

Varição Anual    Projeção 12 meses

<b>0,4%</b> PIB (2022T3 – QOQ)	▲	▼
<b>8,7%</b> Taxa de desemprego (2022T3)	▼	▼
<b>5,90%</b> IPCA (12 meses)	▼	▼
<b>12,99%</b> Título de 10 anos - Brasil	▲	▲

Fonte: LCA; Tesouro Direto

Varição Anual    Projeção 12 meses

<b>7,50%</b> Média Cap Rate	▼	▲
<b>992,2M</b> Volume Total (R\$)	▼	▲
<b>18</b> Ativos transacionados	▼	▲
<b>178,0K</b> Área (m²) <i>(todas as classes)</i>	▼	▲

## CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de outubro de 2022 mostram queda de 0,4% em relação ao mês anterior no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) caiu 0,4 pontos em outubro, 3,3 pontos em novembro e encerrou o trimestre com crescimento de 2,7 pontos, impactado pelo aumento da confiança, especialmente, dos consumidores de menor renda. Ainda que o ano tenha terminado no campo positivo, enxugando as perdas acumuladas nos últimos dois anos, há um longo caminho a percorrer para trazer a confiança acima do nível neutro e estimular o consumo. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou para o trimestre móvel encerrado em outubro de 2022 taxa de 8,3%, recuo de 0,8 p.p. em relação ao trimestre anterior e 3,8 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, após variação mensal de 0,59% em outubro, o IPCA encerrou novembro com avanço de 0,41%. Esse resultado foi impactado principalmente pelos grupos de Transportes (0,17 p.p.) e Alimentação e bebidas (0,12 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 5,90% e no ano de 5,13%. O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC - M) avançou 0,27% em dezembro e fechou o ano com alta de 9,40%. Com relação a incerteza, as questões relacionadas à condução da política econômica no próximo ano e à preocupação com o quadro fiscal do país explicam o avanço de 0,6 pontos do IIE-Br (Indicador de Incerteza Econômica) em dezembro. Por fim, o PIB brasileiro avançou 0,4% no terceiro trimestre na série com ajuste sazonal. Frente ao mesmo período de 2021, o PIB cresceu 3,6%. Na comparação trimestral, sob a ótica da produção, Serviços exibiu maior crescimento com 1,1%, seguido pela Indústria com 0,8%, enquanto a Agropecuária recuou 0,9%. Sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo, Consumo das famílias e os Investimentos avançaram 1,3%, 1,0% e 2,8%, respectivamente.

## PANORAMA DE MERCADO

Nesse quarto trimestre de 2022 foram contabilizadas 18 transações, frente a 20 registradas no terceiro trimestre. O volume financeiro somou R\$ 992.247.287,70, e o total de m² transacionados foi de 177.958,70 m². Na comparação com o trimestre anterior, o volume financeiro transacionado foi duas vezes menor e com relação ao mesmo período do ano anterior, em que foram registradas 28 transações, o volume financeiro foi cinco vezes menor. Quanto ao cap rate médio das operações de office, industrial e retail, verificou-se recuo de 1,68 p.p frente ao trimestre anterior, atingindo 7,50% a.a. O resultado foi impactado, especialmente, pelos mercados de office e retail que puxaram a média do trimestre para baixo.

## ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M² TRANSACIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Industrial	6	312.717.142,26	88.599,89	3.529,54	9,71%
Office	5	351.649.750,00	14.738,53	23.859,22	6,50%
Retail	7	327.880.395,44	74.620,28	4.393,98	6,31%
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>992.247.287,70</b>	<b>177.958,70</b>	<b>5.575,72</b>	<b>7,50%</b>

### Escritório

Durante esse trimestre, cinco transações no mercado de escritórios foram contabilizadas. Foram transacionados quatro ativos em São Paulo e um no Rio de Janeiro, total de 14.738,53 m<sup>2</sup>. O volume financeiro somado foi R\$ 351.649.750,00. O cap rate médio das transações caiu 7.25 p. p em relação ao trimestre anterior, em que foram contabilizadas 7 transações. O resultado desse quarto trimestre foi impactado, sobretudo, pela transação do edifício Complexo JK - Bloco B (SP), com cap rate estimado de 5,10% a.a.

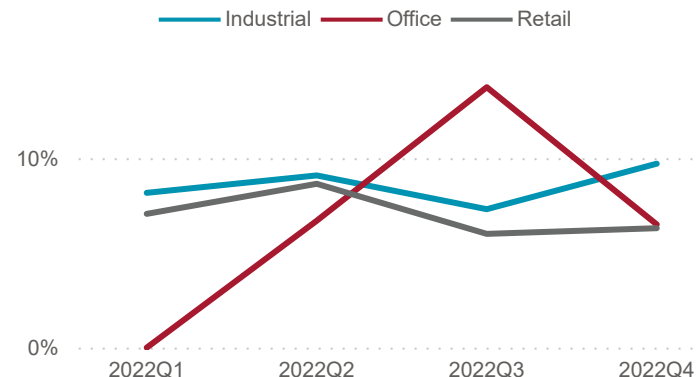
### Industrial

O mercado Industrial contou com seis transações nesse trimestre, envolvendo ativos em Minas Gerais, São Paulo, Pernambuco, Paraíba e Amazonas, totalizando 88.599,89 m<sup>2</sup> transacionados e volume financeiro equivalente a R\$ 312.717.142,26. O cap rate médio foi de 9,71% a.a. influenciado, sobretudo, pela transação do empreendimento HSI Bemol Manaus, em Manaus, com cap rate estimado de 10,00% a.a.

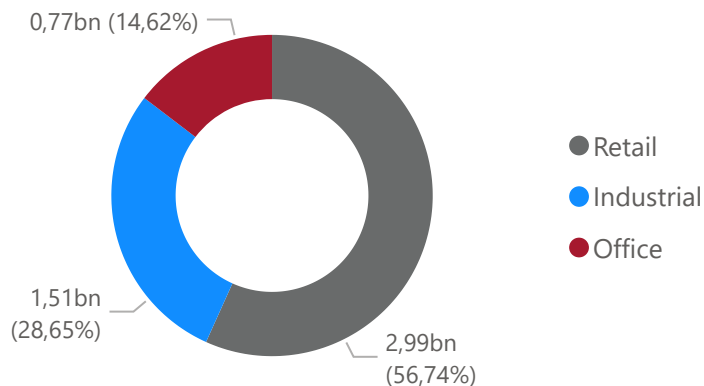
### Retail

O segmento de retail apresentou sete transações no quarto trimestre, que somam 74.620,28 m<sup>2</sup>. Os ativos estão localizados em São Paulo, Paraná, Minas Gerais, Pernambuco e Bahia. O volume financeiro total foi de R\$ 327.880.395,44. Dessa maneira, o cap rate médio de retail foi de 6,31% a.a., aumento de 0.30 p.p. em relação ao último trimestre. A transação de impacto na média foi referente a venda do ativo locado para a loja Casas Pernambucanas localizado na cidade de Alfenas (MG) pelo fundo CSHG Renda Urbana - FII, com cap rate no patamar de 6% a.a.

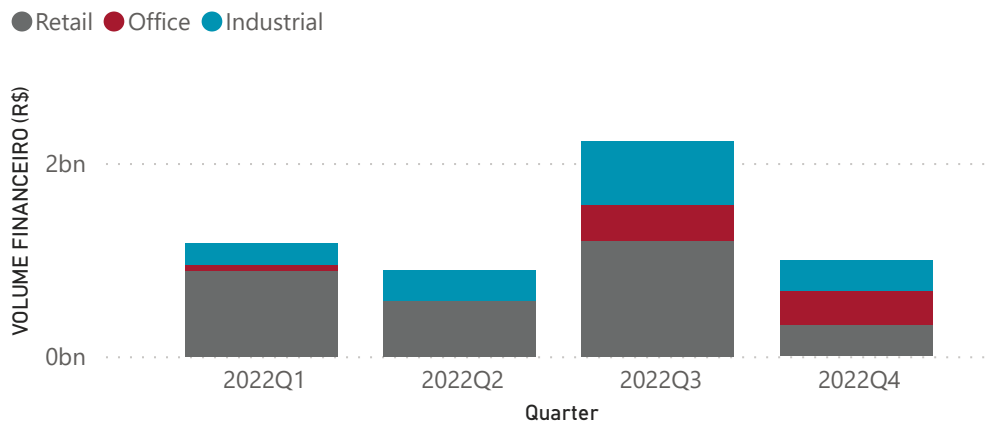
### CAP RATE POR SETOR



### VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



### VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

No mercado de Office, o destaque vai para a alienação da Torre B do Complexo JK pelo FII VBI Prime Properties (PVBI11), que detinha 20% do ativo localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, em São Paulo. O empreendimento foi vendido pelo valor de R\$ 237.076.200, totalizando 6.114 m<sup>2</sup> transacionados. No setor de logística, o HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário concluiu a compra de um ativo logístico localizado em Manaus (AM), que será integralmente ocupado pela Bemol S.A. O empreendimento engloba o imóvel logístico e uma loja com 45.970 m<sup>2</sup> já ocupados e ABL de 20.230 m<sup>2</sup> a ser desenvolvida e posteriormente ocupada também pela Bemol em modalidade built to suit. O valor da transação foi de R\$ 135.086.697,72. No segmento de varejo, é destacada a transação de dois imóveis do Grupo Mateus (GMAT3) localizados nas cidades de Juazeiro/BA e Petrolina/PE. O TRX Real Estate Fundo de Investimentos Imobiliário (TRXF11) adquiriu os ativos na modalidade sale and leaseback por R\$ 122.299.641,44.

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M <sup>2</sup>	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M <sup>2</sup>	REGIÃO
Complexo JK - Bloco B	Office		FII VBI PRIME PROPERTIES	6.112,89	237.076.200,00	38.783,00	JK
HSI Bemol Manaus	Industrial	HSI Logística FII		45.970,00	120.000.000,00	2.610,40	Manaus
Mateus Supermercados	Retail	TRX Real Estate Fundo de Investimentos Imobiliário	-	0,00	122.299.641,44	0,00	

## PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

Para 2023 a expectativa é de que o ritmo da atividade econômica desacelere à medida que os efeitos restritivos da política monetária se tornem mais claros. Aliado a isso está a desaceleração da economia global e o aperto das condições monetárias nos países avançados que elevam a sensibilidade dos ativos às questões fiscais e ao risco de reprecificação nos mercados. Em relação à inflação, o cenário segue desafiador para o próximo ano, sobretudo, devido às incertezas associadas ao quadro fiscal do país e à reoneração dos impostos sobre combustíveis. Nesse quarto trimestre o mercado imobiliário performou bem, com maiores movimentações no setor de Industrial e Retail. O mercado de escritórios, ainda que esteja avançando mais lentamente, mostra resiliência ao modelo de home office. Para o próximo ano, a expectativa é de que os setores de logística e retail sigam aquecidos e que o mercado de escritórios apresente expansão moderada. Acerca dos fundos de investimento imobiliário, espera-se que o segmento de papel siga beneficiado pelo cenário de pressão inflacionária no curto e médio prazo, e que os fundos de tijolo se valorizem no longo prazo.

Variação Anual

**2,00%**

DY 3 meses médio (2022T4)



**8,51%**

DY 12 meses médio (2022T4)



**0,77**

MC/Net Worth



**-2,72%**

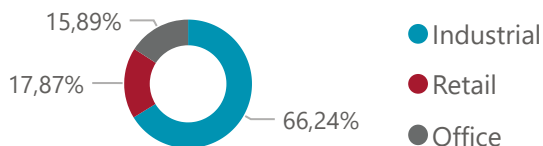
Rentabilidade média (2022T4)



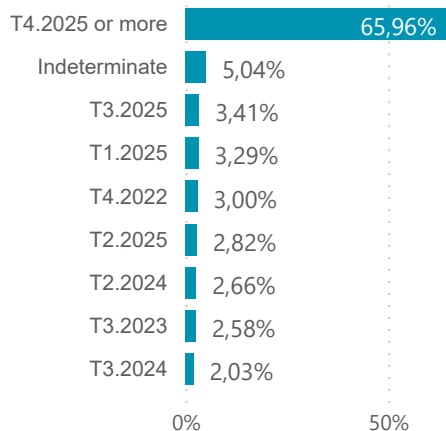
### FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contemplava, em outubro, 446 FIIs listados e aproximadamente 1,97 milhões de investidores. A variação acumulada do índice IFIX no quarto trimestre de 2022 foi de -4,13%. Em outubro, o índice apresentou variação positiva de 0,02%, seguida por -4,15% em novembro e por -0,003% em dezembro, todos comparados aos períodos antecessores. Durante o ano, os FIIs, sobretudo, os de tijolo foram penalizados pela abertura da curva de juros que pressionou as cotações. Nesse último trimestre, o cenário de incerteza com relação ao próximo governo, a situação fiscal do país e a provável continuação das condições monetárias restritivas catalisaram esse efeito, com FIIs negociando em patamares descontados em relação a seus valores patrimoniais. O destaque no ano vai para os Fundos de Papel que, além de oferecerem maior liquidez e menor volatilidade que os fundos de tijolo, são uma ferramenta de hedge contra o aumento do nível geral de preços e alta da taxa de juros. Portanto, diante dessa conjuntura macroeconômica, os FIIs de papel entregaram maiores ganhos no ano. Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, segundo dados referentes ao terceiro trimestre de 2022, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 49,81% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 36,25%. Em comparação com o segundo trimestre, verificou-se queda de 5,67% no número de contratos indexados ao IGP-M, frente ao crescimento de 3,39% no de contratos indexados ao IPCA.

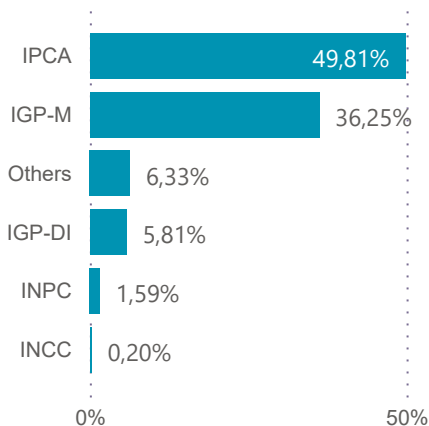
### Área do Portfólio por setor (m²)



### Distribuição dos contratos por prazo de vencimento



### Distribuição dos contratos por indexador de reajuste



#### 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](mailto: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](http://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.