

CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de julho de 2023 mostram avanço de 0,7% em relação a junho no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O volume de serviços avançou 0,5% em julho frente ao mês anterior, conforme a Pesquisa Mensal de Serviços. Acerca da indústria, a Pesquisa Industrial Mensal - Produção Física de julho exhibe queda de 0,6% na comparação mensal. 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 2023, taxa de 7,9%, recuo de 0,6 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 1,2 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) encerrou julho com aumento de 0,23%. Esse resultado foi impactado positivamente principalmente pelos grupos de Energia elétrica residencial (0,18 p.p.) e Habitação (0,17 p.p.) e negativamente por Alimentação e bebidas (-0,20 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 4,61%, e no ano de 3,23%. O IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) referente a agosto caiu -0,14% e acumula taxa de -5,28% no ano e de -7,20% em 12 meses. O INCC - M (Índice Nacional de Custo da Construção - M) avançou 0,24% em agosto e acumula alta de 2,50% no ano e de 3,06% em 12 meses. Por fim, PIB avançou 0,9% no segundo trimestre de 2023 em relação ao trimestre anterior. Sob a ótica da produção, a Indústria apresentou maior expansão com 0,9%, seguida do setor de Serviços com 0,6%, enquanto Agropecuária fechou em queda de 0,9%. Sob a ótica da demanda, Exportação de Bens e Serviços cresceu 2,85% e Despesa de Consumo da Administração Pública 0,7%. Apenas Importações de Bens e Serviços afetou negativamente a produção, com crescimento de 4,54%.

PANORAMA DE MERCADO

Nesse terceiro trimestre de 2023 foram contabilizadas 23 transações, frente a 31 registradas no segundo trimestre. O volume financeiro somou R\$ 2.869.766.055,11 e o total de área transacionada foi 737.698,05 m². Na comparação com o trimestre anterior, o volume financeiro transacionado aumentou 9,5% e com relação ao mesmo período do ano anterior, em que foram registradas 20 transações, cresceu 29,9%. Quanto ao cap rate médio das operações de office, industrial e retail, verificou-se aumento de 1,00 p.p frente ao trimestre anterior, atingindo 8,40% a.a. O resultado foi impactado principalmente pelo mercado industrial, que teve o dobro do volume de vendas em relação ao segundo trimestre, com cap rate de 10,06%.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M ² TRANSAÇIONADOS	PREÇO/M ²	CAP RATE
Industrial	15	2.289.745.357,44	710.741,86	3.221,63	10,06%
Retail	5	470.879.422,67	22.108,15	21.298,91	8,06%
Office	3	109.141.275,00	4.848,04	22.512,45	7,07%
Total	23	2.869.766.055,11	737.698,05	3.890,16	8,40%

Variação Anual Projeção 12 meses

0,9%

PIB (2023T2 – QOQ)



8,0%

Taxa de desemprego (2023T2)



4,00%

IPCA (12 meses)



11,86%

Título de 10 anos - Brasil



Fonte: LCA; Tesouro Direto

Variação Anual Projeção 12 meses

8,40%

Média Cap Rate



2,9bn

Volume Total (R\$)



23

Ativos transacionados



737,7K

Área (m²)

(todas as classes)

Escritório

Durante esse trimestre, apenas 3 transações foram contabilizadas no mercado de escritórios. Todos os ativos estão localizados na cidade de São Paulo e totalizam 4.848,04 m². O volume financeiro somado foi R\$ 109.141.275,00. O cap rate médio das transações foi de 7,07% a.a., queda de 0,38 p. p em relação ao trimestre anterior, em que foram contabilizadas 18 transações no valor total de R\$ 215.236.065,34.

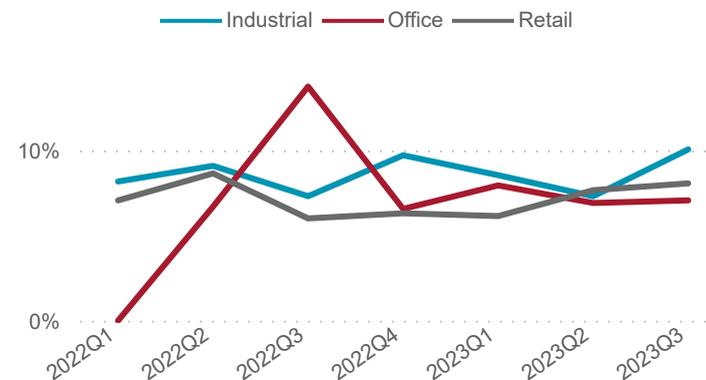
Industrial

O mercado Industrial contou com 15 transações nesse trimestre, envolvendo ativos em São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Sergipe, Paraná, Pernambuco, Goiás, Espírito Santo e Mato Grosso totalizando 710.741,86 m² transacionados e volume financeiro equivalente a R\$ 2.289.745.357,44. O cap rate médio foi de 10,06% a.a. influenciado, sobretudo, pela aquisição do empreendimento HGLG Itapevi localizado em Itapevi-SP pelo Fundo Imobiliário CSHG Logística (HGLG11), com cap rate de 12,07% a.a.

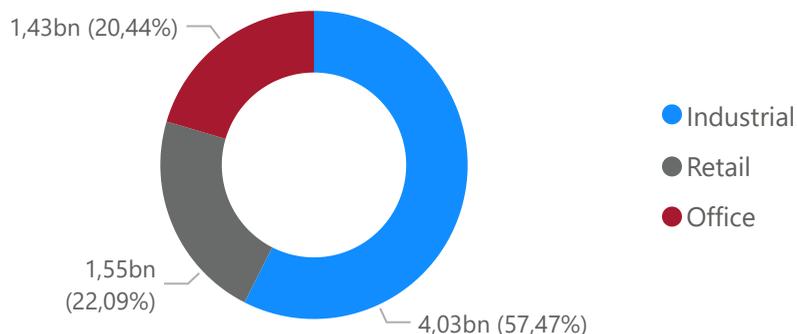
Retail

O segmento de retail apresentou 5 transações no terceiro trimestre, que somam 22.108,15 m². Os ativos estão localizados em São Paulo, Santa Catarina, Ceará e Piauí. O volume financeiro total foi de R\$ 470.879.422,67 com cap rate médio de 8,06% a.a., aumento de 0,61 p.p. em relação ao último trimestre. A transação de maior impacto na média foi referente a compra de 10% do Plaza Sul Shopping localizado na cidade de São Paulo-SP pelo Fundo de Investimento Imobiliário XP Malls (XPML11) com cap rate de 8,6% a.a.

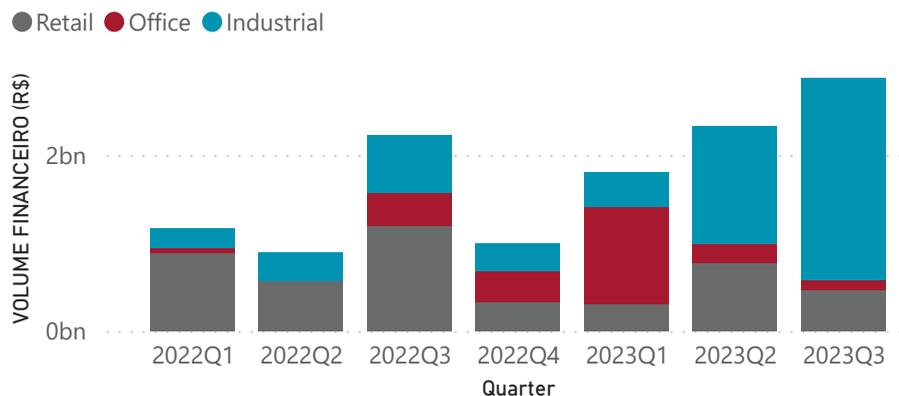
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

No mercado de Office, o destaque vai para a compra de parte dos edifícios The One e Vila Olímpia Corporte, somando 4.088 m² pela VBI Prime Properties. O empreendimento foi vendido pela Pátria Edifícios Corporativos no valor total de R\$ 101.641.275,00. No setor de logística, o FII GTIS Brazil Logistics (GTLG11) vendeu para a CSHG Logística 3 imóveis localizados em Embu, Barueri e Cajamar, no estado de São Paulo, somando 337.300 m² de área bruta locável. O valor da transação foi de R\$ 1.378.237.119,84. No segmento de varejo é destacada a transação correspondente a 40% do Shopping Jardim Sul, adquirido pela Hedge Brasil Shopping FII por R\$ 217.763.000,00.

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M ²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M ²	REGIÃO
Centro Logístico Embu – CLE / Distribution Center Rodoanel – DCR / Distribution Center Barueri – DCB / Distribution Center Cajamar DCC	Industrial	CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII	GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII	337.300,00	1.378.237.119,84	4.086,09	São Paulo
Shopping Jardim Sul	Retail	Hedge Brasil Shopping FII	FII Shopping Jardim Sul	11.673,18	217.763.000,00	18.654,99	São Paulo
The One	Office	VBI Prime Properties - FII	Pátria Edifícios Corporativos FII	1.826,44	57.532.860,00	31.500,00	Faria Lima
Vila Olimpia Corporate - Torre B	Office	VBI Prime Properties	Pátria Edifícios Corporativos FII	2.262,00	44.108.415,00	19.499,74	Vila Olimpia

PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

A expectativa é que a atividade doméstica siga o passo atual, que é de recuperação moderada, porém positiva, até que se inicie uma aceleração em 2024. O resultado do PIB do primeiro trimestre acima do esperado, impulsionado pelos setores da Agropecuária e Indústria extrativa, foi acompanhado de mais um aumento acima das expectativas no fechamento do primeiro semestre, dessa vez com crescimento em todos os principais setores (Agro, Indústria e Serviços). O mercado de trabalho também continua mostrando resiliência com aumento da criação líquida de empregos formais e redução na taxa de desemprego, acompanhados por aumento na taxa de participação. Com relação à inflação ao consumidor, a redução no índice de preços seguiu, no entanto, a perspectiva é de que a desaceleração comece a perder força, já que os cortes na taxa de juros vieram maiores e mais rápidos do que era antecipado, o que também deve elevar os níveis de atividade e consumo. Nesse trimestre, o Copom (Comitê de Política Monetária do Banco Central) já decidiu reduzir a meta da taxa Selic em 50 bps em cada uma das últimas duas reuniões, cortes que devem se repetir nas próximas duas reuniões que acontecem ainda esse ano. Com relação ao mercado imobiliário, as expectativas para os setores de logística e varejo se mostram moderadamente otimistas diante da situação macroeconômica atual. Para o segmento de lajes corporativas, espera-se que no acumulado do ano, e seguindo para o próximo, o saldo de absorção seja positivo, ainda que em ritmo lento, mantendo a tendência da redução da vacância e absorção de novas entregas. 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 (2023T3) ▲

7,36%
DY 12 meses médio (2023T3) ▼

1,04
MC/Net Worth (2023T3) ▲

1,85%
Rentabilidade média (2023T3) ▼

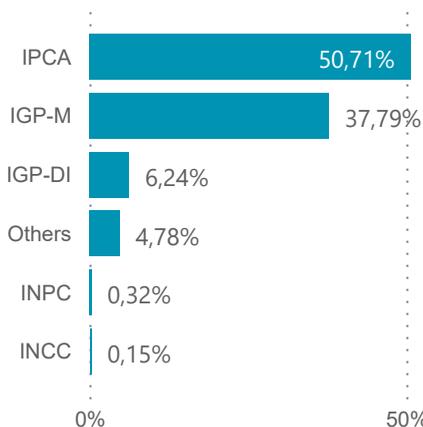
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contempla 441 FIIs listados e aproximadamente 2,2 milhões de investidores. A variação acumulada do índice IFIX no terceiro trimestre de 2023 foi de 11,37%. Na comparação mensal, em julho, o índice apresentou variação de 1,33%, seguida por 0,49% em agosto, e por -0,61% em setembro. Os cortes de juros do Banco Central afetam os fundos de forma variada. Os que possuem rendimento provindos de recebíveis vinculados ao CDI, devem perder valor, já que seus dividendos tendem a diminuir. Por outro lado, a perspectiva de queda de juros favorece os fundos de tijolo, incluindo todas os segmentos, uma vez que seus rendimentos devem ficar proporcionalmente mais atrativos. Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, segundo dados referentes ao segundo trimestre de 2023, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 50,71% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 37,79%. Em comparação com o primeiro trimestre de 2023, verificou-se aumento de 2,88% no número de contratos indexados ao IGP-M, frente ao crescimento de 1,06% no de contratos indexados ao IPCA.

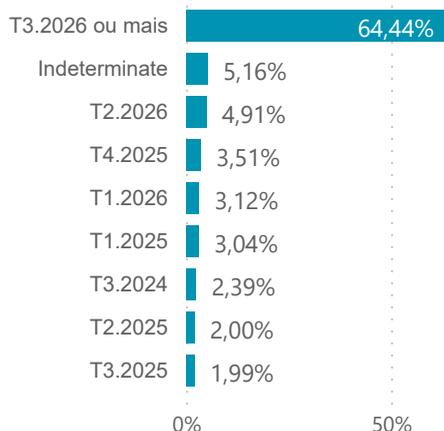
Área do Portfólio por setor (m²)



Distribuição dos contratos por indexador de reajuste



Distribuição dos contratos por prazo de vencimento



DENNYS ANDRADE

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.