

INDICADORES ECONÔMICOS

	Varição Anual	Projeção 12 meses
1,6% PIB (2021T4 – Variação Trimestral)	▲	▼
11,1% Taxa de desemprego (2021T4)	▼	▼
11,30% IPCA (12 meses)	▲	▼
11,75% Título de 10 anos - Brasil	▲	▲

Fonte: LCA; Tesouro Direto

	Varição Anual	Projeção 12 meses
7,67% Média Cap Rate	▼	▲
1,1 bi Volume Total (R\$)	▼	▲
6 Ativos transacionados	▼	▲
144.634 Área (m²) (todas as classes)	▼	▲

CENÁRIO ECONÔMICO

No primeiro trimestre de 2022, o Brasil retomou as atividades em sua plenitude. As empresas de pequeno e médio porte já retornaram 100% de seus colaboradores presencialmente, as empresas de grande porte ainda enfrentam o dilema do trabalho híbrido, presencial ou remoto. Diante disso, a PMC Restrita registrou, em fevereiro, aumento de 1,1% MOM no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. Para fins de comparação, em fevereiro de 2021, o varejo apresentou queda de 3,9%. Apesar disso, o ICC (Índice de Confiança do Consumidor) fechou o trimestre em queda de 3,1 pontos, impactado pela alta da inflação e pela gradual recuperação do mercado de trabalho. Ademais, o aumento da incerteza também contribuiu para esse resultado, uma vez que os consumidores passaram a apresentar postura mais cautelosa. O IIE-Br (Indicador de Incerteza da Economia) subiu 4,2 pontos em março para 121,3 pontos, refletindo, sobretudo, as mudanças nas perspectivas futuras diante da guerra entre Ucrânia e Rússia, que está afetando a economia global. Com relação a taxa de desemprego, os últimos dados da PNAD Continua referente ao trimestre móvel de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022 foi de 11,2%, recuo de 0,4 p.p. com relação ao trimestre móvel anterior e 3,4 p.p. em relação ao mesmo período um ano antes. Com relação à inflação, o IPCA subiu 0,61 p.p no mês de março, atingindo 1,62% MOM, o maior valor registrado para o período desde 1994. Esse resultado foi impactado, principalmente, pelos grupos Transportes (0,65 p.p.), e Alimentação e Bebidas (0,51 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 11,30%, refletindo especialmente a elevação dos preços dos combustíveis. Por fim, o INCC – M (Índice Nacional de Custo da Construção – M) apresentou variação de 0,73% em março e já acumula alta de 1,85% no ano e 11,63% em 12 meses.

PANORAMA DE MERCADO

O 1º trimestre de 2022 apresentou queda significativa no número de alienações. Foram registradas 6 transações frente a 28 contabilizadas no 4º trimestre de 2021. O volume financeiro foi de R\$ 1.110.877.259,83 e o total de m² transacionados foi 144.633,99. Para fins de comparação, no mesmo período do ano passado, em que foram registradas 15 transações, o volume financeiro foi aproximadamente duas vezes superior e o total de m² transacionados quatro vezes maior. Vale lembrar que nesse período do ano passado, a taxa Selic estava em 2% a.a., o que em tese diminui atratividade da renda fixa, tornando o investimento em imóveis mais interessante. O *cap rate* médio recuou 0,31 p.p. e atingiu 7,67% nesse primeiro trimestre de 2022. O segmento industrial foi o de maior peso no resultado, seguido por varejo, enquanto o segmento de escritórios não registrou transações. Esse resultado foi influenciado pelo aumento da taxa de juros, e pela expectativa de manutenção do ciclo de aperto econômico, uma vez que os investidores passam a exigir *cap rates* maiores. Portanto, mesmo com um número de transações reduzido em relação ao 4º trimestre de 2021, o *cap rate* médio não sofreu queda considerável.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M² TRANSACIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Industrial	3	219.983.181,14	82.910,24	2.653,27	8,93%
Retail	3	890.894.078,69	61.723,76	14.433,57	7,06%
TOTAL	6	1.110.877.259,83	144.633,99	7.680,61	7,67%

Office

O mercado de office não apresentou transações nesse 1º trimestre.

Industrial

O mercado industrial apresentou queda no número de transações. Foram contabilizadas 3 transações nesse 1º trimestre frente a 11 transações registradas no período anterior.

Diante disso, o volume financeiro foi de R\$ 219.983.181,14, variação negativa de 76% em relação ao período anterior.

A média do *cap rate* de Industrial fechou em 8,93% , atingindo o maior valor desde o primeiro trimestre de 2021, em que o *cap rate* médio foi de 9,2%. Em relação ao 4º trimestre, houve aumento de 3,72% na média, que está em trajetória de crescimento.

Retail

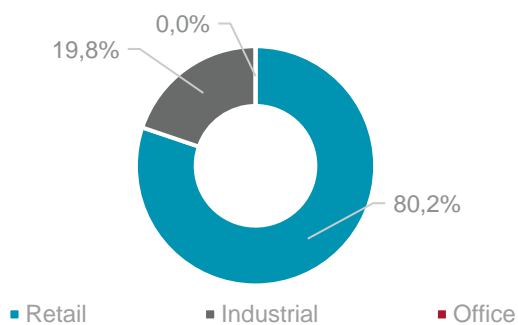
O mercado de *retail* apresentou 3 transações nesse 1º trimestre, e foram transacionadas participações em dois shoppings na Bahia e um em Minas Gerais.

O volume financeiro das transações totalizou R\$ 890.894.078,69. Diante disso, a média do *cap rate* de *retail* foi de 7,06% , impactado, principalmente, pelo valor do *cap rate* garantido de 7,8% a.a. na transação do Shopping Bahia, em que o FII XP Malls adquiriu 9,05% do empreendimento.

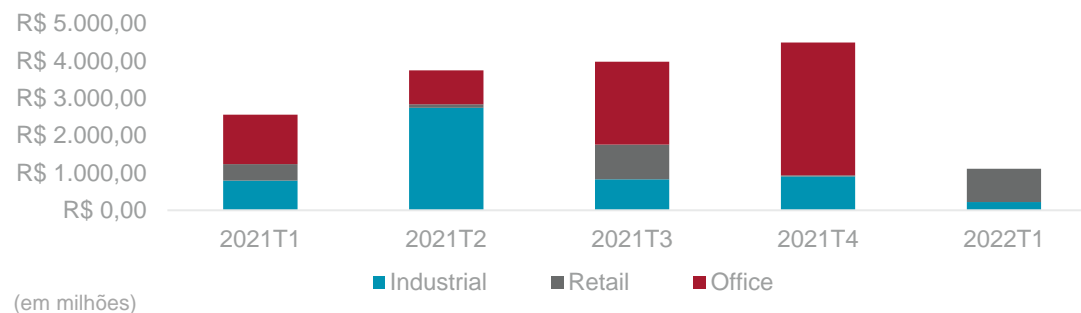
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



Principais transações

No setor de logística, a RBR LOG - Fundo de Investimento Imobiliário concluiu a aquisição de 50% do parque logístico FW5, localizado em Extrema, Minas Gerais. O ativo tem área construída total de 75.200,47 m² e está totalmente locado para o Mercado Livre. O valor da transação foi de R\$124.983.181,14 .

No segmento de *retail*, destacamos a transação do Shopping Paralela, localizado em Salvador, Bahia. A venda foi realizada pela REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A para HSI Malls - Fundo de Investimento Imobiliário pelo valor de R\$ 432.721.212,00, que serão pagos através de uma operação de securitização de recebíveis. O FII adquiriu 51% do ativo e 100% da área de expansão, locada pela Faculdade Unime, sob contrato BTS (“Built to Suit”). A ABL total transacionada foi de 37.804 m².

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M ²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M ²	REGIÃO
Shopping Paralela	Retail	HSI Malls FII	REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A	37.804	R\$ 432.721.212	R\$11.446,44	Salvador - BA
Parque logístico FW5	Industrial	RBR LOG FII	-	75.200,47	R\$ 124.983.181,14	R\$ 3.324	Extrema - MG

Projeções e tendências

O ano de 2022 terá foco nas questões econômicas e políticas. Em março de 2021, o Bacen iniciou um ciclo contracionista, visando a contenção das pressões inflacionárias e a ancoragem das expectativas no horizonte relevante. A projeção é de que o aperto econômico continue nesse ano, considerando o cenário econômico atual de alta inflacionária e de aumento das incertezas, somadas a situações fiscal deteriorada do país.

Para o mercado imobiliário, a expectativa é de que seu dinamismo seja desestimulado, atentando para a elevação da taxa de juros e a desaceleração do crescimento, que afeta recuperação do mercado de trabalho. Com relação ao valor de mercado dos imóveis, a exigência de *cap rates* elevados afeta negativamente sua precificação. Ademais, as pressões inflacionárias e o aumento dos custos ainda não foram repassados para a precificação dos ativos que não estão nominalmente valorizados. Ao longo do ano, espera-se que ocorra essa valorização.

Em relação aos fundos imobiliários, a expectativa é de que, em média, continuem apresentando desempenho interessante e oferecendo ganhos mais vantajosos quando comparados aos títulos públicos de longo prazo. Apesar disso, é preciso cautela diante das incertezas que envolvem os próximos meses de 2022.

INDICADORES

Varição Anual Projeção 12 meses

0,53%

DY mensal médio (2022T1)



5,90%

DY 12 meses médio (2022T1)



1,19

MC/Net Worth



0,16%

Rentabilidade média (2022T1)



Fonte: B3

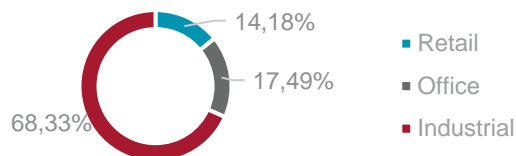
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

A variação acumulada do índice Ifix no 1º trimestre de 2022 foi de -0,87%. Em janeiro, o índice apresentou variação negativa de -1,29% MOM, seguida por outras duas valorizações consecutivas de 1,42% MOM em fevereiro, e de 0,91% MOM em março.

Tendo em vista as pressões inflacionárias, a rediscussão dos indexadores dos contratos de aluguel dos fundos se intensificou. O IGP-M, que já acumula alta de 5,49% no ano, vem sendo substituído por outros indicadores, como IPCA e IGP-DI. Nesse trimestre, verificou-se queda de 19,2% no total de contratos indexados ao IGP-M e variações positivas de 33% e 4,9% para o IPCA e IGP-DI, respectivamente.

Em relação aos ganhos, os FIIs seguem mais atraentes quando comparadas as NTN-Bs de longo prazo, uma vez que grande parte dos contratos dos ativos é indexado ao IPCA e IGP-M. Adicionalmente, o cenário de alta de juros e de inflação elevada colabora para o aumento de rentabilidade dos FIIs que tem correlação com esses dois parâmetros. Diante disso, fundos de tijolo estão com cotas descontadas, além de serem negociados abaixo do custo de reposição. Vale ressaltar que os fundos de tijolo, apesar de não repassarem a inflação no curto prazo, valorizam no longo prazo.

Área do Portfólio por setor (m²)



LUIS FERNANDO DEAK

Head of Market Research & Business Intelligence
South America
luis.deak@sa.cushwake.com

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America
renato.paglarin@cushwake.com

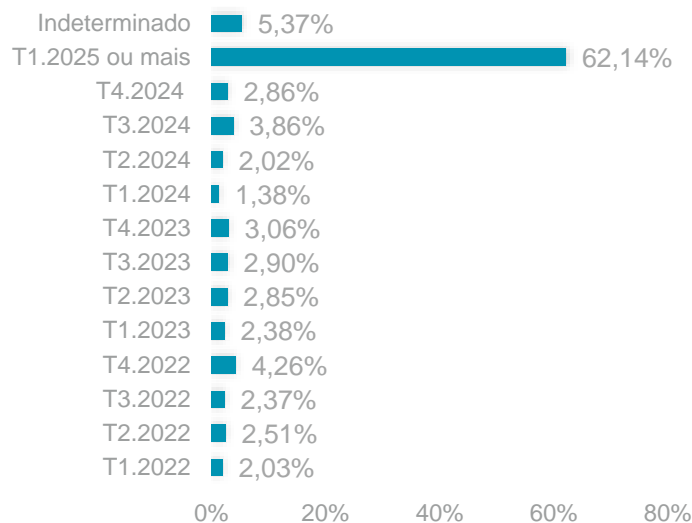
cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

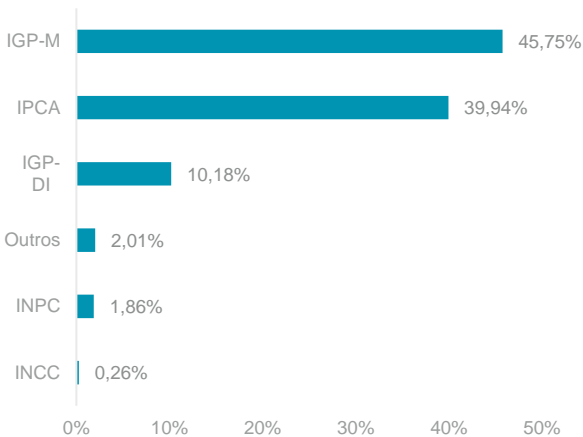
A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 50.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2021, seu faturamento foi de US\$9,4 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com ou siga @CushWake no Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e é apresentada sem qualquer garantia ou representação à sua exatidão.

Distribuição dos contratos por prazo de vencimento



Distribuição dos contratos por indexador de reajuste



Nota: 134 FII's foram considerados nesse relatório