

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
1,21% PIB 2021 T1 – Variação trimestral	▲	▲
14,7% Taxa de Desemprego (Abril/21)	▼	▼
8,35% IPCA (12 meses)	▲	▼
9,26% Título Público Pré 10 Anos	▲	▲

Fonte: LCA, Tesouro Direto

	Variação Anual	Projeção 12 meses
8,02% Média Cap Rate	▼	▼
\$3,74 Bi. Volume Total (BRL)	▲	▲
40 Propriedades Vendidas	▲	▲
1,128,6 Área (milhares m ²) (Todas as classes)	▲	▲

CENÁRIO ECONÔMICO:

O segundo trimestre de 2021 foi marcado por uma aceleração da vacinação no país, especialmente nas principais capitais, resultando em uma redução no número de mortes e casos de COVID-19. Por conta disso, viu-se um relaxamento das medidas restritivas, liberando o comércio na maior parte dos estados. Portanto, houve uma variação YoY de 23.7% da PMC restrita, assim como um aumento do Índice de Confiança do Consumidor, que fechou junho em 80.3, frente a 70.7 de março. No que se refere ao saldo de empregos formais, levando em conta abril e maio, criaram-se 397.089 novos empregos.

O IPCA de junho foi de 0.53%, levando o índice acumulado de doze meses para 8.35%, maior nível desde setembro de 2016. Demonstrando uma política monetária austera, sensível à desvios da inflação à meta, o Banco Central aumentou a taxa Selic mais uma vez no mês de junho, em 75 pontos base, para 4.25% a.a. Esse aumento desestimula a economia, mas ancora as expectativas da inflação dentro da margem da meta, de 2.25% à 5.25%.

PANORAMA DE MERCADO:

Os investimentos imobiliários tiveram um desempenho melhor no segundo trimestre de 2021, principalmente devido ao aceleração da vacinação em massa no país. Desse modo, ocorreram 39 transações no trimestre, representando um aumento de 160% em relação ao último trimestre. Naturalmente, o número de propriedades transacionadas e o volume financeiro também aumentaram, de 166,6% e 46,66%, respectivamente.

O Cap Rate apresentou uma queda de 3,14% pontos percentuais, saindo de 8,28% no primeiro trimestre de 2021 para 8,02% no segundo trimestre de 2021. No entanto, tal baixa pode ser explicada pela redução do Cap Rate do Industrial, pois grande parte dos ativos transacionados foram desse setor. Por sua vez, os setores de *office* e *retail* apresentaram um aumento em seus Cap Rates.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (BRL)	TOTAL M ² VENDIDOS	PREÇO / M ²	CAP RATE
Office	12	910,404,102	31,098.44	BRL 29,274.91	7.7%
Industrial	23	2,744,634,914.96	1,061,297.50	BRL 2,586.11	8.2%
Retail	4	92,100,000	36,240.54	BRL 2,541.35	7.6%
TOTAL	39	3,747,139,016.96	1,128,636.48	BRL 34,402.37	7.8%

Office

O mercado de escritórios apresentou o maior número de transações desde o início da pandemia, em um cenário em que colaboradores estão retornando aos escritórios e o modelo de trabalho remoto total parece ter perdido a força. Além disso, o aquecimento da economia reflete a retomada dos investimentos.

Apesar do aumento das transações, o volume financeiro de office diminuiu em relação ao primeiro trimestre de 2021 em -31,2%. Esse resultado pode ser explicado principalmente pela transação do Rochaverá nos primeiros 3 meses do ano por um valor de R\$1,2 Bi.

O cap fechou em 7,7%, maior valor desde o segundo trimestre de 2020, quando alcançou 8,33%. O aumento em relação ao último trimestre, de 7,25% para 7,7%, é explicado principalmente pela transação de ativos de menor qualidade.

Industrial

O mercado industrial segue apresentando o maior número de transações quando comparado aos escritórios e varejo. Após um início de ano tímido, com apenas 8 transações, o setor voltou a aquecer e apresentou 23 transações no segundo trimestre de 2021.

Diante disso, o volume financeiro de R\$2.7 Bi foi o segundo maior desde o início da pandemia, ficando atrás apenas do último trimestre de 2020, quando fechou em R\$3,5 Bi.

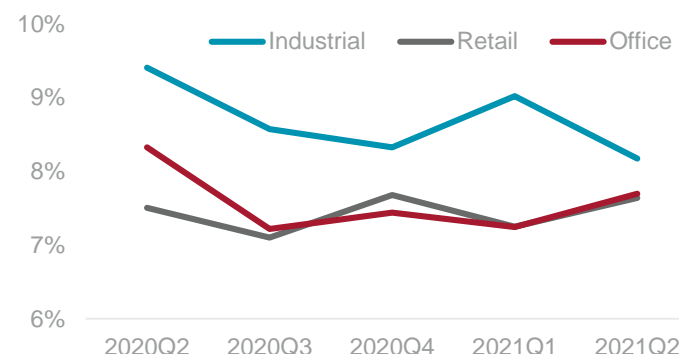
O cap fechou em 8,17%, apresentando o menor valor desde o início da pandemia. A redução em relação ao último trimestre, de 9,02% para 8,17%, é explicada principalmente pela transação de ativos em regiões mais atrativas e ativos premiums.

Retail

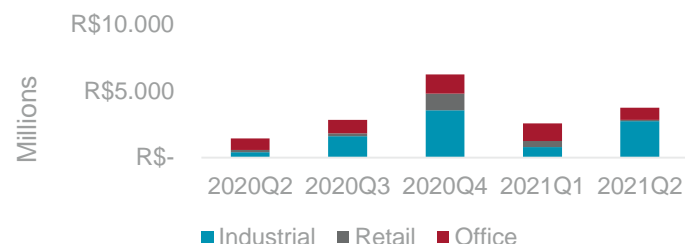
Após um aquecimento no quarto trimestre de 2020, o mercado de varejo seguiu a tendência de incerteza do primeiro trimestre de 2021 e apresentou novamente 4 transações. Entretanto, as 4 transações dos primeiros 3 meses do ano foram mais relevantes, tendo em vista que o volume financeiro foi de R\$440 Mi frente aos R\$92 Mi do segundo trimestre. Esse resultado pode ser explicado principalmente pela transação do Shopping Leblon nos primeiros 3 meses do ano por um valor de R\$275 Mi, enquanto no segundo trimestre a Loja BIG Bom Preço apresentou o maior preço de R\$52 Mi.

O cap fechou em 7,64%, evidenciando um aumento em relação ao primeiro trimestre do ano, quando alcançou 7,25%. Esse aumento é explicado principalmente pela transação de ativos de diferentes tipos e qualidade, tendo em vista que o Shopping Leblon é considerado premium.

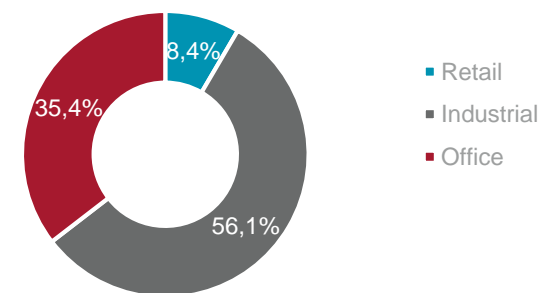
CAP RATE* POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado do ano)



Principais transações

No segmento de office destacamos a aquisição de 50% do Union Faria Lima, que deverá ser entregue em outubro de 2023, realizada pelo fundo VBI Prime Properties por BRL 176,461,250.

No setor de *retail*, a transação principal foi a venda da Loja Âncora 1 do Shopping Center Guararapes que está locada ao BomPreço Supermercados do Nordeste (Grupo BIG). A compra foi feita pelo Fundo TRX Real Estate, por BRL 52,300,000.00 com pagamento à vista. As outras transações destacadas são do segmento de Industrial. A Hypera (HYPE3) vendeu seu centro de distribuição em Goiânia para a Newport Logística FII pelo valor de BRL 231,463,907.51. A Vinci Logística comprou os galpões de Porto Canoa Log por BRL 286,908,313.75 e a BlueMacaw Logística realizou a aquisição de um galpão localizado em Extrema, atualmente locado pelo grupo Dafiti - o valor da aquisição foi de BRL 272,700,000 e foi realizado um contrato built-to-suit com vencimento em 2030.

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M ²	PREÇO DE COMPRA (BRL)	PREÇO / M ²	REGIÃO
Union Faria Lima	Office	VBI PRIME PROPERTIES FII	BTG PACTUAL	5,042	176,461,250	BRL 34,998.26	Faria Lima
Loja BIG BomPreço	Retail	TRX Real Estate FII	Previ	15,131	52,300,000	BRL 3,456.48	Jaboatão dos Guararapes
Imóvel Goiânia Newport	Industrial	NewPort Logística FII	-	127,318	231,463,907.51	BRL 1,818	Goiânia
Porto Canoa LOG	Industrial	Vinci Logística FII	-	96,690	286,908,313.75	BRL 2,967.30	Porto Canoa
Galpão Dafiti Extrema	Industrial	Bluemacaw Logística FII	Log Commercial Properties	76,878	272,700,000	BRL 3,547.17	Extrema

Projeções e tendências

O relaxamento das medidas restritivas impostas como prevenção a COVID-19 aliado ao aumento da intensidade da vacinação permitiram a volta gradual das atividades relacionadas à varejo e escritórios. Lojas e shoppings reabriram e empresas voltaram às atividades presenciais nos escritórios.

Caso seja seguido o planejamento de entregas de doses do Plano Nacional de Imunização, a maior parte da população adulta de São Paulo e Rio de Janeiro será vacinada com a primeira dose até o final de setembro. Assim, a tendência será que cada vez mais as atividades voltem à normalidade, como tem sido observado em países que já vacinaram a maior parte da sua população adulta, aquecendo a economia novamente.

Diante desse cenário, é esperado um maior número de transações nos próximos meses, principalmente no varejo e escritórios, tendo em vista que esses podem apresentar maiores oportunidades por terem sido mais impactados pela Covid-19.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

O índice IFIX acumulado no YTD foi de -4,01% até junho. Apesar da alta em abril de 0,51%, em maio e junho o índice apresentou uma desvalorização de -1,56% e -2,18%, respectivamente.

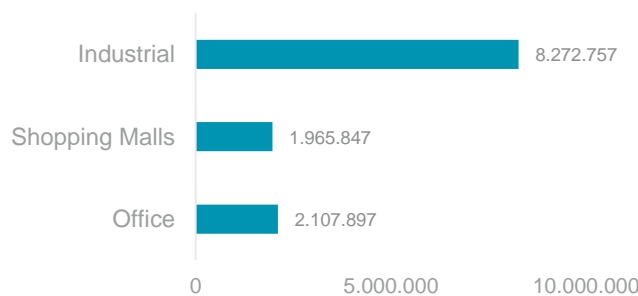
Os contratos dos ativos dos FIIs indexados ao IGP-M e IPCA, principalmente os de tijolo, foram favorecidos, inicialmente, pelo aumento da inflação durante a pandemia, de modo que suas rentabilidades aumentaram. Entretanto, o efeito da elevação descontrolada do IGP-M pode levar a um maior número de inquilinos inadimplentes e possíveis rescisões de contratos. O IGP-M, utilizado para reajuste de aluguel em 60,19% dos fundos de tijolo, acumulou 35,75% nos últimos 12 meses.

No dia 16 de junho, o Copom anunciou a elevação da taxa básica de juros em 0,75 ponto percentual, para 4,25% a.a.. Com essa elevação o Banco Central busca a convergência da inflação para a meta no horizonte relevante. Naturalmente, o impacto da decisão do BC no âmbito dos FIIs deve ser minimizado, visto que seus prêmios ainda estão atrativos quando comparados às NTN-Bs de longo prazo.

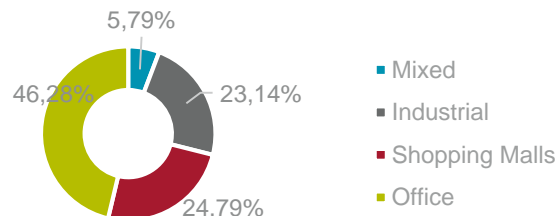
Durante o segundo trimestre ocorreram discussões acerca de um possível fim da isenção do IR incidente sobre a distribuição de lucros e dividendos dos fundos imobiliários. A proposta enviada pelo Ministério da Economia ao Congresso previa uma alíquota 15% sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários aos seus cotistas e uma redução de 5%. Entretanto, o texto original sofreu algumas modificações na terça-feira (13/07) e o Congresso decidiu manter a regra que já estava em vigor.

Em relação ao Ibovespa, pode-se verificar um descolamento com o IFIX, pois enquanto a bolsa atingiu recorde histórico de 130.776 pontos em junho, o IFIX não seguiu a tendência de alta, já que o mesmo engloba alguns segmentos que ainda dependem do avanço da vacinação, como escritórios e shoppings, e que, à vista disso, apresentam uma recuperação mais gradual.

Área no Portfólio (m²)



REITS by sector



JADSON MENDES ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com

INDICADORES

Variação Anual
Projeção 12 meses

2,23%

DY Mensal médio (T2/2021)



1,37%

DY 12 meses médio (Junho/2021)



0,88

Mc/net worth



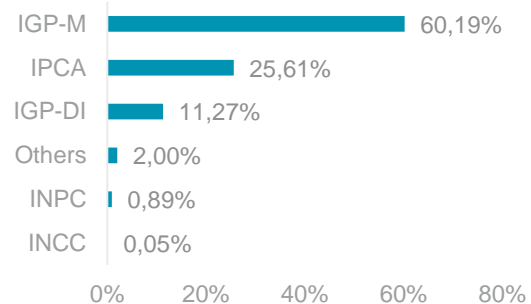
3,02%

Rentabilidade Média (Junho/2021)



Fonte: LCA, Tesouro Direto

Revenue from REITs Index



Nota: 121 fundos foram considerados na tabela