corporate Towers	Office	Patria Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (HGRU11) e Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (HGRE11)	Arch Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII – Responsabilidade Limitada		367.415.000		Rio de Janeiro e São Paulo
Thera Coporate	Office	TRXF11	Hedge AAA - HAAA11	12.269	249.341.009	20.322	São Paulo

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M²	REGIÃO
CPLG Meli Imigrantes, CPLG Meli Jacareí e CPLG Amazon SJP	Industrial	-	Capitânia Logística Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada - CPLG11	182.475	958.637.162	5.254	São Bernardo do Campo, Jacareí e São José dos Pinhais
Galpões G100, G200 e G300	Industrial	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e a Áurea Extrema Logística Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada	91.751	424.329.923	4.625	Extrema
KSM LOG Guarulhos I	Industrial	TRX Logístico Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	Classe Única do NM KSM Log Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - NMKS11	237.390	1.435.037.552	6.045	Guarulhos
Sede da BRF	Industrial	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - TRXF11	-	23.364	103.489.505	4.429	Curitiba
XPEX II Contagem e XPEX II Brasília	Industrial	XP Logístico Prime Yield II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada	Fundo de Investimento Imobiliário XP Exeter II Desenvolvimento Logístico – FII		520.420.095		Contagem e Brasília

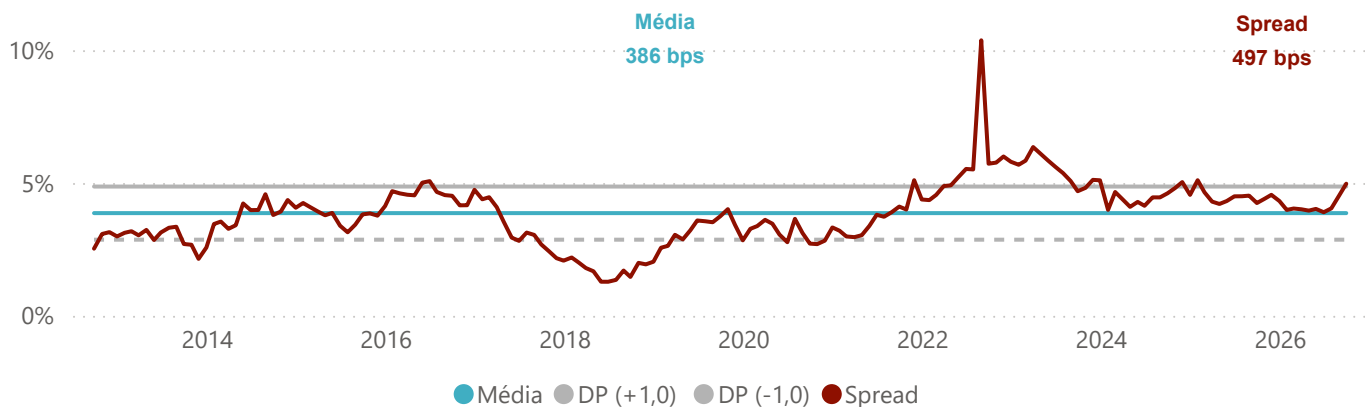
PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

• A atividade econômica deve seguir em expansão em 2027, embora em ritmo mais moderado. O PIB deve crescer 1,2%, ante 1,8% projetado para 2026. Pela ótica da oferta, a agropecuária deve recuar 0,7% em 2027, após crescimento estimado de 2,9% em 2026, refletindo uma base de comparação mais elevada. A indústria deve avançar 1,0%, com crescimento de 3,6% na indústria extrativa, 0,3% na transformação e 0,4% na construção civil. O setor de serviços deve crescer 1,4%, com destaque para os serviços de informação (+2,9%), as atividades imobiliárias e aluguéis (+1,7%) e a intermediação financeira (+1,6%). • Pela ótica da demanda, o consumo das famílias deve avançar 1,0% em 2027, enquanto o consumo do governo deve crescer 0,5%. A Formação Bruta de Capital Fixo deve permanecer praticamente estável, com expansão projetada de 0,1%, e a taxa de investimento deve recuar de 16,4% para 16,2% do PIB. As exportações de bens e serviços devem crescer 3,0%, enquanto as importações devem avançar 0,5%. No varejo, projeta-se alta de 1,3% no volume de vendas restrito e de 1,0% no conceito ampliado. No mercado de crédito, a participação dos recursos livres deve apresentar leve retração. O saldo destinado às pessoas físicas deve passar de 19,7% do PIB em 2026 para 19,5% em 2027, enquanto o crédito às pessoas jurídicas deve recuar de 12,4% para 12,0% do PIB. A inadimplência das famílias deve permanecer elevada, em 7,7%, ao passo que a inadimplência das empresas deve diminuir para 3,0%. O spread médio para pessoas físicas deve recuar de 47,6 para 41,9 pontos percentuais, enquanto o spread das pessoas jurídicas deve subir de 12,1 para 12,9 pontos percentuais. • O mercado de trabalho deve permanecer resiliente, embora com alguma acomodação. A taxa média de desemprego deve aumentar de 5,4% em 2026 para 5,7% em 2027, ao mesmo tempo em que a população ocupada deve crescer de 103,1 milhões para 104,1 milhões de pessoas. A inflação medida pelo IPCA deve desacelerar de 5,2% em 2026 para 4,5% em 2027, enquanto a taxa Selic deve encerrar o período em 13,0% a.a., ante 13,75% a.a. no final de 2026. Para o câmbio, projeta-se cotação de R\$ 5,25 por dólar ao final de 2027, praticamente estável em relação aos R\$ 5,30 esperados para 2026. No setor externo, as exportações devem alcançar US\$ 374,3 bilhões em 2027, ante US\$ 365,2 bilhões em 2026, enquanto as importações devem aumentar de US\$ 289,0 bilhões para US\$ 295,0 bilhões. No campo fiscal, o resultado primário do setor público consolidado deve permanecer negativo, em 0,4% do PIB. O déficit nominal deve aumentar de 9,4% para 9,8% do PIB, e a dívida bruta do governo geral deve avançar de 83,8% para 87,9% do PIB, mantendo o quadro fiscal como um dos principais fatores de risco para a trajetória de inflação e juros. • Para o mercado imobiliário, a manutenção de juros elevados deve preservar um ambiente seletivo, com maior interesse por ativos de qualidade, contratos robustos e fluxos de renda previsíveis. Uma redução gradual das taxas ao longo do período poderá favorecer a liquidez, embora as decisões de investimento devam continuar condicionadas à precificação e ao custo de capital.

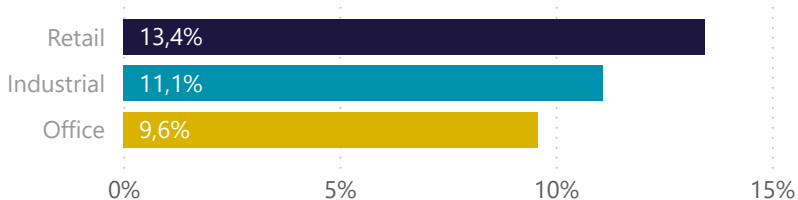
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O mercado de fundos imobiliários apresentou rentabilidade média de 6,87% no terceiro trimestre de 2026. O dividend yield médio do período atingiu 4,42%, enquanto o indicador acumulado em 12 meses ficou em 12,58%. A relação entre valor de mercado e patrimônio líquido encerrou o trimestre em 0,81. Em setembro de 2026, o dividend yield do IFIX atingiu 12,55%, enquanto a NTN-B 2035 encerrou o período em 7,58%, resultando em um spread de 497 pontos-base. O indicador ficou 111 bps acima da média histórica de 386 bps e 11 bps acima da faixa correspondente a um desvio-padrão positivo. Na distribuição por valor de mercado, o segmento Industrial respondeu por 50,7% do total, seguido por Retail, com 35,9%, e Office, com 13,4%. Em quantidade de fundos, Office representou 36,9% do universo analisado, Retail 32,1% e Industrial 31,0%. O dividend yield em 12 meses foi mais elevado em Retail, com 13,4%, seguido por Industrial, com 11,1%, e Office, com 9,6%.

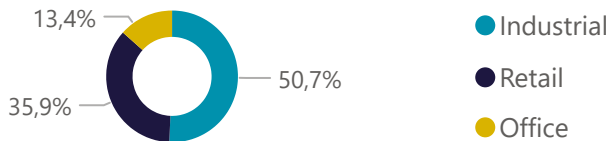
Spread NTN-B 2035 & Dividend Yield IFIX



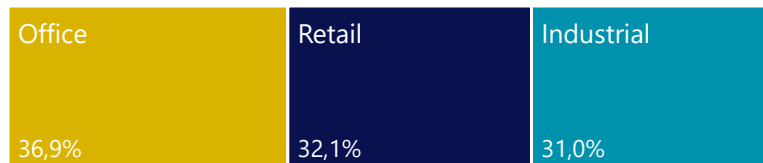
Dividend Yield por setor



Valor de Mercado por setor



FIIs por setor

**4,42%**

DY 3 meses médio (2026Q3)

12,58%

DY 12 meses médio (2026Q3)

0,81

VM/PL (2026Q3)

6,87%

Rentabilidade média (2026Q3)

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 214 FII classificados como tijolo ou multiestratégia