

CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de julho de 2022 mostram queda de 0,8% em relação ao mês anterior no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) avançou 0,5 pontos em julho, 4,1 pontos em agosto, e encerrou o trimestre com crescimento de 5,4 pontos, impactado pelo aumento da confiança dos consumidores com relação ao mercado de trabalho e pela melhora das perspectivas acerca da atividade econômica no curto prazo. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em julho de 2022, taxa de 9,1%, recuo de 1,4 p.p. em relação ao trimestre anterior e 4,6 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, após variação mensal de -0,68% em julho, o IPCA encerrou agosto em queda de 0,36%. Esse resultado foi impactado principalmente pelos grupos transportes (-0,72 p.p.) e comunicação (-0,06 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 8,73%, e no ano de 4,39%. O INCC - M (Índice Nacional de Custo da Construção - M) avançou 0,33% em agosto e acumula alta de 8,80% no ano e de 11,40% em 12 meses. O cenário de redução da pressão inflacionária, associada ao otimismo com o mercado de trabalho e a melhora do ambiente de negócios contribuíram para queda de 4,2 do IIE-Br (Indicador de Incerteza Econômica) em agosto. Por fim, o PIB brasileiro avançou 1,2% no segundo trimestre na série com ajuste sazonal. Na comparação anual, o PIB cresceu 3,2%. Sob a ótica da produção, a Indústria exibiu maior crescimento com 2,2%, seguido por Serviços com 1,3% e Agropecuária 0,5%. Sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo caiu 0,9%, por outro lado, o consumo das famílias e os investimentos avançaram 2,6% e 4,8%, respectivamente.

PANORAMA DE MERCADO

O terceiro trimestre de 2022 apresentou aumento no número de transações. Foram contabilizadas 20 transações, frente a 13 registradas no segundo trimestre. O volume financeiro somou R\$ 2.209.956.771,95, e o total de m² transacionados foi de 342.007,94 m². Na comparação com o trimestre anterior, o volume financeiro transacionado foi três vezes menor, ainda que o número de transações tenha sido superior no atual trimestre. Com relação ao mesmo período do ano anterior, em que foram registradas 39 transações, o volume financeiro foi duas vezes menor. Em relação ao cap rate médio das operações de escritórios, industrial e varejo, verificou-se um crescimento de 1,53 p.p frente ao trimestre anterior, alcançando 9,18% a.a. O mercado de escritórios registrou maior impacto na média, seguido pelo segmento de industrial. O resultado é, em parte, influenciado pela manutenção da taxa básica de juros em patamar contracionista, considerando que os investidores passam a exigir cap rates maiores.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M ² TRANSACIONADOS	PREÇO/M ²	CAP RATE
Industrial	4	648.378.510,28	200.618,21	3.231,90	8,94%
Office	7	364.859.017,27	65.344,25	5.583,64	13,75%
Retail	9	1.196.719.244,40	76.045,48	15.736,89	6,01%
Total	20	2.209.956.771,95	342.007,94	6.461,71	9,18%

Variação Anual Projeção 12 meses

1,2%
PIB (2022T2 – QOQ)



9,3%
Taxa de desemprego (2022T2)



8,73%
IPCA (12 meses)



12,11%
Título de 10 anos - Brasil



Fonte: LCA; Tesouro Direto

Variação Anual Projeção 12 meses

9,18%
Média Cap Rate



2,2 Bi
Volume Total (R\$)



20
Ativos transacionados



342,0 Mil
Área (m²)



(todas as classes)

Escritório

Durante esse trimestre, sete transações no mercado de escritórios foram contabilizadas. Cinco ativos em São Paulo, e dois no Rio de Janeiro, total de 65.344,25 m². O volume financeiro somado foi R\$ 364.859.017,27. O cap rate médio das transações cresceu 7,05 p.p em relação ao trimestre anterior, em que foram contabilizadas 2 transações, ambas bastante significativas em termos de volume financeiro. O resultado desse terceiro trimestre foi impactado, sobretudo, pela transação do edifício Onix Corporate (SP), com cap estimado de 11,77% a.a.

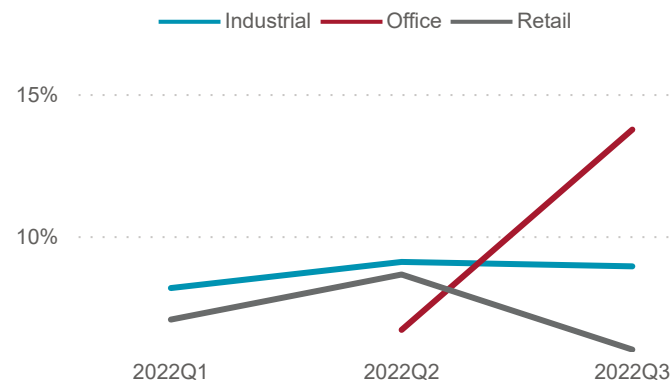
Industrial

O mercado Industrial contou com quatro transações nesse trimestre, envolvendo ativos em Minas Gerais, São Paulo e Pernambuco, totalizando 200.618,21 m² transacionados e volume financeiro equivalente a R\$ 648.378.510,28. O cap rate médio foi de 8,94% a.a. influenciado, sobretudo, pela transação do empreendimento LOG Betim II, em Minas Gerais, com cap estimado de 11,75% a.a.

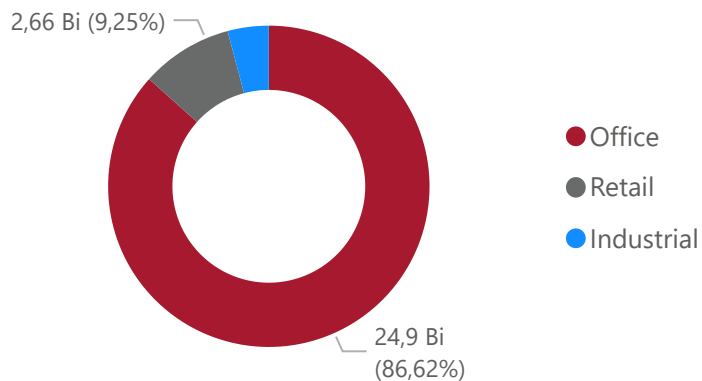
Retail

O segmento de varejo apresentou nove transações no terceiro trimestre, que somam 76.045,48 m². Os ativos estão localizados em São Paulo, Paraná e Santa Catarina. O volume financeiro total foi de R\$1.196.719.244,40. Dessa maneira, o cap rate médio de varejo foi de 6,01% a.a., queda de 2,64 p.p. em relação ao último trimestre. As transações de impacto na média foram referentes à venda de seis unidades da loja Casas Pernambucanas pelo fundo CSHG Renda Urbana - FII, todas com cap rate no patamar de 6,00% a.a.

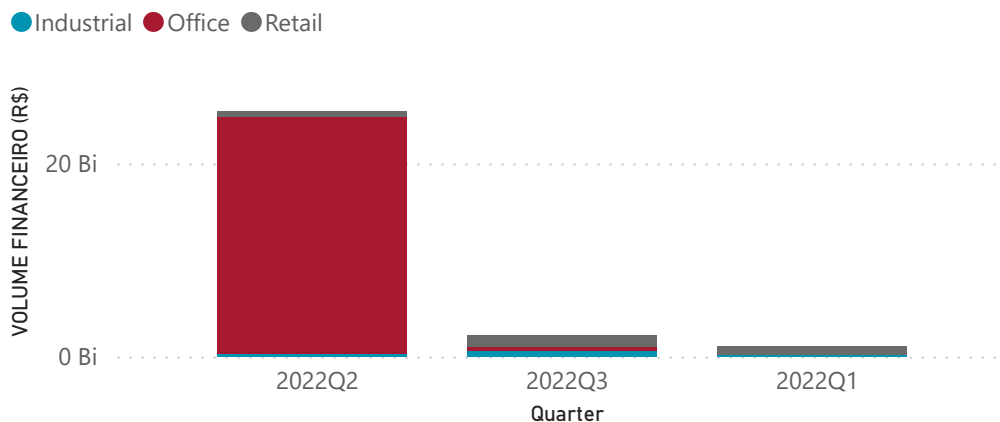
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

No mercado de Office, o destaque vai para a venda do edifício Onix Corporate, localizado no bairro Leblon, no Rio de Janeiro. O empreendimento foi vendido pela PRS XI Incorporadora Ltda para o FII Central Leblon, pelo valor de R\$54.700.000,00, totalizando 2.682 m² transacionados. No setor de logística, a LOG Commercial Properties concluiu a venda do ativo LOG Betim II, localizado em Betim, Minas Gerais. O ativo adquirido pelo CSHG Logística – FII tem área bruta locável equivalente 95.730 m² e encontra-se em construção Built To Suit. O valor da transação foi de R\$244.327.860,00. No segmento de varejo, é destacada a transação do Shopping JK Iguatemi, localizado no bairro Vila Olimpia em São Paulo. A Iguatemi S.A adquiriu a participação da Adeoti Empreendimentos Imobiliários Ltd, correspondente a 36% do ativo pelo valor de R\$ 667 milhões. A área total transacionada foi de 12.368,88 m². Com a transação a Iguatemi S.A passa a deter 100% do shopping.

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M ²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M ²	REGIÃO
Shopping JK Iguatemi	Retail	Iguatemi S.A	Adeoti Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.368,88	667.000.000,00	53.925,66	JK
Onix Corporate	Office	FII Central Leblon	PRS XI Incorporadora LTDA.	2.682,13	54.700.000,00	20.394,24	Zonal Sul
LOG Betim II	Industrial	CSHG Logística - FII	LOG Commercial Properties	95.730,00	244.327.860,00	2.552,26	Betim

PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

A expectativa para o final de 2022 é de que a atividade econômica desacelere, considerando o arrefecimento das economias desenvolvidas, sobretudo, dos Estados Unidos. Tendo em vista o temor recessivo, o FED deve combater com mais firmeza a inflação, e já indicou que aplicará com maior vigor a política monetária contracionista. Com juros alto nos EUA, o dólar sobe, dificultando o combate à inflação no Brasil. Com relação a situação fiscal do país, as expectativas em relação a trajetória da dívida/PIB não são favoráveis, à medida que o risco fiscal cresce. Durante o terceiro trimestre o mercado imobiliário seguiu performando bem. O mercado de escritórios ainda está em avanço gradual, em razão das decisões das empresas relativas à retomada aos escritórios, manutenção do modelo híbrido, ou home office. Os setores de logística e retail continuam aquecidos, assistidos pelo e-commerce e pela retomada das vendas, respectivamente. A expectativa é de que os segmentos de varejo e logística sigam avançando com maior presteza que o de lajes corporativas. Em relação aos fundos imobiliários, a expectativa é de que os fundos de tijolo se valorizem no longo prazo, e o segmento de papel siga beneficiado pelo cenário de pressão inflacionária no médio e longo prazo.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contempla, atualmente, 413 FIIs listados e aproximadamente 1,8 milhões de investidores. A variação acumulada do índice IFIX no terceiro trimestre de 2022 foi de 6,92%. Em julho, o índice apresentou variação positiva de 0,66%, seguida por 5,76% em agosto, e por 0,50% em setembro. Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, de acordo com dados referentes ao segundo trimestre de 2022, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 48,17% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 38,43%. Em comparação com o primeiro trimestre, verificou-se queda de 13,5% número de contratos indexados ao IGP-M, frente ao crescimento de 12,2% no de contratos indexados ao IPCA. Acerca dos resultados, os FIIs de tijolo seguem negociando em patamares atrativos em média, com spreads bem precificados em relação às NTN-Bs de longo prazo. Os fundos de papel seguem oferecendo oportunidades ao investidor diante do cenário de inflação pressionada, que impacta positivamente na rentabilidade e nas distribuições de rendimento do segmento.

1,43%

DY 3 meses médio (2022T3) ▲

7,69%

DY 12 meses médio (2022T3) ▲

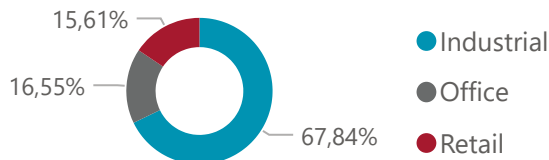
0,82

MC/Net Worth ▼

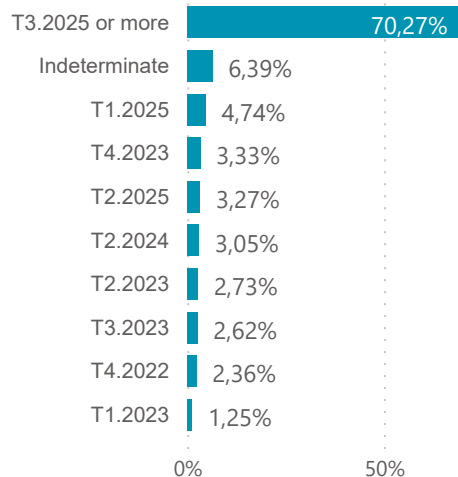
5,43%

Rentabilidade média (2022T3) ▲

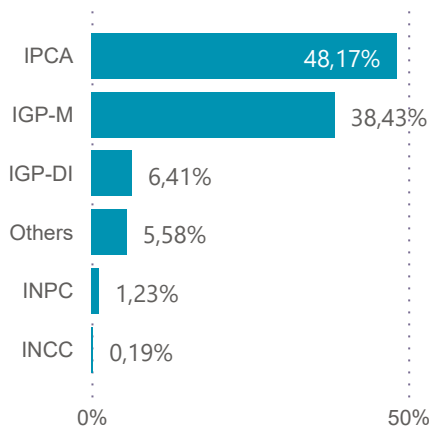
Área do Portfólio por setor (m²)



Distribuição dos contratos por prazo de vencimento



Distribuição dos contratos por indexador de reajuste



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 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 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.

©2022 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.