

CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de abril de 2023 mostram discreta variação positiva de 0,1% em relação a março no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O volume de serviços recuou 1,6% em abril frente ao mês anterior, ficando 10,5% acima do nível pré pandemia, conforme a Pesquisa Mensal de Serviços. Acerca da indústria, a Pesquisa Industrial Mensal aponta queda de 0,6% na comparação mensal da Produção Física de abril. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em abril de 2023, taxa de 8,5%, pequeno aumento de 0,1 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 2,0 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) encerrou maio em 0,23%. Esse resultado foi impactado principalmente pelos grupos de Saúde e cuidados pessoais (0,12 p.p.) e Habitação (0,10 p.p.) Nos últimos 12 meses, o índice acumulado é de 3,94%, e no ano de 2,95%. O IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) referente a maio foi de -1,84%, e acumula taxa de -2,58% no ano e de -4,47% em 12 meses. O INCC - M (Índice Nacional de Custo da Construção - M) foi de 0,85% em junho, e acumula 2,19% no ano e 4,29% em 12 meses. Por fim, o PIB avançou 1,9% no primeiro trimestre de 2023 em relação ao trimestre anterior. Sob a ótica da produção, Agropecuária apresentou maior expansão com 21,6%, seguido setor de Serviços com 0,6%, enquanto, Indústria fechou em leve queda de 0,1%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 0,3% e o Consumo das famílias, 0,2%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços recuaram 3,4%, 0,4% e 7,1%, respectivamente.

PANORAMA DE MERCADO

Nesse segundo trimestre de 2023 foram contabilizadas 31 transações, frente a 101 registradas no primeiro trimestre. O volume financeiro somou R\$ 2.626.488.766,21 e o total de área transacionada foi de 540.519,73 m². Na comparação com o trimestre anterior, o volume financeiro transacionado cresceu 53,7% e com relação ao mesmo período do ano anterior, em que foram registradas 12 transações, retraiu três vezes. Quanto ao cap rate médio das operações de office, industrial e retail, verificou-se queda de 2,53 p.p frente ao trimestre anterior, atingindo 7,40% a.a. O resultado foi impactado por ambos os mercados de forma homogênea.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M ² TRANSAÇIONADOS	PREÇO/M ²	CAP RATE
Industrial	7	1.342.323.847,77	377.623,47	3.554,66	7,31%
Office	18	215.236.065,34	134.996,44	1.594,38	7,44%
Retail	6	1.068.928.853,10	27.899,83	38.313,10	7,45%
Total	31	2.626.488.766,21	540.519,73	4.859,19	7,40%

Variação Anual Projeção 12 meses

1,9% PIB (2023T1 – QOQ)	▲	▲
8,8% Taxa de desemprego (2023T1)	▼	▲
3,94% IPCA (12 meses)	▼	▲
10,85% Título de 10 anos - Brasil	▼	▼

Fonte: LCA; Tesouro Direto

Variação Anual Projeção 12 meses

7,40% Média Cap Rate	▼	▼
2,6 Bi Volume Total (R\$)	▼	▲
31 Ativos transacionados	▲	▲
540,5 Mil Área (m ²) (todas as classes)	▼	▲

Escritório

Durante esse trimestre, 18 transações foram contabilizadas no mercado de escritórios. Foram transacionados sete ativos em São Paulo, oito no Rio de Janeiro, dois em Belo Horizonte e um em Salvador, com total de 134.996,44 m². O volume financeiro somado foi R\$ 215.236.065,34. O cap rate médio das transações foi de 7,44% a.a., queda de 1.12 p.p. em relação ao trimestre anterior, em que foram contabilizadas 90 transações.

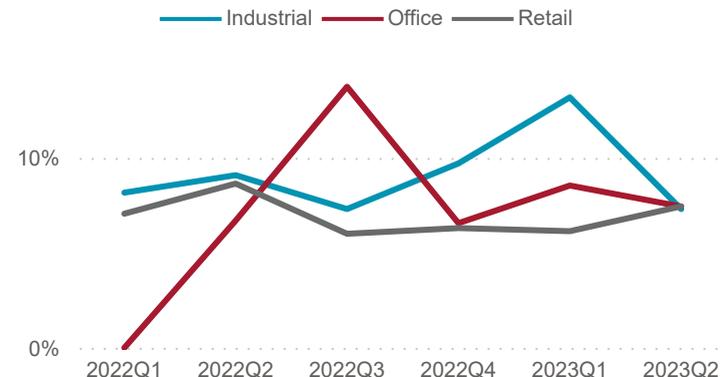
Industrial

O mercado Industrial contou com sete transações nesse trimestre, envolvendo ativos em São Paulo, Paraná, Pernambuco, Ceará, Goiás e Rio Grande do Sul, totalizando 377.623,47 m² transacionados e volume financeiro equivalente a R\$ 1.342.323.847,77. O cap rate médio foi de 7,31% a.a. influenciado, sobretudo, pela transação do empreendimento Bresco São Paulo localizado na cidade de São Paulo (SP) pelo Fundo Imobiliário Bresco Logística (BRCO11), com cap rate de 7,2% a.a.

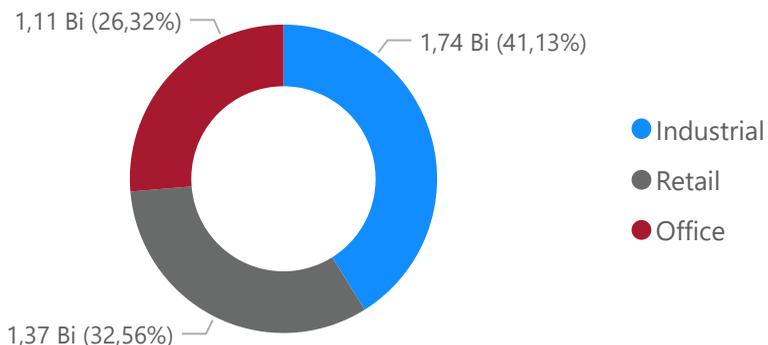
Retail

O segmento de retail apresentou seis transações no segundo trimestre, que somam 27.899,83 m². Os ativos estão localizados em São Paulo, Minas Gerais, Espírito Santo, Santa Catarina e Ceará. O volume financeiro total foi de R\$ 1.068.928.853,10. O cap rate médio de retail foi de 7,45% a.a., aumento de 1.31 p.p. em relação ao último trimestre. A transação de impacto na média foi referente a compra de parte do Shopping Vitória localizado na cidade de Vitória (ES) pelo Fundo de Investimento Imobiliário Apex MALL com cap rate de 8,21% a.a.

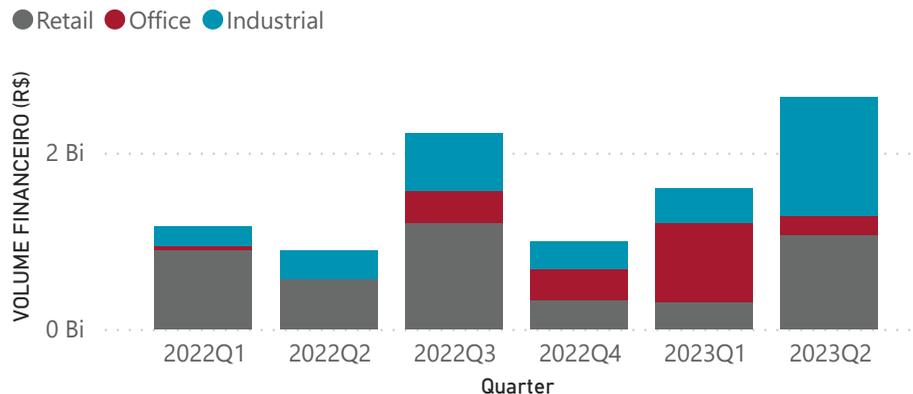
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

No mercado de Office, o destaque vai para a alienação de 100% (6.524 m²) do Edifício Itaim Center pela a São Carlos Empreendimentos. O empreendimento foi comprado pela Diálogo Engenharia no valor de R\$ 90,0 milhões sendo uma parcela de R\$ 35.300.000 paga à vista e o restante em 10 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA + 5,5% a.a. No setor de logística, o FII Bresco Logística (BRCO11) vendeu 100% do imóvel Bresco São Paulo. O ativo tem 53.765 m² de área bruta locável e está localizado na avenida da Marginal Direita do Tietê, em São Paulo. O valor da transação foi de R\$ 325.000.000, sendo R\$ 55.000.000 pagos à vista e o restante em 48 parcelas mensais corrigidas pelo CDI. No segmento de varejo, destaca-se a transação correspondente a 33% do Shopping Cidade Jardim, adquirido pela JHSF Capital, empresa de gestão de recursos da JHSF (JHSF3), por R\$ 560.000.000.

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M ²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M ²	REGIÃO
Shopping Cidade Jardim	Retail	JHSF3	Gazit	16.170,00	560.000.000,00	34.632,03	São Paulo
Itaim Center	Office	Diálogo Engenharia	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	6.524,00	90.000.000,00	13.795,22	JK - São Paulo
Bresco São Paulo	Industrial	JBS S. A.	Bresco Logística FII	53.764,60	325.000.000,00	6.044,87	Eixo São Paulo - Capital

PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

A expectativa é que a atividade doméstica desacelere nos próximos meses, considerando as condições econômicas mais apertadas, porém menos do que se traçava anteriormente. O resultado do PIB do primeiro trimestre acima do esperado, impulsionado pelos setores da Agropecuária e Indústria extrativa, menos sensíveis ao ciclo econômico, corroboram para uma projeção mais otimista do crescimento da economia ao final de 2023, ainda que os setores mais cíclicos da economia sigam com menor dinamismo. O mercado de trabalho também vem mostrando resiliência com aumento da criação líquida de empregos formais e com a estabilidade na taxa de desemprego, ainda que a taxa de participação tenha caído. Com relação à inflação ao consumidor, verificou-se alívio momentâneo e a perspectiva é de desinflação ao longo do ano, sobretudo, nos alimentos e bens industrializados. Além disso, a dinâmica recente do câmbio, favorecida pelo enfraquecimento global do dólar, preços das commodities relativamente elevados e pelo impacto da tramitação do arcabouço fiscal no congresso na redução das incertezas e dos prêmios de risco, contribui para o arrefecimento das pressões inflacionárias. Acerca da taxa de juros (Selic), em sua última reunião, o Copom (Comitê de Política Monetária do Banco Central) indicou estar aberto à flexibilização monetária gradual antes do esperado, com possibilidade de início em agosto, o que pode representar certo fôlego para a retomada de investimentos. Com relação ao mercado imobiliário, as expectativas para os setores de logística e varejo seguem conservadoras diante da situação macroeconômica atual. Para o segmento de lajes corporativas, espera-se que a tendência de queda nas taxas de vacância e recuperação da ocupação pós-pandemia continue e contribua para o crescimento do segmento. Vale ressaltar, que o afrouxamento do aperto monetário tende a favorecer ambos os segmentos no longo prazo.

Variação
Anual

1,69%

DY 3 meses médio (2023T2)



7,55%

DY 12 meses médio (2023T2)



0,81

MC/Net Worth



8,08%

Rentabilidade média (2023T2)



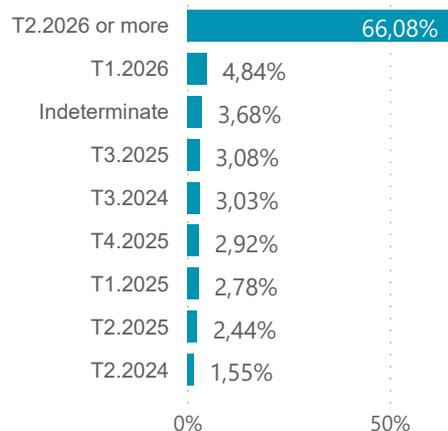
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contempla 484 FIIs listados e aproximadamente 2,2 milhões de investidores. A variação acumulada do índice Ifix no segundo trimestre de 2023 foi de 12,89%. Na comparação mensal, em abril, o índice apresentou variação de 3,52%, seguida por 5,43% em maio, e por 4,71% em junho. A expectativa de que o Banco Central comece o processo de cortes dos juros em um horizonte próximo tem afetado negativamente os fundos de papel, que têm suas carteiras atreladas ao CDI, uma vez que a queda nos juros reduz o valor dos ativos. Ainda assim, os fundos de papel seguem atrativos, pois, além de apresentarem baixo risco, estão sendo negociados com desconto em relação aos seus valores patrimoniais. Da mesma forma, a perspectiva de corte de juros favorece os fundos de tijolo, incluindo todos os segmentos, que têm chances fortes de recuperação. Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, segundo dados referentes ao primeiro trimestre de 2023, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 50,24% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 36,63%. Em comparação com o último trimestre de 2022, verificou-se aumento de 0,55% no número de contratos indexados ao IGP-M, frente ao crescimento de 0,27% no de contratos indexados ao IPCA.

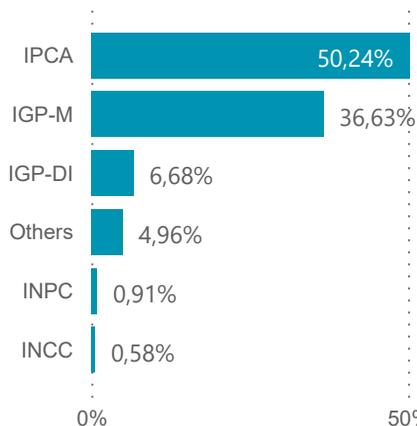
Área do Portfólio por setor (m²)



Distribuição dos contratos por prazo de vencimento



Distribuição dos contratos por indexador de reajuste



Nota: 281 FII's foram considerados nesse relatório

LUIS FERNANDO DEAK

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America
research.brazil@cushwake.com

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

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 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2022, seu faturamento foi de US\$10,1 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como o gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ou siga @CushWake no twitter.

©2023 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.