

Industrial T2 2018

Economia

A recuperação econômica pela qual o país estava passando foi interrompida pontualmente em maio. A greve dos caminhoneiros impactou arduamente os indicadores do 2018Q2, porém, as prévias de julho indicam que o dano foi momentâneo, e que provavelmente a economia sentirá cada vez menos os efeitos desse fenômeno até o final do ano.

O crescimento anual projetado do PIB passou de 2,82% em abril para 1,99% em junho, e as projeções indicam que o crescimento trimestral do PIB fechará 2018Q2 em 0,3%. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções.

O IPCA foi altamente impactado pela paralização de maio, e fechou junho em 1,26% (MoM), efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias.

A taxa de desemprego de junho alcançou 12,4%, (projetado), resultado melhor que 2018Q1. Como a variável afeta diretamente o mercado de escritórios, uma melhora no mercado de trabalho pode influenciar a demanda por escritórios, galpões e shopping centers.

Indicadores econômicos

| | 1T18 | 2T18 | Forecast 12 Meses |
|-----------------------|-------|-------|----------------------|
| Produto Interno Bruto | 0,9% | 0,3% | ↑ |
| Inflação | 2,9% | 1,3% | ↓ |
| Desemprego | 11,8% | 12,5% | ↓ |

Indicadores de Mercado

| | 1T18 | 2T18 | Forecast 12 Meses |
|----------------------------|----------|----------|----------------------|
| Vacância | 23,9% | 24,7% | ↑ |
| Absorção Líquida (,000) | 201,4 | 21,1 | ↑ |
| Em construção (,000) | 57,9 | 154,1 | ↑ |
| Preço Pedido Médio | R\$19,85 | R\$19,56 | ↓ |

A taxa de câmbio alcançou R\$3,77 em junho e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável—economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED e, por outro, pelo cenário interno prejudicado;

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições terão cada vez mais forte impacto na oscilação do dólar.

Industrial T2 2018

Market Overview

O mercado de condomínios logísticos de classe AA+ segue reagindo bem à situação econômica e política do Brasil. As absorções continuam acontecendo, sempre centralizadas no eixo sul do país, e os novos projetos permanecem sendo construídos.

Apesar disso, o preço pedido médio segue caindo, como forma de incentivar as ocupações, e a taxa de vacância se mostra maior, reflexo dos novos empreendimentos que estão sendo entregues.



154,1 mil m² de novos empreendimentos entregues durante o segundo quartil do ano, o que elevou a taxa de vacância em 0,8 p.p.



Brasil

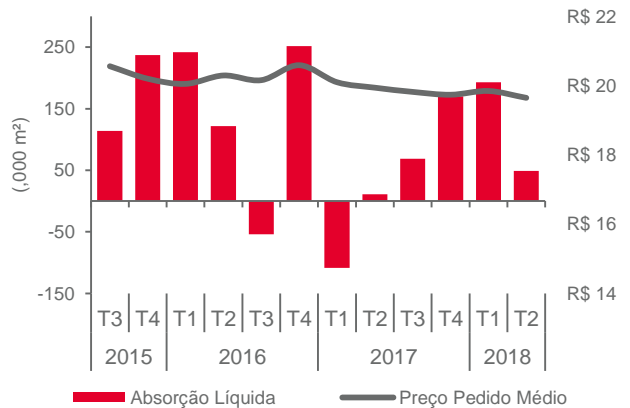
Numa comparação com o segundo trimestre de 2017, o período atual mostrou um aumento de 88% na absorção líquida dos empreendimentos de alto padrão, fechando o trimestre com 21,1 mil m².

Devido ao grande número de entregas, a absorção líquida não se fez suficiente para diminuir a taxa de vacância do Brasil, foram 154,1 mil m² de novos empreendimentos entregues durante o segundo quartil do ano, o que elevou a taxa de vacância em 0,8 p.p. e encerrou junho em 24,7%.

Para o restante do ano ainda são esperados mais de 690 mil m² de empreendimentos classe AA+, o que na realidade não deve acontecer, uma vez que os proprietários muitas vezes esperam haver uma demanda para concluírem as obras de suas propriedades.

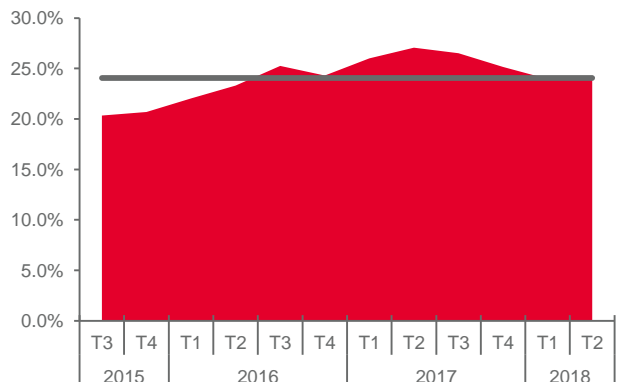
Absorção Líquida/Preço Pedido

Fonte: Cushman & Wakefield



Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



MARKETBEAT

São Paulo

Industrial T2 2018

São Paulo

Após não receber novos empreendimentos durante o primeiro trimestre, o mercado AA+ de logísticos do Estado de São Paulo recebeu mais de 95 mil m² de novos empreendimentos durante o segundo quartil do ano, todas em Campinas.

Com a continuação do aquecimento do mercado, a absorção líquida novamente registrou bons patamares, foram 28,1 mil m², predominantemente nas regiões de Barueri (23,3 mil m²) e Jundiaí (22,6 mil m²). A absorção poderia ter sido maior, visto que ocorreu uma saída de 27 mil m² em um empreendimento de Guarulhos, que fez com que a região impactasse em -18 mil m² o indicador.

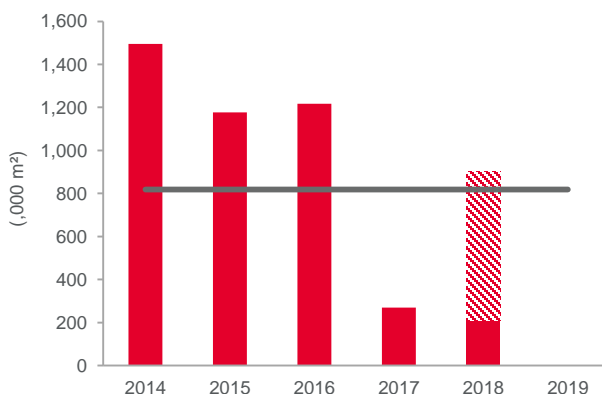
Apesar do grande volume absorvido, a taxa de vacância ainda se elevou em 0,5 p.p. devido às novas entregas e fechou o trimestre em 23,8%. Com a previsão de mais de 330 mil m² de novo estoque até o final do ano, a vacância do estado paulista poderá se elevar ainda mais ao decorrer dos próximos trimestres.

Alinhado com a vacância, o preço pedido médio de São Paulo sofreu uma queda, variando de R\$19,33/m² para R\$19,12/m², um decréscimo de 1,1%. O preço provavelmente sofrerá poucas alterações durante os próximos meses, uma vez que as incertezas políticas predominam no cenário nacional.

| São Paulo AA+ | 2018T1 | 2018T2 |
|-------------------------|--------|--------|
| Novo Estoque (K sqm) | 0 | 95,5 |
| Absorção Líquida (K sq) | 154,2 | 28,1 |
| Vacância (%) | 23,3 | 23,8 |
| Preço Pedido (R\$/sqm) | 19,33 | 19,12 |

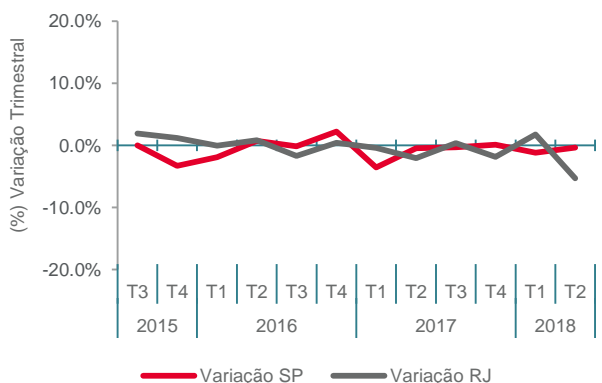
Novo Estoque – Brasil Classe AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



Preço Pedido – Classe AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



Industrial T2 2018

Rio de Janeiro

Assim como no primeiro trimestre de 2018, o mercado de centros logísticos classe AA+ do Rio de Janeiro voltou a receber novos empreendimentos. Dessa vez, foram 58,6 mil m² entregues na região de Duque de Caxias. Os resultados apresentados ao decorrer de 2018 mostram uma possível reação do mercado industrial fluminense após sofrer com a falta de demanda durante o ano de 2017.

A absorção líquida demonstrou avanço, fruto ainda da influência da retomada econômica no estado do Rio. Foram 10,7 mil m² absorvidos, um aumento de 34,7% com relação ao trimestre passado e 96,1% comparado com o mesmo período do ano de 2017. As regiões que mais contribuíram para tal absorção foram Santa Cruz / Campo Grande e Pavuna, com 9,7 mil m² e 2,6 mil m², respectivamente.

Apesar da volta da atividade ao mercado industrial do Rio, a taxa de vacância se elevou mais uma vez, com o índice de 29,3%, demonstrando que os níveis de absorção ainda não foram suficientes para diminuir a taxa, tendo em vista o crescimento do volume de entregas. Sendo assim, a região de Duque de Caxias foi a que mais aumentou sua taxa de vacância comparada ao trimestre passado, partindo de 35,9% para 40,9%.

| Rio de Janeiro AA+ | 2018T1 | 2018T2 |
|------------------------|--------|--------|
| Novo Estoque (Ksqm) | 57,9 | 58,6 |
| Absorção Líquida (Ksq) | 7,9 | 10,7 |
| Vacância (%) | 27,5 | 29,3 |
| Preço Pedido (R\$/sqm) | 22,86 | 21,65 |

O aumento da vacância também foi refletido no preço pedido médio no Rio de Janeiro. O indicador sofreu uma queda de 5,3%, partindo de R\$22,86 no primeiro trimestre do ano para atuais R\$21,65. Para o restante do ano estão previstos mais de 220 mil m² a serem entregues no mercado AA+ do estado do Rio, que poderão impulsionar a vacância para além dos 30% e também abaixar ainda mais os preços pedidos pelos proprietários.

Industrial T2 2018

BRASIL - INDUSTRIAL PARK

| REGION | INVENTORY (,000 sqm) | VACANCY RATE | 2018 LEASING ACTIVITY (,000 sqm) | 2018 NEW INVENTORY (,000 sqm) | 2018 NET ABSORPTION (,000 sqm) | ASKING RENT (R\$/sqm/month) | | |
|----------------------------|-------------------------|-----------------|---|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| | | | | | | MIN | AVG | MAX |
| Amazonas | 307,5 | 48,9% | 14,9 | 0,0 | -7,5 | R\$17,00 | R\$21,00 | R\$22,00 |
| Bahia | 48,4 | 13,5% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | R\$9,00 | R\$18,00 | R\$28,33 |
| Paraná | 637,5 | 32,4% | 14,3 | 0,0 | 4,6 | R\$8,00 | R\$16,00 | R\$21,56 |
| Pernambuco | 757,0 | 11,1% | 37,8 | 0,0 | 21,1 | R\$14,00 | R\$18,00 | R\$18,50 |
| Rio Grande do Sul | 152,8 | 5,9% | 3,5 | 0,0 | 3,5 | R\$8,30 | R\$16,00 | R\$20,65 |
| Minas Gerais | 622,2 | 24,2% | 13,8 | 0,0 | 4,4 | R\$15,00 | R\$21,00 | R\$27,00 |
| Ceará | 92,6 | 19,6% | 0,0 | 0,0 | -10,2 | R\$14,00 | R\$15,00 | R\$17,00 |
| Pará | 54,0 | 61,8% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | R\$19,00 | R\$23,00 | R\$23,00 |
| Santa Catarina | 103,3 | 14,4% | 5,7 | 0,0 | 5,7 | R\$8,00 | R\$14,00 | R\$22,00 |
| Other Regions | 2.775,2 | 24,2% | 90,1 | 0,0 | 21,6 | - | R\$26,50 | - |
| Campinas | 1.325,3 | 20,8% | 13,3 | 95,5 | -3,6 | R\$8,19 | R\$16,00 | R\$30,00 |
| Jundiaí | 1.507,0 | 22,9% | 53,6 | 0,0 | 30,1 | R\$14,46 | R\$18,00 | R\$38,00 |
| Cajamar | 1.206,5 | 19,0% | 76,1 | 0,0 | 71,8 | R\$16,00 | R\$21,50 | R\$24,00 |
| Guarulhos | 1.102,5 | 28,5% | 28,4 | 0,0 | -0,6 | R\$17,90 | R\$22,00 | R\$27,00 |
| Barueri | 771,8 | 23,3% | 31,8 | 0,0 | 29,4 | R\$14,00 | R\$23,00 | R\$34,15 |
| Embu | 740,3 | 19,2% | 6,7 | 0,0 | -5,0 | R\$13,00 | R\$20,00 | R\$26,00 |
| Capital - SP | 107,1 | 2,5% | 5,4 | 0,0 | 2,7 | R\$8,19 | R\$19,00 | R\$38,00 |
| Atibaia | 333,5 | 16,7% | 6,9 | 0,0 | 3,5 | R\$12,00 | R\$18,00 | R\$23,00 |
| Vale do Paraíba | 252,3 | 43,9% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | R\$12,50 | R\$15,75 | R\$23,80 |
| Sorocaba | 293,1 | 49,9% | 9,6 | 0,0 | 9,6 | R\$12,00 | R\$17,00 | R\$23,81 |
| Grande ABC | 311,1 | 10,7% | 56,6 | 0,0 | 56,6 | R\$17,00 | R\$23,00 | R\$30,00 |
| Ribeirão Preto | 138,7 | 41,6% | 0,0 | 0,0 | -12,2 | R\$10,00 | R\$15,00 | R\$18,00 |
| Piracicaba | 143,3 | 48,1% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | R\$10,00 | R\$16,00 | R\$20,00 |
| São Paulo | 8.232,5 | 23,8% | 288,3 | 95,5 | 182,3 | R\$8,19 | R\$19,00 | R\$38,00 |
| Duque de Caxias | 733,3 | 40,9% | 10,3 | 58,6 | 1,7 | R\$17,50 | R\$25,45 | R\$30,00 |
| Pavuna | 299,7 | 23,6% | 12,2 | 26,1 | 12,2 | R\$17,00 | R\$24,00 | R\$30,00 |
| Queimados / Seropédica | 219,1 | 52,3% | 0,0 | 14,1 | -0,2 | R\$16,50 | R\$20,00 | R\$22,00 |
| Santa Cruz / Campo Grande | 181,7 | 4,4% | 9,7 | 17,7 | 9,7 | R\$17,00 | R\$17,00 | R\$23,00 |
| Belford Roxo / Nova Iguaçu | - | - | 0,0 | 0,0 | 0,0 | R\$22,00 | R\$23,00 | R\$23,00 |
| Vale do Paraíba Fluminense | 211,4 | 2,4% | 0,0 | 0,0 | -5,1 | R\$13,00 | R\$17,00 | R\$18,00 |
| Campos | 24,5 | - | 1,0 | 0,0 | 1,0 | R\$14,00 | R\$14,50 | R\$15,00 |
| Avenida Brasil | 34,6 | 3,3% | 0,0 | 0,0 | -0,6 | R\$35,00 | R\$35,00 | R\$38,00 |
| Rio de Janeiro | 1.704,4 | 29,3% | 33,1 | 116,5 | 18,6 | R\$13,00 | R\$22,00 | R\$38,00 |
| Brazil | 12.712,1 | 24,7% | 411,5 | 212,0 | 222,5 | R\$8,00 | R\$18,50 | R\$38,00 |

Industrial T2 2018

**Principais transações
2018T2**

| EDIFÍCIO | SQM | Inquilino | TIPO DE TRANSAÇÃO | SUBMARKET |
|--------------------------------------|--------|----------------------|-------------------|---------------------------|
| Distribution Park Embu | 11.141 | Decathlon | Locação | Embu |
| GLP Louveira I | 10.629 | Kuenhe+Nagel | Locação | Jundiaí |
| LOG - Rio Campo Grande | 8.039 | NFA | Locação | Santa Cruz / Campo Grande |
| Thera Park Jundiaí | 7.784 | Malverino Chocolates | Locação | Jundiaí |
| Royal Business Center Castelo Branco | 6.568 | Lojas Eskala | Locação | Barueri |

Sobre a Cushman & Wakefield

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais que auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Seus 45.000 funcionários, em mais de 70 países, ajudam investidores e ocupantes a otimizar o valor de suas propriedades por meio da combinação de sua perspectiva global e profundo conhecimento local apoiados por uma plataforma exclusiva de soluções imobiliárias. A Cushman & Wakefield é uma das maiores empresas do setor de imóveis comerciais com receita de US\$ 6 bilhões, provenientes de suas principais linhas de serviços: Gerenciamento de Facilities e de Propriedades, Gestão de Projetos Sustentáveis, Serviços a Ocupantes Globais e Investidores, Representação de Inquilinos e de Proprietários, Avaliação e Consultoria e Comercialização de Ativos para Investidores. Para saber mais, visite nosso site: www.cushmanwakefield.com.br.

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

Phone: +55 11 3513 6783

Fax: +55 11 5501 5144

jadson.andrade@sa.cushwake.com