



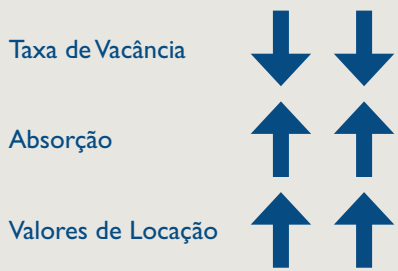
The Knowledge Report

INDUSTRIAL | PRIMEIRO SEMESTRE | 2008



INDICADORES DE MERCADO

2007 2008



Panorama Econômico Brasil

De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) que mensura atividade industrial no país, o crescimento no setor foi de 8,7% em faturamento no primeiro semestre de 2008 em relação ao mesmo período do ano anterior; o número de horas trabalhadas na indústria também cresceu 6,7% de janeiro a abril deste ano. O crescimento se deu a investimentos que vem sendo realizados na indústria desde o final de 2006 e começaram a refletir agora em um aumento na produtividade.

Em nossa avaliação, o setor industrial de forma geral deverá crescer em ritmo mais lento neste segundo semestre de 2008. Um fator que contribuiu para essa expectativa conservadora foi o aumento de meio ponto percentual na taxa SELIC - Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - em junho deste ano.

Oferta

Para o setor imobiliário que atende esse nicho de mercado o primeiro semestre foi de aumento nas construções de galpões e centros de distribuição sob encomenda. As construções consideradas especulativas, ou seja, que ainda não possuem um ocupante antes da construção, cresce, porém em ritmo lento.

As regiões que hoje apresentam maior intensidade em construções de novos empreendimentos considerados Classe A estão principalmente na Região Metropolitana de São Paulo, Campinas, em São José dos Campos e Barueri quando tratamos do Estado de São Paulo.

Para as regiões Norte e Nordeste, que comparadas a São Paulo ainda possuem pouca infra-estrutura, as regiões mais demandadas são as que possuem algum atrativo específico, como regiões com Portos Secos. Os Portos Secos são áreas de manufatura, armazenagem e logística, livres de alfândega.

Hoje nas regiões Norte e Nordeste temos portos secos em Porto de Belém (PA), Recife (PE), Salvador (BA), Manaus (AM). Nas proximidades desses portos a disponibilidade hoje é muito próxima a zero, pois toda área que vaga, rapidamente é absorvida.

Para o segundo semestre do ano a oferta em regiões de portos secos deve continuar baixa, mesmo com a aprovação dos mais de 10 portos que hoje aguardam licitação do Governo para funcionamento.

América Latina



Estado de São Paulo



Regiões Industriais

Campinas
Sorocaba
São José dos Campos
Jundiaí
Embu das Artes
Barueri
Rod. Anhanguera
Rod. Fernão Dias
Rod. Bandeirantes
Rod. Anchieta
Rod. Ayrton Senna
Rod. Raposo Tavares
Porto de Santos

Região do ABC



1 Alcan
2 Bridgestone
3 Casas Bahia
4 Colgate
5 Mercedes Benz
6 Otis
7 Pirelli
8 Procter & Gamble
9 Scania
10 Volkswagen

Demanda

A demanda para imóveis industriais (galpões ou terrenos) têm como principal característica associar o menor custo aos melhores benefícios, considerando itens como: pedágio, logística, infra-estrutura local, incentivos fiscais, condições do imóvel e possibilidade de expansão.

Com este foco definido, a área mais demandada fica restrita a 100 Km do centro de São Paulo e próximo as principais rodovias do Estado, onde hoje, ainda é possível encontrar alguns poucos imóveis ou terrenos para comercialização.

Os setores que apresentaram maior crescimento com expansão da produção e de suas instalações foram os setores de veículos automotores, máquinas e equipamentos, e metalurgia básica que foram responsáveis por 60% da expansão do faturamento da indústria de transformação.

Outros setores que também apresentaram crescimento foram: alimentos (devido ao Brasil ser um grande exportador do produto), petróleo, siderurgia (aço) e papel e celulose são os principais.

Preços

Os valores de locação de galpões considerados Classe A em São Paulo continuam se elevando proporcionalmente em relação à queda da vacância.

Em relação ao mesmo período do ano anterior os preços dos imóveis em São Paulo tiveram valorização de até 20% nas regiões com maior intensidade de construções e demanda conforme citado acima.

Para os terrenos industriais a elevação dos preços não se deu de forma diferente e acompanhou fielmente a valorização dos galpões. Os portos secos apresentam valores um pouco mais elevados que os galpões convencionais, cerca de 5%, valor que é facilmente diluído no orçamento do locatário devido às facilidades apresentadas.

Para o próximo semestre acreditamos em discretos aumentos nos valores de locação e acreditamos em um acréscimo na demanda por áreas em portos secos.

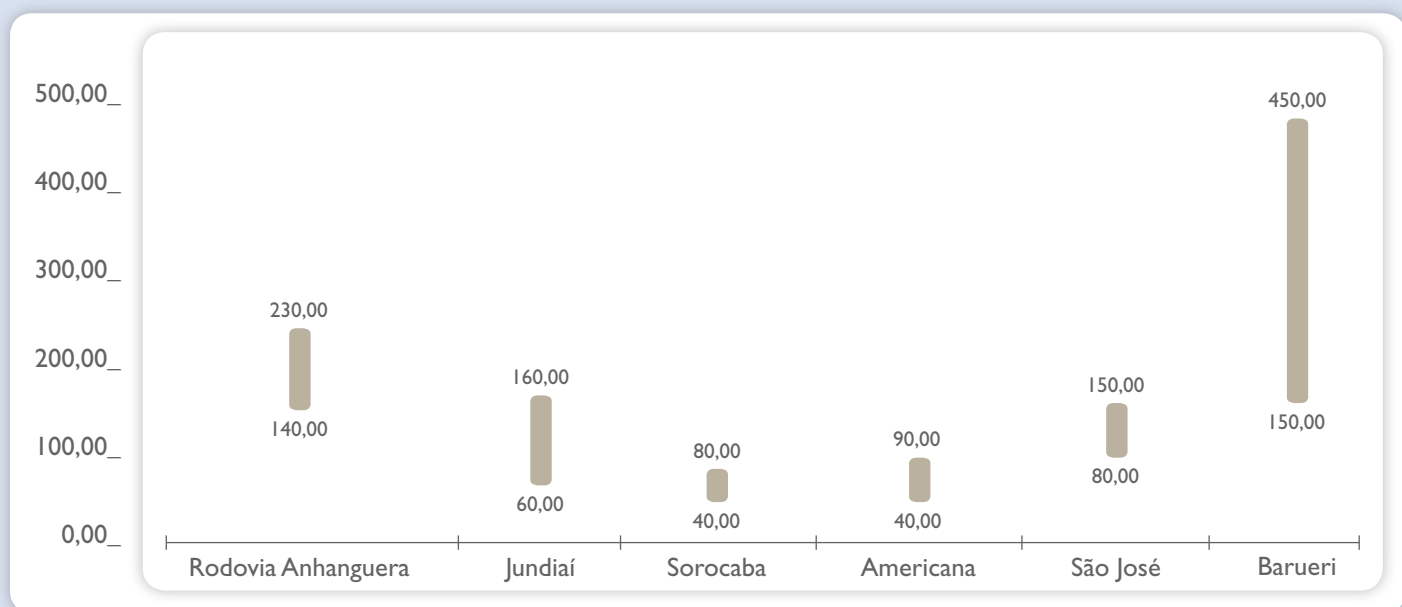
Hoje os valores de venda de terrenos estão bastante elevados e não há regiões consideradas desvalorizadas, dentro das regiões pesquisadas pela Colliers. As regiões estão com preços equilibrados, isso devido à lei clássica da baixa oferta e da alta demanda.

A região mais valorizada é Barueri e Alphaville, devido a grandes indústrias já instaladas no local e a disponibilidade de boas áreas. A preocupação que a cidade demonstra com o meio ambiente também é um diferencial que valoriza muito os terrenos ainda disponíveis.

Nessa região existem terrenos onde os valores pedidos de venda por m² já ultrapassam os R\$ 450,00 (US\$ 264,70)*.

*Cambio de US\$ 1,00 = R\$ 1,70

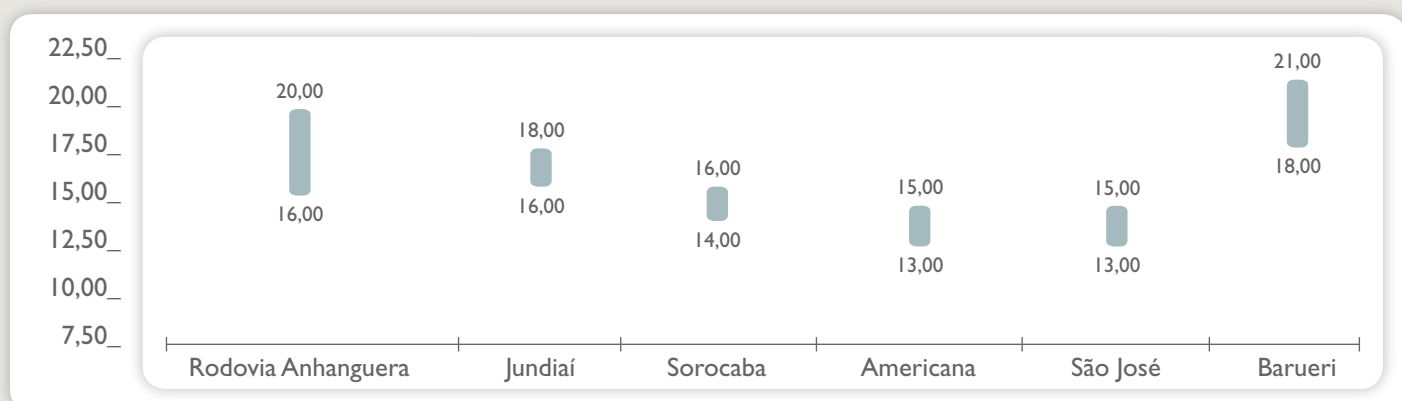
Valores Médios de Venda (R\$ / m²) de Terrenos Industriais Classe A



Algumas Operações Realizadas em Imóveis Industriais Neste Semestre

Endereço	Operação	Cliente	m ²
Imóvel Uberaba Rod. BR - 50, Km 184,4	Locação	Pessoa física	Área de terreno: 27.500 m ² Área construída: 2.088 m ²
Terreno Monte Mor Rod. SP 101, Km 14	Venda	Pessoa física	Área de terreno: 30.875 m ²
Terreno Sorocaba Av. Paraná S/N, Distrito Cajuru do Sul	Venda	Pessoa física	Área de terreno: 36.884 m ²
Terreno Manaus Av. Torguato Tapajós, Km 12 Lote 12	Compra	Hines	Área de terreno: 285.491 m ²
Imóvel Nova Odessa Rod. Arnaldo Júlio Mauerberg, 4.502	Venda	Trinity	Área de terreno: 85.400 m ² Área construída: 7.760 m ²
Imóvel Curitiba R. Francisco Nunes, 1.395	Compra	REC Curitiba	Área de terreno: 10.125 m ² Área construída: 6.364 m ²

Valores Médios de Locação (R\$ / m² / mês) em Galpões Industriais Classe A



Vocabulário de Mercado

- . **Absorção:** Quantidade de m² ocupados no período anterior
- . **Categoria de Edifícios:** Os edifícios são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m² de área útil
- . **Taxa de Vacância:** Espaço total - espaço ocupado: espaço disponível
- . **Pé direito:** é uma expressão usada para indicar a altura de uma parede ou a distância do pavimento ao teto.
- . **Build-to-Suit:** Construção sob medida
- . **Back-office:** Se refere à equipe operacional das empresas (telemarketing, informática, etc.)
- . **Front-office:** Se refere à equipe estratégica das empresas (diretoria, comercial, etc.)

Principais Serviços

- . **Locações e Vendas: Escritórios, Varejo, Industrial e Terrenos**
- . **Representação de Proprietários e Inquilinos**
- . **Operações Build-to-Suit**
- . **Desmobilizações de Carteiras Imobiliárias**
- . **Pesquisas de Mercado**
- . **Investimentos Imobiliários: Análise e Aquisições**
- . **Avaliações e Consultoria**
- . **Auditorias de Locação, IPTU e de Condomínio**
- . **Diagnósticos e Regulamentação Imobiliária**
- . **Intermediação, Busca, Avaliação, Consultoria e Assessoria de Áreas Rurais**

293 ESCRITÓRIOS EM
61 PAÍSES EM
5 CONTINENTES

EUA 99
Canadá 19
América Latina 18
Ásia Pacífico 24
EMEA 95
ANZ 38

\$65.5 bilhões em volume de
transações até 2007
80 milhões de metros quadrados
sob nosso gerenciamento
11.048 profissionais

CONTATO PARA INFORMAÇÕES

Colliers International
R. Olímpias, 205 - 1º and cj. 12
Cep. 04551-000 - São Paulo
Tel: (55-11) 3323-0000
Fax: (55-11) 3323-0001

Informações
Mariana Ferreira
E-mail: mferreira@colliers.com.br
Tel: (55-11) 3323-0033
Fax: (55-11) 3323-0001

Este documento foi preparado pela Colliers International apenas para publicidade e informação geral. Colliers International não dá quaisquer garantias, representações ou responsabilidades de qualquer tipo, expressa ou implícita, no que diz respeito à informação, incluindo, mas não limitado a, garantia de conteúdo, precisão e confiabilidade.

Qualquer interessado deve empreender as suas próprias investigações sobre a exatidão das informações. Colliers International exclui inequivocamente todos os termos inferidos ou implícitos, condições e responsabilidades decorrentes do presente documento e exclui qualquer responsabilidade por perdas e danos decorrentes do mesmo.

Colliers International é uma rede mundial de empresas afiliadas constituídas por companhias independentes e privadas.

COLLIERS
INTERNATIONAL