

BRASIL

# RELATÓRIO COLLIERS DE INVESTIMENTOS



## ESCRITÓRIOS COLLIERS BRASIL



## INDICADORES ECONÔMICOS

	Atual	Anterior	
PIB	7,6% *	-0,20%	↑
IPCA	5,91%	4,31%	↑
IGP-M	11,32%	-1,71%	↑
Taxa de Câmbio (R\$/US\$)	1,67	1,74	↓
Taxa de Desemprego	6,7%	8,10%	↓

(\*) Valores estimados

■ Condições favoráveis  
■ Condições desfavoráveis

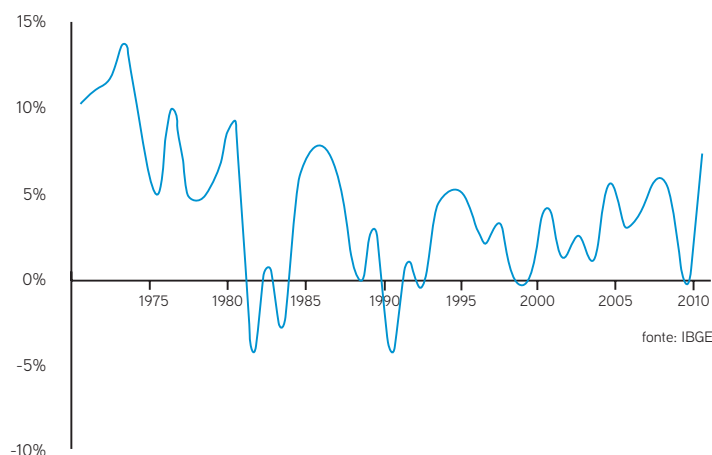
Fonte: Bacen e IBGE

## Panorama Econômico

Após a queda de 0,2% do PIB durante o período de retração econômica em 2009, o ano de 2010 iniciou com horizonte bastante otimista. Previsões divulgadas no início deste ano demonstraram o consenso do mercado a respeito do movimento de recuperação da economia brasileira, estimulado principalmente pelo aumento do consumo e dos investimentos.

De fato, as previsões estavam certas. O Brasil foi um dos primeiros países a se recuperar dos efeitos da crise mundial. No entanto, o que os economistas não previram foi o vigor dessa recuperação. A expectativa de crescimento do PIB divulgada pelo BACEN na última semana de dezembro de 2010 estava em 7,6%, frente aos 5,2% do início do ano. Trata-se do segundo maior crescimento já visto desde a década de 70, quando o Brasil viveu o período conhecido como "O Milagre Econômico" – em 1985 o PIB brasileiro cresceu 7,85%.

## HISTÓRICO DO PIB (1970-2010)



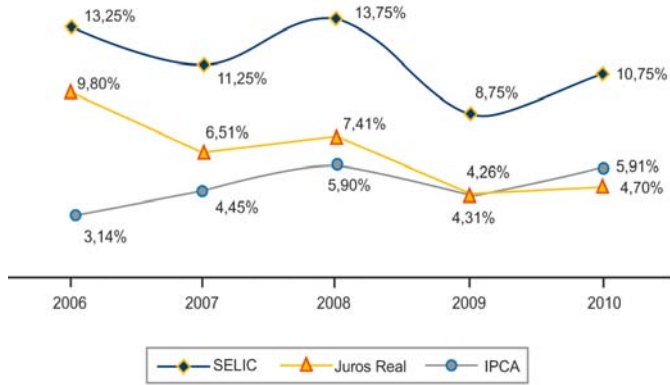
Naturalmente, diante do forte crescimento, observou-se também um aumento acima do esperado nos principais índices de medição da inflação. O IPCA fechou o ano com variação de 5,91%, diferente dos 4,5% esperados no início de janeiro, e o IGP-M, índice usado para correção dos valores de aluguéis, fechou em 11,32% frente aos 4,41% esperados no início do ano.

## DESTAQUE

A Previ - fundo de pensão dos funcionários do Banco do Brasil - comprou o Edifício Eco Berrini (que pertencia a Prosperitas Investimentos) por R\$ 500 milhões.

Tal fato exigiu do Banco Central uma atitude mais firme para o controle monetário, elevando a meta da taxa Selic de 8,75% para 10,75% ao ano, com o intuito de conter o crescimento exacerbado do consumo e, conseqüentemente, da inflação. Ainda assim, estima-se que em 2011 o IPCA alcance 5,32%, acima do centro da meta do governo (estipulada em 4,5%), o que provavelmente deverá exigir do Banco Central novos aumentos na taxa Selic.

**HISTÓRICO DO IPCA X TAXA SELIC X JUROS REAL (2006-2010)**

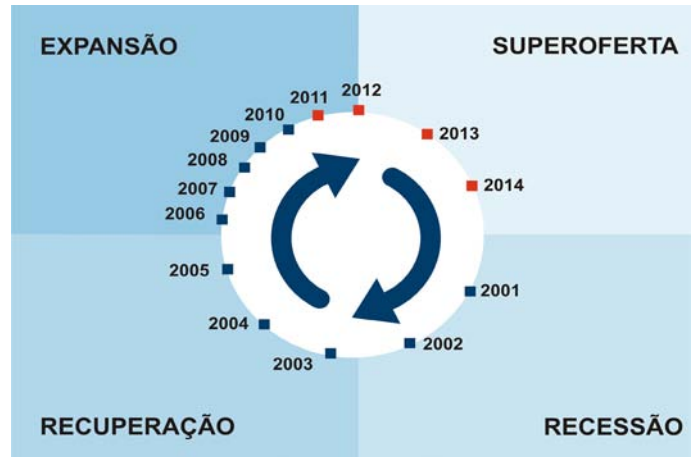


Fonte: Bacen e IBGE

Este ambiente com sólidos fundamentos macroeconômicos, crescimento pujante do PIB e altas taxas de juros mostra-se extremamente atrativo para investidores estrangeiros interessados em valorizar seu capital. O forte fluxo de capital estrangeiro que entrou no Brasil em 2010 pressionou para baixo a cotação do dólar, obrigando o governo a adotar medidas de contenção, como, por exemplo, a elevação da alíquota do IOF de 0,38% para 6% nos investimentos estrangeiros no mercado financeiro e de capitais. O dólar fechou o ano de 2010 cotado a R\$ 1,66 - uma desvalorização de 11% diante da máxima de R\$ 1,88 ocorrida no mês de maio.

Diante deste cenário de valorização do Real (diminuindo a competitividade dos produtos brasileiros no exterior), taxas de juros mais altas (reduzindo o consumo e os investimentos) e a necessidade do governo em reduzir os gastos públicos para cumprir a meta de superávit primário, a expectativa é que 2011 apresente um desempenho econômico mais moderado, com o crescimento do PIB em torno de 4,5%, a taxa Selic terminando o ano em 12,25% e o dólar a R\$ 1,75. O mercado imobiliário deverá sentir o impacto dessas variáveis com uma provável desaceleração no ritmo de crescimento nos preços de curto prazo, dado que aumentos na Selic tornam os vendedores mais flexíveis a negociações. No entanto, o mercado não deverá perder sua atratividade como boa opção de investimento para quem procura por retornos acima da inflação em um horizonte de longo prazo.

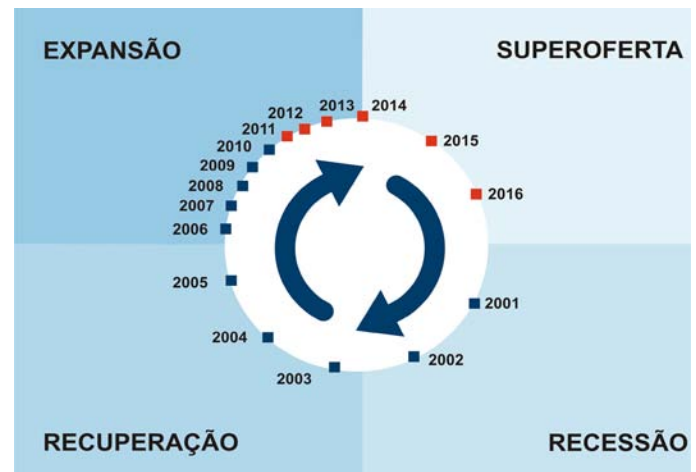
**CICLO DE MERCADO IMOBILIÁRIO - SÃO PAULO**



Fonte: Colliers International Brasil

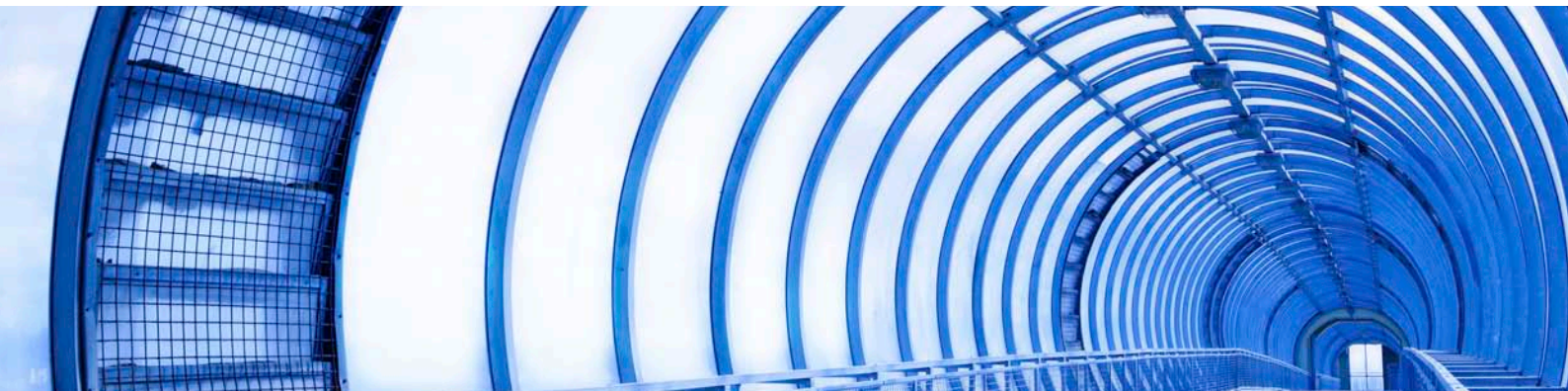
Para o mercado de escritórios de São Paulo, o gráfico do Ciclo de Mercado Imobiliário mostra que o ano de 2011, no primeiro semestre, permanecerá no estágio de expansão, o que indica a continuidade no aumento dos preços. Porém, a partir do segundo semestre, a proximidade com o estágio da superoferta sugere diminuição no ritmo do aumento dos preços.

**CICLO DE MERCADO IMOBILIÁRIO - RIO DE JANEIRO**



Fonte: Colliers International Brasil

Com relação ao Rio de Janeiro, estima-se que o mercado de escritórios se mantenha na metade do estágio de expansão, o que reforça a perspectiva de aumento nos preços para os próximos anos, podendo atingir super oferta somente em 2014.



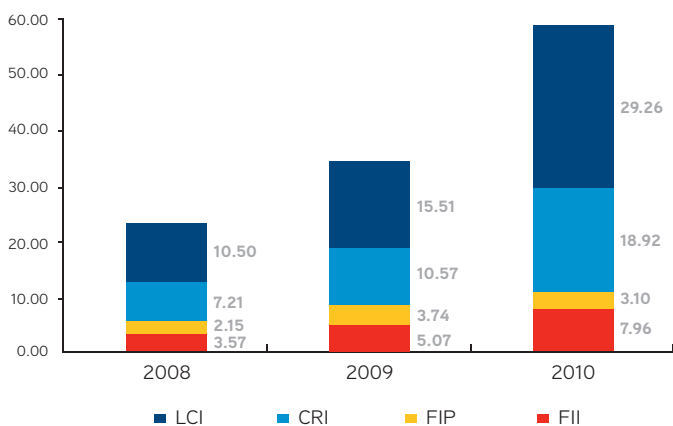
# Demanda

## MERCADO DE CAPITAIS

Atualmente existem diversas formas de realizar investimentos no setor imobiliário brasileiro, como, por exemplo, a compra de ações de empresas do setor listadas na bolsa de valores, a compra direta de um imóvel para posterior locação a terceiros, ou ainda, o uso de uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), a qual participa da incorporação ou aquisição do empreendimento e, à medida que recebe rendimentos resultantes da operação, repassa-os aos investidores sob a forma de dividendos. No entanto, é necessário destacar o importante papel que o mercado de capitais brasileiro vem desempenhando ao longo dos últimos anos na canalização de recursos para o segmento.

Em 2010, dentre os instrumentos disponíveis no mercado de capitais usados para a captação de recursos no mercado imobiliário, destacaram-se: (i) os Fundos de Investimento Imobiliários (FII); (ii) os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); (iii) as Letras de Câmbio Imobiliárias (LCI) e; (iv) Fundos de Investimento em Participações (FIP).

### ESTOQUE DE INVESTIMENTOS POR INSTRUMENTOS (R\$ BILHÕES)

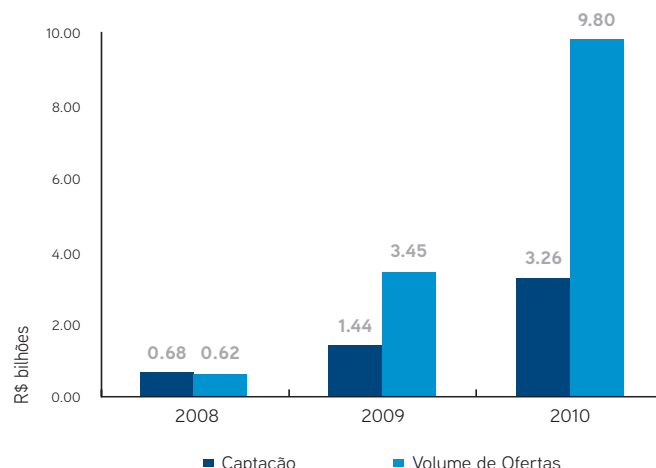


Fonte: CETIP e CVM

Em 2009, alguns avanços na regulamentação - tais como a isenção tributária para FII nos investimentos em CRI, LCI e Letras Hipotecárias (Lei 12.024) e o aumento dos limites de investimento dos fundos de pensão - permitindo aplicações de até 10% do patrimônio líquido em FII (Resolução 3.792 do CMN) - possibilitaram uma maior atratividade destes fundos. O Brasil possui um total de 101 FII em operação, dos quais - número recorde - 19 foram constituídos em 2010. O volume de ofertas de FII registradas na CVM em 2010 foi de R\$ 9,8 bilhões, muito superior ao recorde de R\$ 3,4 bilhões registrados no ano anterior.

A comparação fica ainda melhor se voltarmos para o ano de 2008, quando o volume de ofertas registradas foi de apenas R\$ 616 milhões. No entanto, o fato de os registros de FII na CVM alcançarem a marca de R\$ 9,8 bilhões em 2010 não significa que eles tenham necessariamente de captar esse montante no mesmo momento. Essa estratégia é utilizada para facilitar novas emissões, evitando a necessidade de alteração no regulamento em caso novas captações feitas pelo fundo. Dessa forma, estima-se que o volume real de captação ocorrida em 2010 pelos FII tenha sido de R\$ 3 bilhões e em 2009, de R\$ 1,5 bilhão.

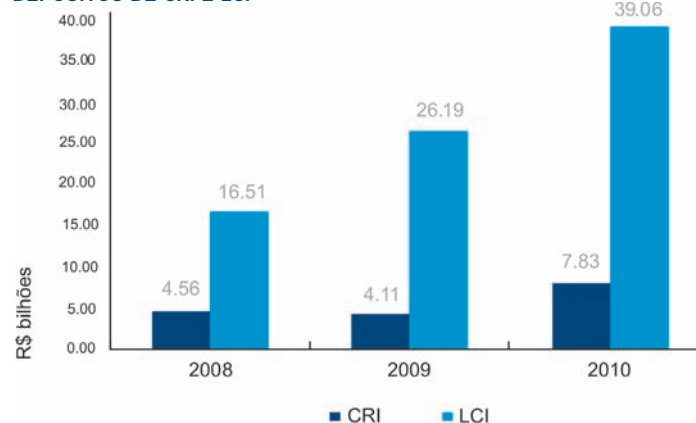
### FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Fonte: CETIP

Os CRI, principais títulos de securitização imobiliária, também apresentaram crescimento expressivo no volume de captação durante o ano de 2010. O montante de depósitos desses títulos na CETIP subiu de R\$ 4,1 bilhões em 2009 para mais de R\$ 7,8 bilhões em 2010, um crescimento de mais de 90%.

### DEPÓSITOS DE CRI E LCI



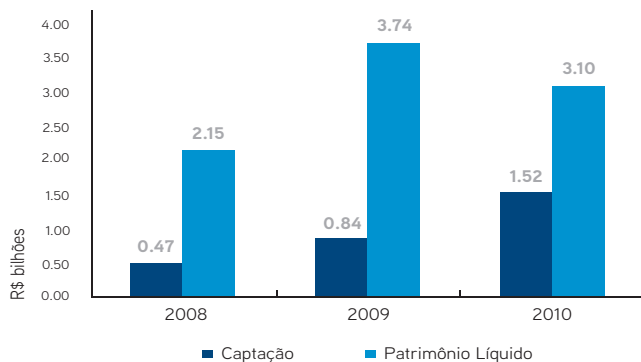
Fonte: CETIP

O ano de 2010 também demonstrou o apetite dos investidores por investimentos em LCI, com volume total de R\$ 39 bilhões depositados na CETIP, representando um crescimento de 50% na comparação com o ano anterior, quando o montante total depositado atingiu R\$ 26 bilhões. No entanto, o prazo médio ponderado desses títulos foi de apenas 300 dias, demonstrando perfil de curto prazo no uso desse instrumento.

O destaque negativo fica com os FIP. O volume de ofertas registradas na CVM para esse tipo de instrumento foi de R\$ 3,5 bilhões, menos da metade do volume registrado em 2009 - de R\$ 8,2 bilhões. A comparação fica ainda pior se feita em relação aos anos de 2007 e 2008, período em que o mercado de FIP viveu seu melhor momento, com volumes que chegaram a mais de R\$ 24 bilhões por ano. Em 2010, o número total de FIP em operação no mercado foi de 275, sendo que 51 deles possuíam expressamente em suas políticas de investimento o objetivo de atuar total ou preponderantemente no segmento imobiliário. Isso representa um patrimônio líquido total de mais de R\$ 3 bilhões, dos quais cerca de R\$ 1,5 bilhão captados apenas neste ano - um volume 80% maior do que o captado em 2009 (R\$ 840 milhões).



**FIP - SETOR IMOBILIÁRIO**  
**PATRIMÔNIO LÍQUIDO X CAPTAÇÃO**



Fonte: CVM

»» **PERFIL DOS INVESTIDORES**

O perfil daqueles que investem no setor imobiliário brasileiro é bastante variado. Porém, estima-se que mais de 80% desses investidores estejam concentrados nos seguintes grupos:

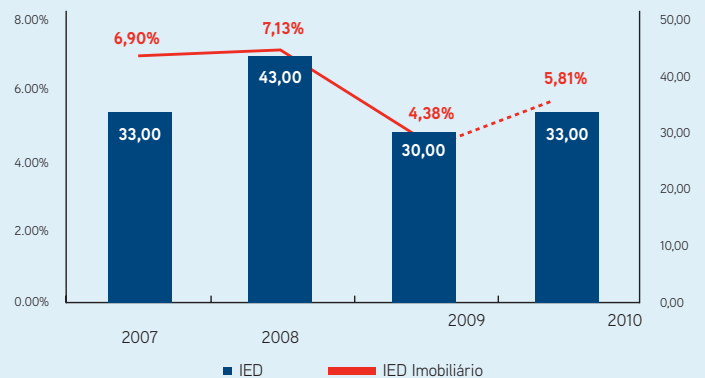
**Fundos de Pensão** – Investidores bastante interessados no mercado imobiliário, principalmente por possuírem horizonte de investimento de longo prazo, buscando ativos indexados à inflação que garantam juro real ao capital investido, bem como uma boa relação risco x retorno. A Resolução 3.792 do CMN, de setembro de 2009, resultou no aumento da atratividade dos fundos de pensão por ativos lastreados em imóveis, permitindo que estes fundos investissem até 10% de seu patrimônio líquido em cotas de FII e até 20% em CRI e CCI, sendo que o limite permitido para investir diretamente em imóveis é de 8%.

**Bancos** – São os maiores compradores de CRI, com cerca de 60% do mercado. Os Bancos possuem uma exigência regulamentar que determina o ingresso de pelo menos 65% dos recursos captados via poupança em financiamento habitacional. Até então, os Bancos podem utilizar sua carteira de CRI para compor esse limite de 65%. No entanto, recentemente, o CMN alterou as regras de direcionamento dos depósitos da poupança para financiamentos imobiliários, impondo restrições no uso de CRI para essa finalidade a partir de março de 2011, o que deverá reduzir a demanda por esse tipo de instrumento.

**Pessoa Física** – Com a queda na taxa de juros ocorrida ao longo de 2009, a atratividade pelas aplicações em títulos públicos atrelados à Selic diminuiu, fazendo com que investidores pessoa física se interessassem por outras opções de investimento. Com os benefícios fiscais concedidos a esse perfil de investidor, investimentos em LCI, CRI e FII, por exemplo, tornaram-se bastante vantajosos se comparados a outros investimentos em renda fixa, inclusive por se tratar de ativos naturalmente indexados à inflação, pois a correção dos contratos de aluguéis é normalmente atrelada ao IGP-M ou INPC. Além disso, esses ativos também costumam pagar uma taxa de juros fixa - por exemplo, IGP-M + 8% ao ano - garantindo rendimento real ao capital investido.

**Investidores Estrangeiros** – O período pós-crise subprime tem sido marcado por um alto nível de injeção de capital nos mercados, por parte dos bancos centrais, aumentando consideravelmente sua liquidez. Nesse sentido, o Brasil - por apresentar sólidos fundamentos macroeconômicos, forte crescimento da economia, ambiente jurídico-regulamentar estável e ainda interessantes taxas de retornos, se comparado a outros países emergentes - torna-se bastante atrativo para o destino de parte desse capital. O gráfico **IED x IED Imobiliário** (pág. 4) apresenta o volume de investimento estrangeiro direto (IED), bem como o percentual desse investimento destinado às atividades imobiliárias ao longo dos últimos quatro anos. Nota-se que, apesar da redução vista em 2009 por consequência da crise, o ano de 2010 apresentou forte recuperação. Estima-se que o crescimento de investimentos estrangeiros em atividades imobiliárias neste período esteja acima de 30%.

**IED (R\$ BILHÕES) X IED IMOBILIÁRIO (%)**

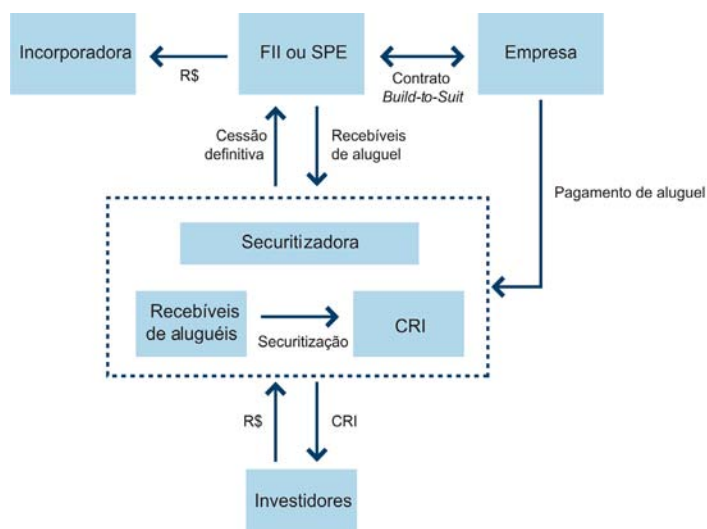


Fonte: Bacen e IBGE

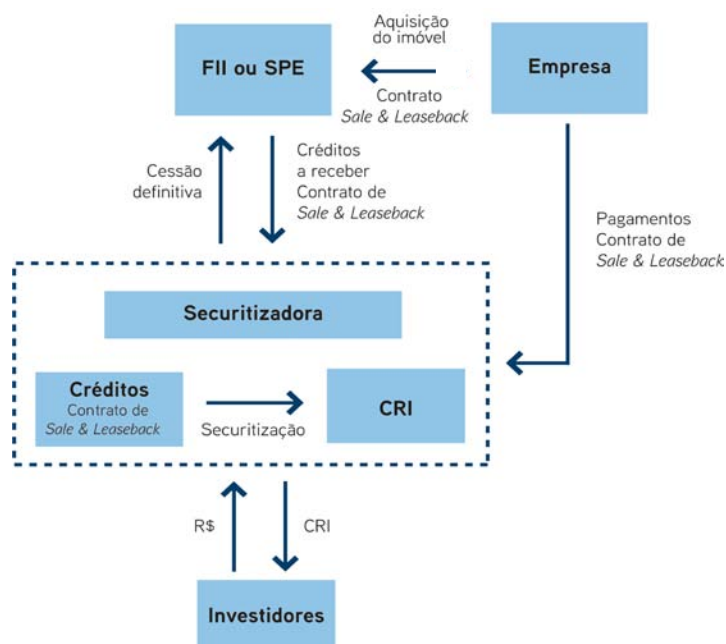
# Oferta

## OPORTUNIDADE

A estabilidade econômica conquistada pelo Brasil a partir do Plano Real trouxe o aperfeiçoamento do mercado de capitais, aumentou a oferta de crédito e, principalmente, reduziu substancialmente os juros na economia. Essa estabilidade vem permitindo uma mudança de cultura nas empresas, no que se refere à composição do ativo imobilizado. Um bom exemplo é a operação conhecida como *build-to-suit* (construção sob medida), uma modalidade de operação imobiliária que consiste em um contrato pelo qual o investidor viabiliza um empreendimento imobiliário segundo os interesses de um futuro usuário, que irá ocupá-lo por um período pré-estabelecido, garantindo o retorno do investimento e a remuneração pelo uso do imóvel.



Outro exemplo é a operação chamada *Sale & Leaseback*. Nesta modalidade, o investidor adquire e imediatamente aluga o imóvel para o antigo proprietário, o qual continua tendo o controle operacional das instalações.



## » RISCOS E GARANTIAS

Como em qualquer outro mercado, o setor imobiliário também pode apresentar riscos ao investidor. A lista abaixo apresenta alguns dos riscos que o investidor deve ter em mente antes de alocar seu capital em um investimento imobiliário.

**Risco de Engenharia** - Acidentes, imprevistos ou falhas de engenharia que comprometam o prazo de execução da obra – para o caso de imóveis que ainda não foram entregues.

**Risco de Default** - O investidor está sujeito aos riscos de inadimplência tanto dos locatários quanto dos eventuais proprietários dos imóveis.

**Risco de Liquidez das Garantias** - Quando um imóvel é executado, sua liquidez é reduzida, uma vez que este pode ter uma utilização bastante específica e restrita, gerando a necessidade de fazer várias alterações para torná-lo mais líquido e pronto para ser vendido.

**Risco de Mercado** - É o risco de flutuações nos preços dos imóveis que integram a carteira do investidor. Essas flutuações podem ser causadas por eventos políticos, econômicos e/ou financeiros, no Brasil ou no mundo, que modificam a ordem atual, alterando taxas de juros, valorizando ou desvalorizando moedas ou ainda, causando mudanças legislativas relevantes.

Estes riscos podem ser minimizados com os serviços de uma consultoria imobiliária especializada, com o intuito de orientar os investimentos dentro do melhor cenário possível, maximizando os resultados.

No que diz respeito às garantias, em geral, as operações de investimento imobiliário podem contar com:

**Hipoteca** - Instrumento de garantia pelo qual se sujeita um bem imóvel ao cumprimento de uma obrigação. Cumprida a obrigação, a hipoteca é extinta. Não há transmissão da propriedade do bem para o credor, porém o devedor só poderá dispor do bem com o consentimento do credor.

**Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis** - O credor de créditos imobiliários, na intenção de garantir uma dívida, transfere a titularidade desses créditos a um terceiro, que passa ter o direito de receber o pagamento desses créditos diretamente dos devedores, até atingir o montante necessário para liquidação da dívida.

**Caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis** - É a destinação de direitos creditórios em favor do devedor, como garantia de uma dívida, para o credor.

**Alienação fiduciária de coisa imóvel** - É quando há a transferência da propriedade de um bem imóvel do devedor para o credor para garantir o cumprimento de uma obrigação.

Essas operações podem ser economicamente vantajosas, pois permitem às empresas liberar o capital usado com a imobilização de um imóvel para aplicação em seu *core business*. Outra vantagem é a redução dos impostos que a empresa obterá, já que deixa de ter um ativo (o imóvel) e passa a ter uma despesa operacional

(o aluguel), o que lhe proporciona abatimentos fiscais. Do ponto de vista do investidor, estas operações também podem se tornar atrativas, pois são contratos de longo prazo - em média de 10 anos - corrigidos pela inflação, baixo risco de crédito e taxas de retorno bastante interessantes.

## Principais Transações Imobiliárias de 2010

### ESCRITÓRIOS

VENDA	Empreendimento	Localidade	m <sup>2</sup>	Cap Rate (a.a)	Data
	Brazilian Financial Center	São Paulo/SP	39.864	13,50%	fev/10
	Castelo Branco Office Park	Barueri/SP	32.200	11,00%	abr/10
	Centro Administrativo Santo Amaro	São Paulo/SP	38.150	14,00%	out/10
	Eco Berrini	São Paulo/SP	47.000	13,50%	dez/10
	Edifício Barros Loureiro	São Paulo/SP	8.130	22,00%	nov/10
	Edifício Manchete	Rio de Janeiro/RJ	27.000	11,00%	jun/10
	Edifício Sulamérica	São Paulo/SP	22.206	12,00%	abr/10
	Pátio Malzoni	São Paulo/SP	34.000	7,00%	jun/10
	Rio Branco 115	Rio de Janeiro/RJ	11.345	14,00%	ago/10
	Torre Nações Unidas	São Paulo/SP	25.555	11,00%	mar/10
Ventura Corporate Towers 2	Rio de Janeiro/RJ	42.640	11,00%	out/10	

LOCAÇÃO	Empreendimento	Localidade	m <sup>2</sup>	Preço/m <sup>2</sup>	Data
	Brazilian Financial Center	São Paulo/SP	23.299	R\$ 86,00	mar/10
	Castelo Branco Office Park	Barueri/SP	16.000	R\$ 57,00	jan/10
	Jatobá	São Paulo/SP	6.100	R\$ 110,00	out/10
Plaza São Lourenço	São Paulo/SP	4.270	R\$ 99,50	mai/10	

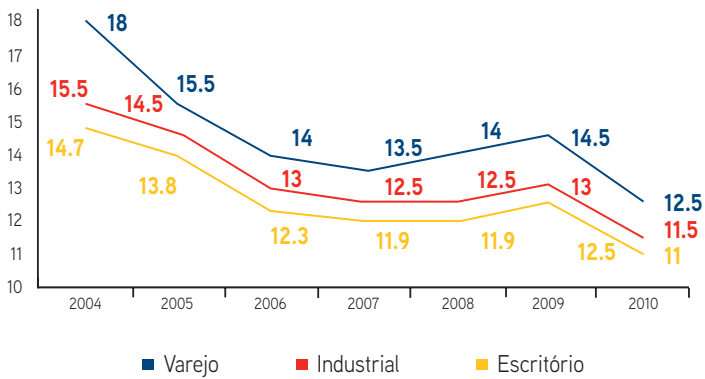
### EMPREENHIMENTOS INDUSTRIAIS

VENDA	Empreendimento	Localidade	m <sup>2</sup>	Cap Rate (a.a)	Data
	CEA - Centro Empresarial Atibaia	Atibaia/SP	12.923	12,00%	dez/10
	Centro de Distribuição Procter & Gamble	Itatiaia/RJ	34.000	9,00%	jun/10
	Centro de Distribuição Vila Anastácio	São Paulo/SP	51.000	11,00%	out/10
	Distribution Park Araucária	Araucária/PR	42.697	12,50%	jan/10
	Distribution Park Louveira	Louveira/SP	106.306	11,50%	abr/10
	Distribution Park Louveira	Louveira/SP	88.643	11,00%	jun/10
GR Campinas	Campinas/SP	23.936	12,50%	ago/10	

LOCAÇÃO	Empreendimento	Localidade	m <sup>2</sup>	Preço/m <sup>2</sup>	Data
	AMB CCP Cajamar Industrial Park	Cajamar/SP	37.547	R\$ 19,00	nov/10
	AMB CCP Cajamar Industrial Park	Cajamar/SP	14.500	R\$ 19,00	nov/10
	Distribution Park Dutra	Belford Roxo/RJ	16.000	R\$ 18,83	ago/10
	Distribution Park Dutra	Belford Roxo/RJ	10.000	R\$ 18,70	ago/10
	Distribution Park Rio de Janeiro	Pavuna/RJ	18.500	R\$ 18,00	jun/10
MD CLAS	Recife/PE	25.000	R\$ 14,80	dez/10	

CAP RATES

HISTÓRICO DE CAP RATES MÉDIOS POR SEGMENTO (%)



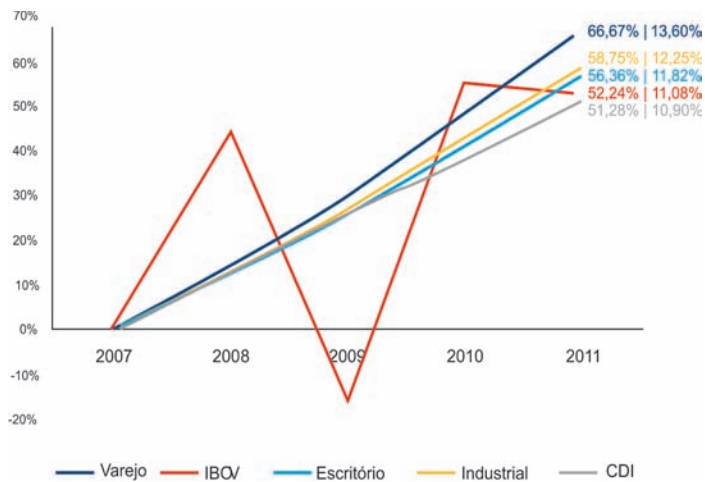
Fonte: Colliers International Brasil

Considerando os investidores institucionais, os *cap rates* médios observados nas transações ocorridas em 2010 foram - para os setores de varejo, industrial e escritório, respectivamente, 12,5%, 11,5% e 11%. Exceto pelo período entre o final de 2008 e meados de 2009, quando os investidores passaram a assumir menos riscos devido à crise mundial, a análise dos últimos seis anos mostra que as taxas de retorno para investimentos imobiliários indicam uma tendência de queda, devendo esta ser mantida, dada a continuidade do período de expansão vivenciado pelo setor. No entanto, fatores como o crescimento da inflação e o aumento da taxa de juros podem fatalmente alterar essa perspectiva, elevando os *cap rates*.

Vale também observar que os *cap rates* podem variar a cada operação devido a fatores como: localização, liquidez e *upside* do imóvel; avaliação do locatário e o próprio poder de alavancagem do investidor, quando este tem à sua disposição uma linha de crédito a juros menores que o retorno esperado do investimento, usando-a para aumentar a rentabilidade desse investimento.

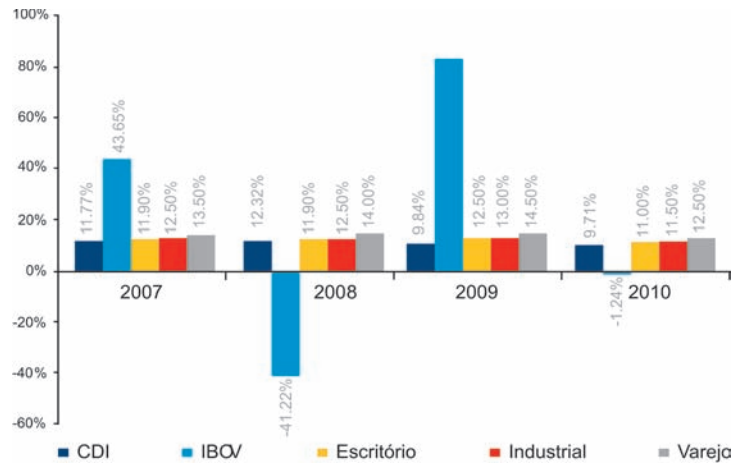
COMPARAÇÃO COM OUTROS ATIVOS FINANCEIROS

DESEMPENHO ACUMULADO / MÉDIA ANUAL  
MERCADO IMOBILIÁRIO X INDICADORES FINANCEIROS (2007-2010)



Fonte: BMF Bovespa / CEPIT / Colliers International

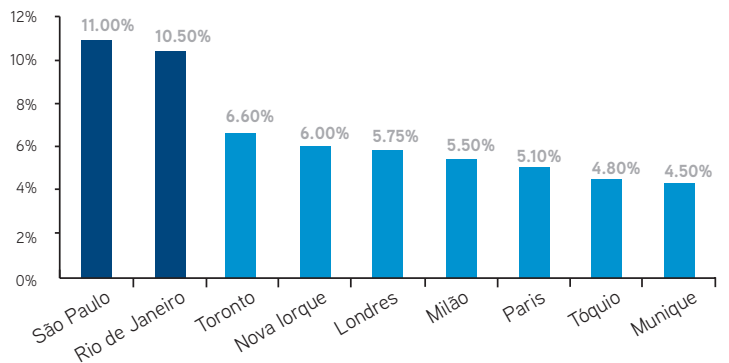
DESEMPENHO ANUAL  
MERCADO IMOBILIÁRIO X INDICADORES FINANCEIROS (2007-2010)



Fonte: BMF Bovespa / CEPIT / Colliers International

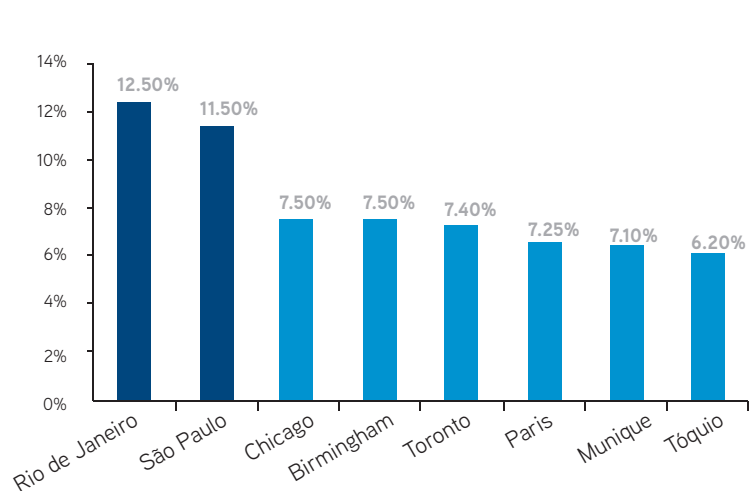
Entre os anos de 2007 e 2010, o investimento no setor Imobiliário foi o mais rentável, se comparado aos principais indicadores do mercado – tais como CDI e Ibovespa – com destaque para o varejo, que obteve, em média, rendimento acumulado de mais de 60% no período.

CAP RATES MÉDIO (2010) - ESCRITÓRIOS



Fonte: Colliers International Brasil

CAP RATES MÉDIO (2010) - INDUSTRIAL



Fonte: Colliers International Brasil

Se comparados às principais capitais mundiais, São Paulo e Rio de Janeiro destoam do cenário tanto no mercado de escritórios quanto no mercado industrial. Fruto do momento sócio-econômico e das atuais taxas de juros, em 2010, o *Cap Rate* médio observado nos escritórios dessas cidades foi de 11% e 10,5%, respectivamente - o dobro da média das outras capitais, de 5,5%.

Quanto ao setor industrial, São Paulo apresentou *Cap Rate* de 11,5% e Rio de Janeiro de 12,5%, sendo que a média das outras capitais foi de 7%.

A cidade de Munique, na Alemanha, destaca-se com o menor *Cap Rate* para o setor de escritórios, com 4,5%. No setor industrial, Tóquio apresentou a menor taxa, de 6,2%.

## Conclusão

- É provável que 2011 apresente um desempenho econômico mais moderado, com crescimento do PIB em torno de 4,5%, taxa Selic fechando o ano em 12,25% e dólar a R\$ 1,75.
- O mercado imobiliário poderá sentir o impacto dessas variáveis com uma provável desaceleração no ritmo de crescimento nos preços de curto prazo.
- O mercado de escritórios de São Paulo possivelmente alcançará o estágio de superoferta em 2012, sugerindo relativa estabilidade com posterior queda nos preços.
- No Rio de Janeiro, o mercado de escritórios deve seguir com tendência de alta, devendo encontrar o estágio de superoferta apenas em 2014.
- Perspectiva de aumento no número de transações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback* em linha com o fortalecimento da cultura de desmobilização do balanço das grandes corporações.
- Mantidas as projeções de crescimento sustentável da economia brasileira, os *Cap Rates* seguem com tendência de queda nos segmentos industrial e de escritórios.
- Tendência de continuidade no aumento da participação do mercado de capitais nas transações imobiliárias, com destaque para os Fundos de Investimento Imobiliário.
- Aumento do interesse de investidores estrangeiros no mercado imobiliário brasileiro à medida que a economia do país demonstra solidez.



# Consultoria em Investimentos Imobiliários

## CASOS DE SUCESSO



### São Paulo

Segunda venda consecutiva de terreno com 111.736 m<sup>2</sup> para desenvolvimento *Build-to-Suit*, sendo 25.000m<sup>2</sup> para Centro de Distribuição e 26.000 m<sup>2</sup> para escritórios.



### São Paulo

Comercialização de andar contendo 437 m<sup>2</sup> para Fundo de Investimentos no Ed. Berrini 1511.



### Rio de Janeiro

Comercialização de edifício com 15.000 m<sup>2</sup> no centro do Rio de Janeiro.



### São Paulo

Comercialização de andar com 866 m<sup>2</sup> para Fundo de Investimentos no Ed. Torre Sul.

## PORTFOLIO COMPLETO DE SOLUÇÕES PARA ORIENTAR, PLANEJAR E IMPLEMENTAR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM TODO O BRASIL

A Colliers possui uma equipe de profissionais especialistas em investimentos imobiliários que atua diretamente na relação entre o capital e o patrimônio, com o comprometimento de atingir os melhores resultados dentro das expectativas de negócios dos clientes.

O sigiloso processo envolve desde o gerenciamento de aquisições imobiliárias até a desmobilização de ativos de pequeno, médio e grande porte.

Além disso, a identificação e avaliação de oportunidades, a análise do impacto financeiro, o retorno sobre o investimento e o valor e liquidez do imóvel também fazem parte do escopo de trabalho de Investimentos.

## OPORTUNIDADES PARA INVESTIMENTO COM RENDA



### São Paulo - Centro

Edifício localizado no centro de São Paulo, com 750 m<sup>2</sup> (área de terreno) e 5.369 m<sup>2</sup> (área total construída), monouitário, disponível para venda.



### São Paulo - Zona Sul

Andar com 598 m<sup>2</sup> (área privativa), 1.303 m<sup>2</sup> (área total), disponível para venda, ocupado por empresa multinacional.



### Valinhos, SP

Imóvel institucional com 20.367 m<sup>2</sup> (área de terreno) e 7.548 m<sup>2</sup> (área construída), distribuídos em dois prédios principais e outras edificações, disponível para venda.

## GLOSSÁRIO DE INVESTIMENTOS

- . **BACEN:** Banco Central do Brasil.
- . **Cap Rate:** é o número que representa a porcentagem da renda anual conseguida através de um imóvel sobre o seu valor (Taxa de capitalização).
- . **CDI:** Certificado de Depósitos Interbancários. É a taxa usada como referencial para o custo do dinheiro (juros).
- . **CETIP:** Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos.
- . **CMN:** Conselho Monetário Nacional.
- . **CVM:** Comissão de Valores Mobiliários.
- . **IBOV:** Índice de Ações composto pelos principais papéis negociados na BM&FBOVESPA.
- . **IED:** Investimento Estrangeiro Direto
- . **IGP-M:** Índice Geral de Preços do Mercado.
- . **INPC:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor.
- . **IOF:** Imposto sobre Operações Financeiras.
- . **IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo.
- . **PIB:** Produto Interno Bruto.

## GLOSSÁRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- . **Absorção:** Quantidade de m<sup>2</sup> ocupados no período anterior
- . **Categoria dos Empreendimentos:** Os imóveis são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m<sup>2</sup> de área útil construída
- . **Taxa de Vacância:** Relação entre a área disponível e a área total
- . **Pé Direito Livre:** Altura do piso acabado até a primeira interferência da estrutura
- . **Build-to-Suit:** Construção sob medida
- . **Sale & Leaseback:** Venda com renda

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

### PRINCIPAIS SERVIÇOS

- Locação e Vendas
- Operações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*
- Representação de Proprietários, Inquilinos e Compradores
- Consultoria Imobiliária para Fundos de Investimentos e Pessoas Físicas
- Avaliação de Ativos Imobiliários
- Pesquisa e Inteligência de Mercado
- Desmobilização de Carteiras Imobiliárias
- Administração de Contratos de Locação
- Aconselhamento de Portfólio
- Investimentos Imobiliários

## 480 escritórios em 61 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 135  
Canadá: 39  
América Latina: 17  
Ásia Pacífico: 194  
EMEA: 95

- US\$2 bilhões em receita anual
- 2,4 bilhões de m<sup>2</sup> sob gerenciamento
- Mais de 15.000 profissionais

### CONTATOS ESCRITÓRIOS BRASIL

#### São Paulo

R. Olimpíadas, 205 - 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
TEL +55 11 3323 0000

#### Rio de Janeiro

Av. Almirante Barroso, 63  
20031-003 Rio de Janeiro RJ  
TEL +55 21 2524 4242

#### Recife

Av. Gov. Agamenom Magalhães, 4.575  
50070-160 Recife PE  
TEL +55 81 3037 2222



#### DANIEL REZENDE

Investimentos  
T. +55 11 3323 0035  
drezende@colliers.com.br



#### ALESSANDRO ROSSI

Pesquisa e Inteligência de Mercado  
T. +55 11 3323 0033  
arossi@colliers.com.br

Este documento foi preparado pela Colliers International Brasil apenas para publicidade e informação geral. Todas as informações contidas neste documento estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Qualquer interessado deve empreender as suas próprias investigações sobre a exatidão das informações. Colliers International exclui todos os termos inferidos ou implícitos, condições e responsabilidades decorrentes do presente documento e exclui qualquer responsabilidade por perdas e danos decorrentes do mesmo. Proibida a reprodução parcial ou total.



Accelerating success.