12º BUILDINGS EXCLUSIVE

30/08

8h30

Edifício White 2880

Av. Rebouças, 2880 - Pinheiros, São Paulo



Meeting Sponsor

SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

VIEWCO

Sponsor

Barzel PROPERTIES

JOHN RICHARD MÓVEIS POR ASSINATURA

RealtyCorp

Co-Sponsor

NEWMARK

OCUPANTES Corporate Real Estate

omc

retha REAL ESTATE

Meeting Sponsor



Dario de Abreu Pereira Neto

Sócio e Diretor Comercial



Larissa Souza

Gerente Comercial & Marketing

Sponsor

Barzel PROPERTIES



Nessim Sarfati

Sócio-fundador da Barzel



Carla Ponzio

Diretora de Análise de Mercado



Gustavo Melo

Diretor de Aquisições Corporativas



Bruno Turaça

Diretor de Portfólio



Felipe Cunha

Diretor de Aquisições

Sponsor

JOHN RICHARD
MÓVEIS POR ASSINATURA



Pamela Paz

CEO



Paôla Borges

Novos Negócios



Natália Assumpção

Head de Vendas

Sponsor

RealtyCorp



Marcos Alves

Sócio-Fundador - Diretor
de Operações e Marketing



Alan Roger

Sócio-Fundador - Diretor de
Investimentos e Novos Negócios



Gerson Rodrigues

Sócio-Diretor de
Serviços a Ocupantes

Co-Sponsor

NEWMARK

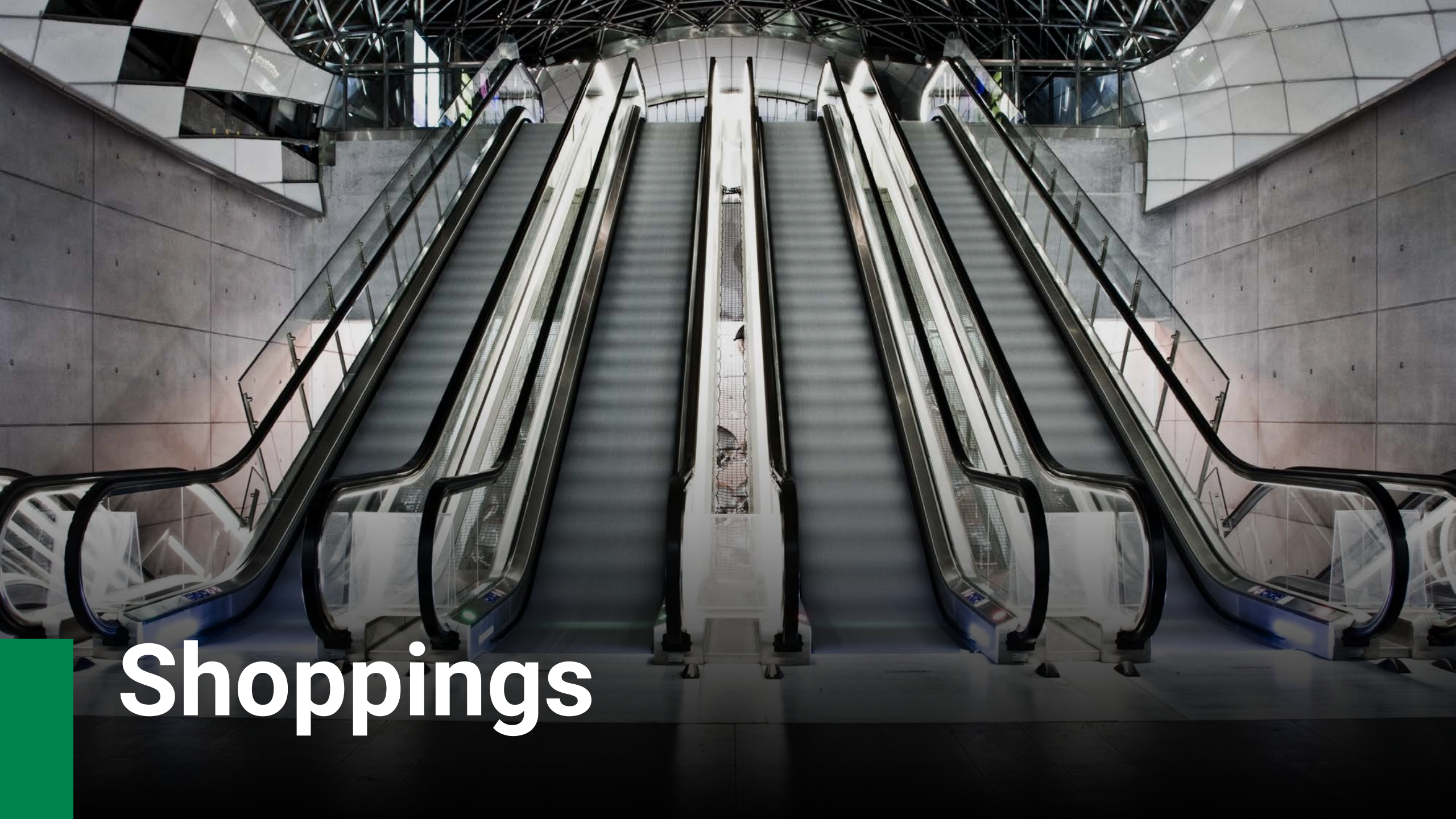
OCUPANTES
Corporate Real Estate



CRECI 15.910-J
retha
REAL ESTATE



Latam



Shoppings



Cap Rate

Mercado Industrial



Panorama de Logística no Brasil



935
condomínios logísticos

32,6
milhões de m² entregues

4,2
milhões de m² em construção

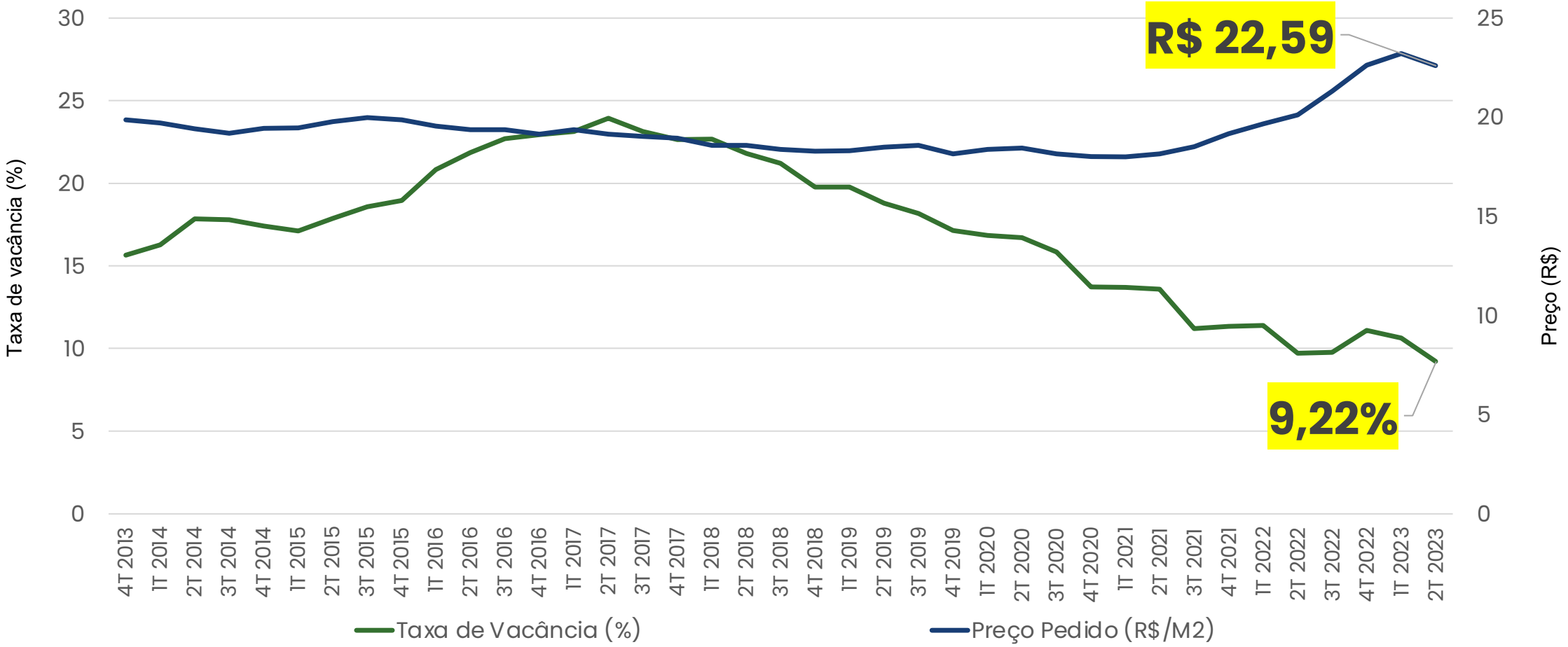
20,9
milhões de m² em projeto

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução Brasil Taxa de Vacância & Preço Pedido

Condomínios no Brasil

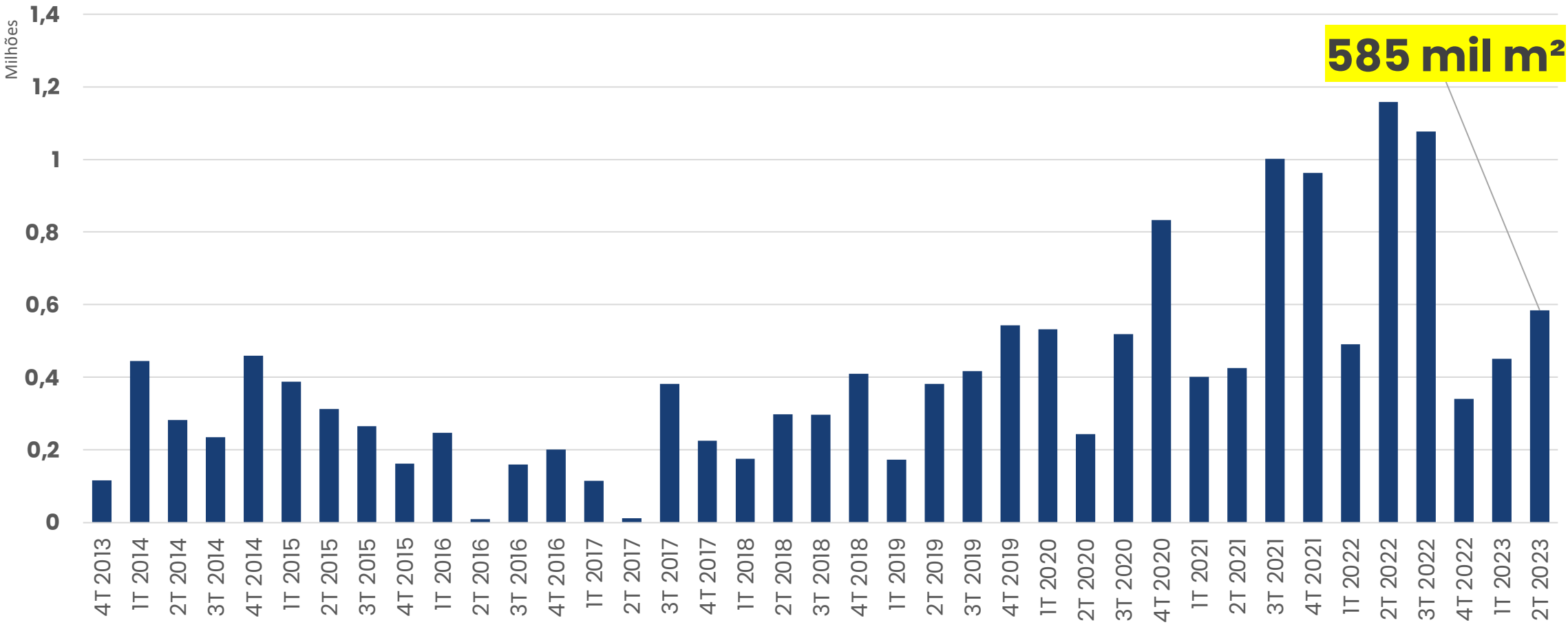


Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução da Absorção Líquida

Condomínios no Brasil

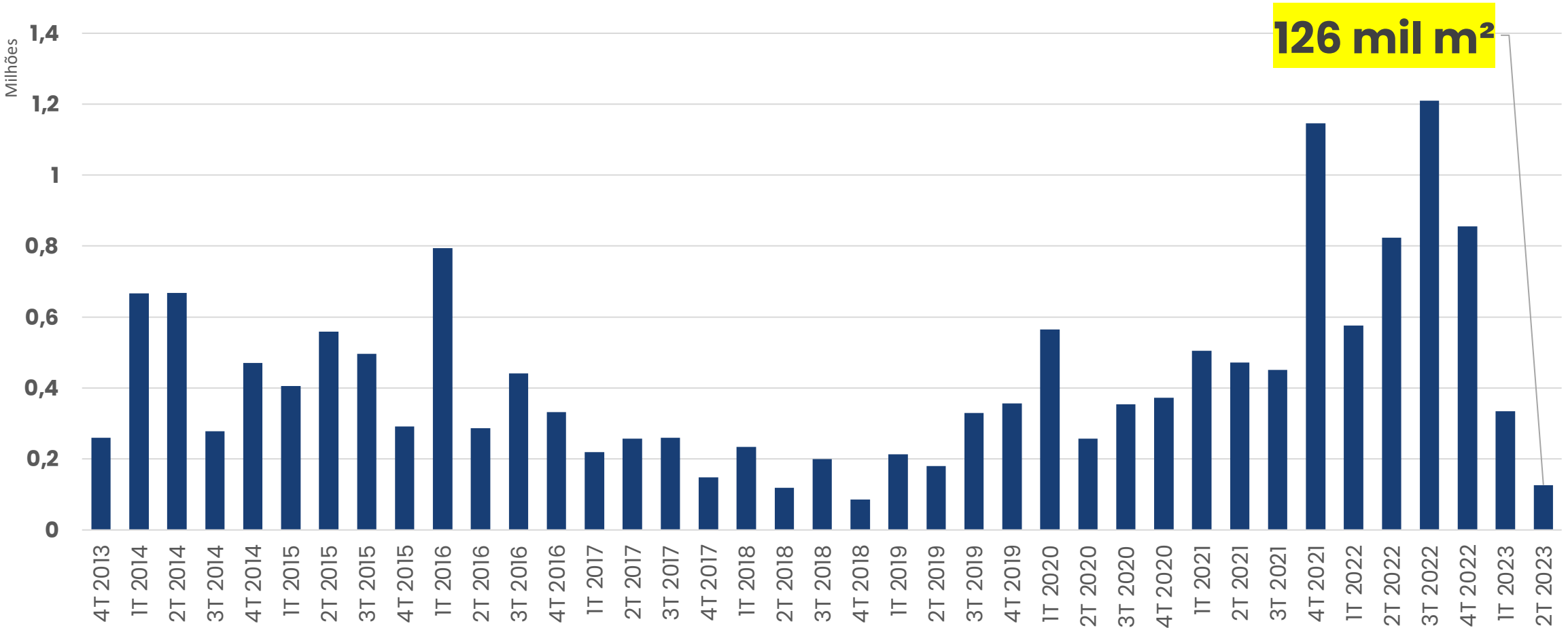


Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução do Novo Estoque

Condomínios no Brasil

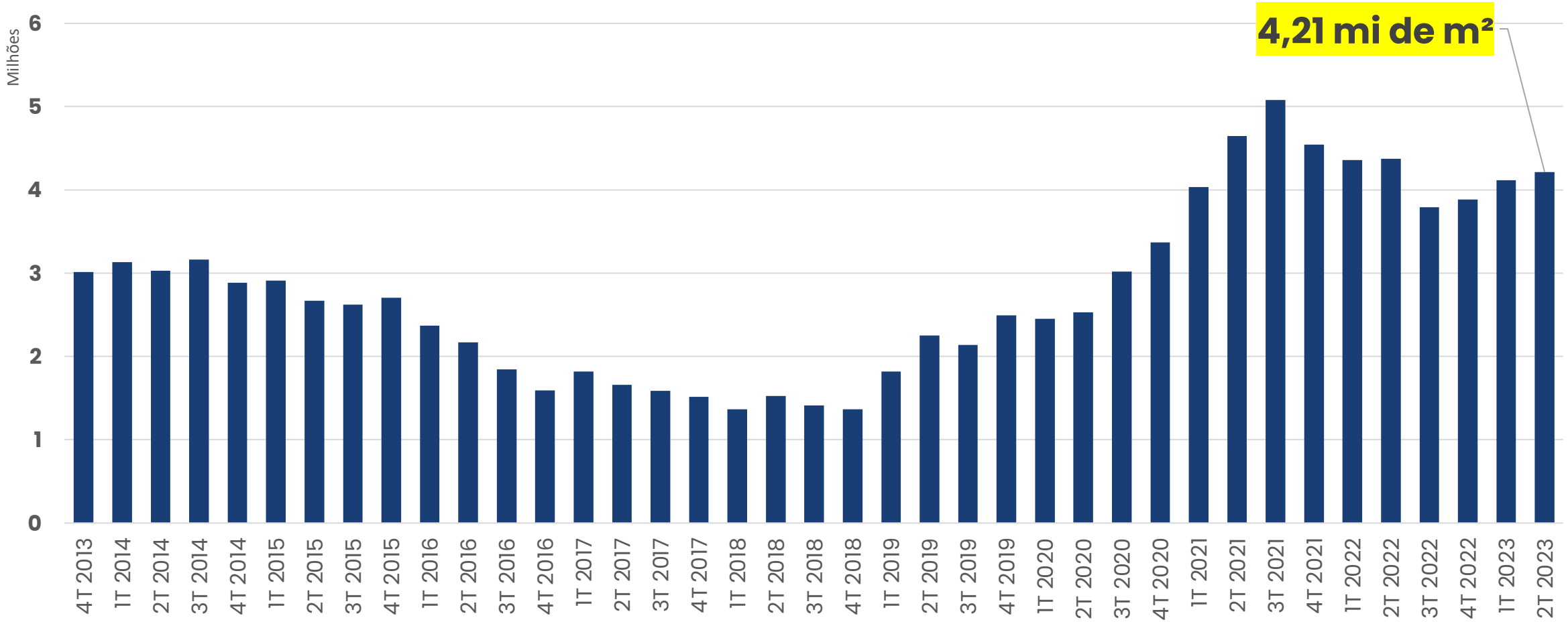


Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução da Atividade Construtiva

Condomínios no Brasil

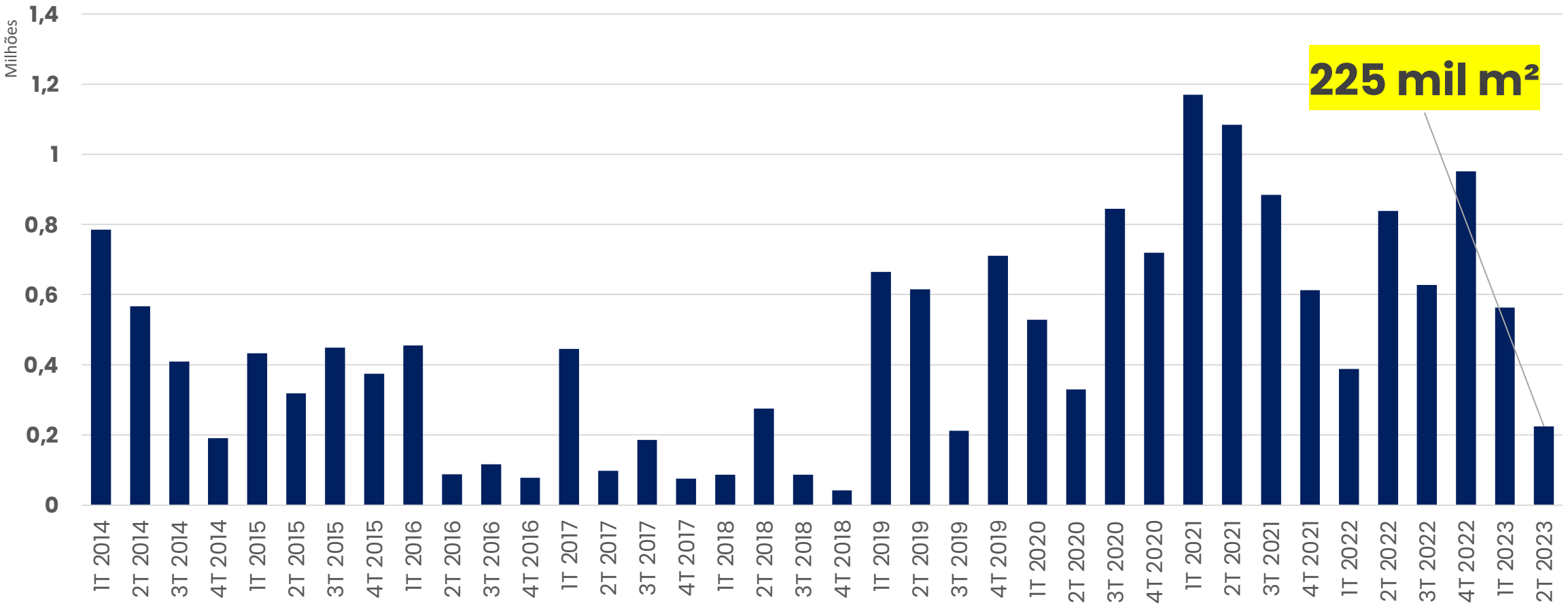


Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Nova Atividade Construtiva

Condomínios no Brasil



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

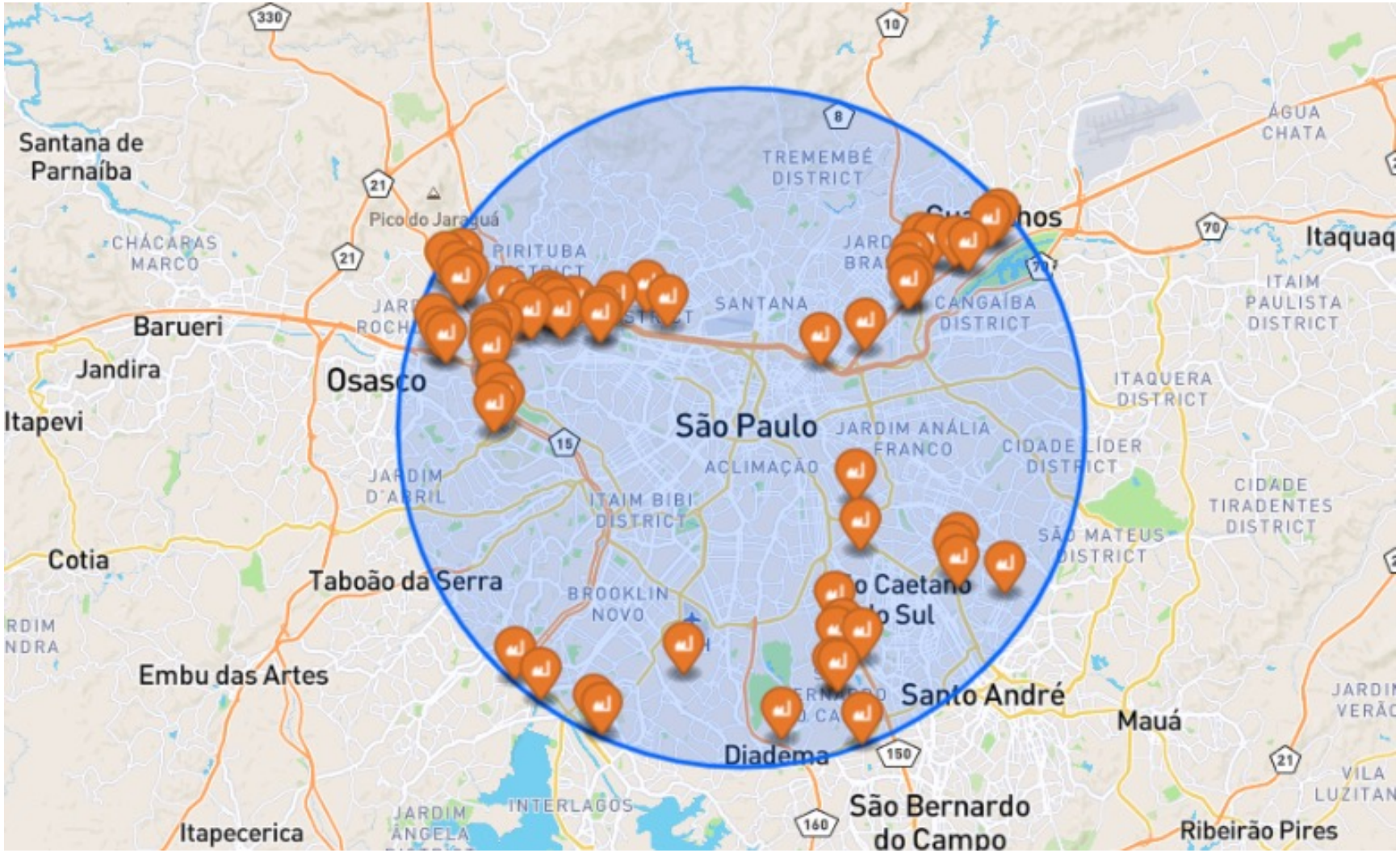
Highlights do Mercado Logístico

- Shein – Pré-locação de 135.000m2 no GLP Guarulhos II totalizando 215.450m² no condomínio
- Muitas transações de venda em 2023, com destaque para os FIIs:
    - 1.164.480m2 trocaram de mãos;
    - Mais de R$ 1,7 Bilhão transacionado;
    - Preço médio: R$ 3.150/m²
    - Fundos Imobiliários vendedores e compradores; CSHG comprou 173.000m² no Cone Multimodal – Fase 2;

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Um olhar para dentro da cidade – Raio 15km



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

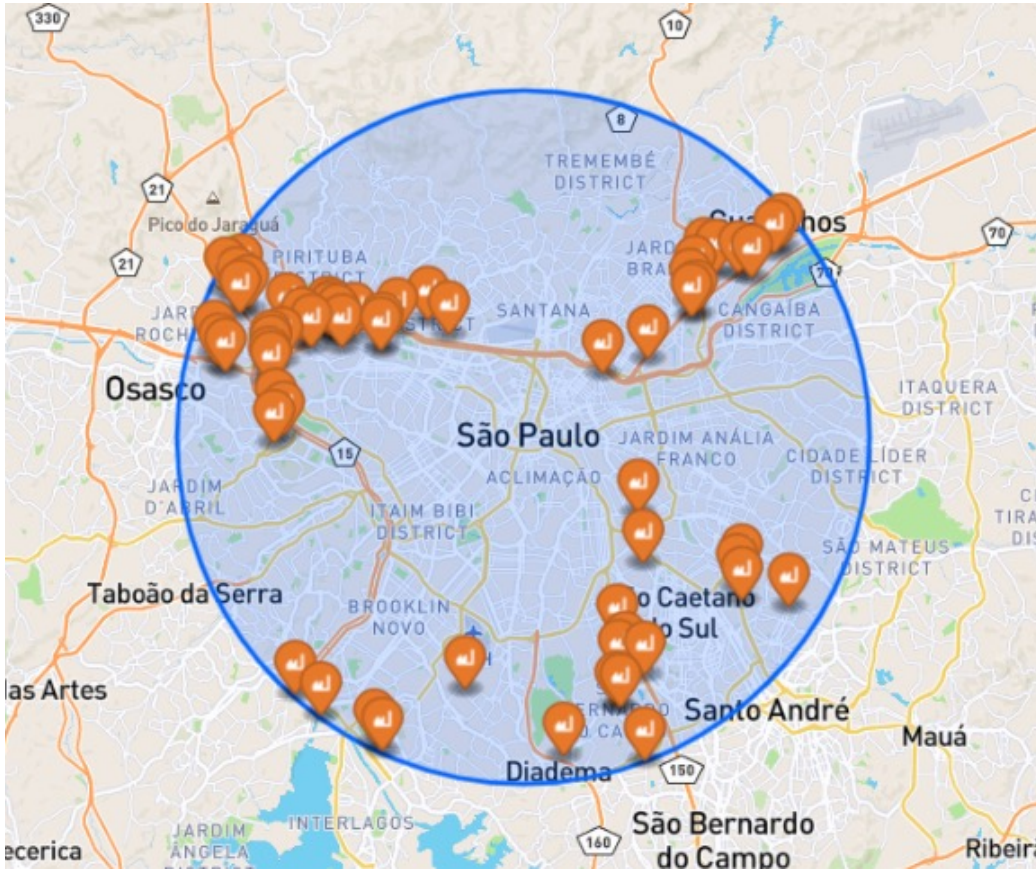
Um olhar para dentro da cidade – Raio 15km



- Temos 1.750.000 m² mapeados
- 1.200.000 m² em condomínios logísticos
- 550.000 m² em galpões isolados

Em condomínios são:

- 600.000 m² Entregues
- 280.000 m² em Construção
- 320.000 m² em Projeto



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

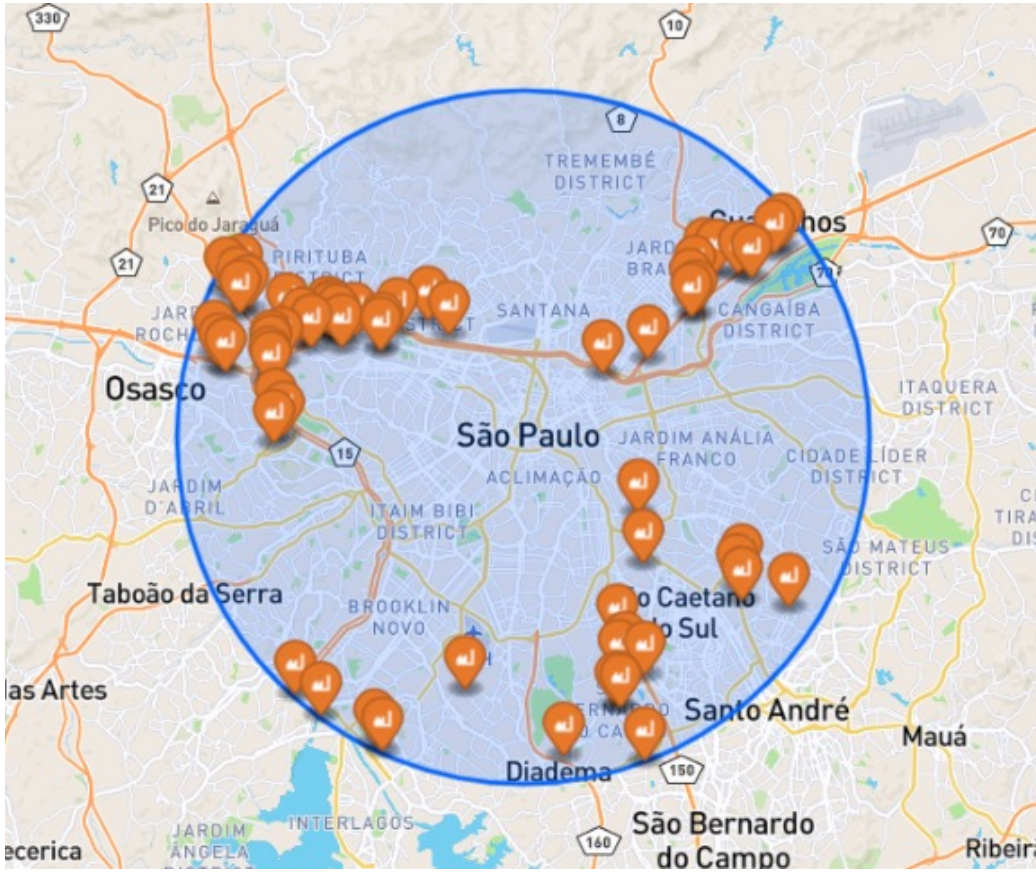
Um olhar para dentro da cidade – Raio 15km

- Hoje são 20 condomínios prontos para ocupação;
- Apenas 6 possuem vacância atualmente;
- A Taxa de Vacância é de 7,66%.

Ocupação média

3.500 m²

660 m² — 54.300 m²



Pelo menos 110 empresas ocupantes mapeadas

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Um olhar para dentro da cidade – Raio 15km



Preços pedidos variando entre R$ 30 - R$ 45/m²

Preços transacionados de locação

R$ 39 por m²

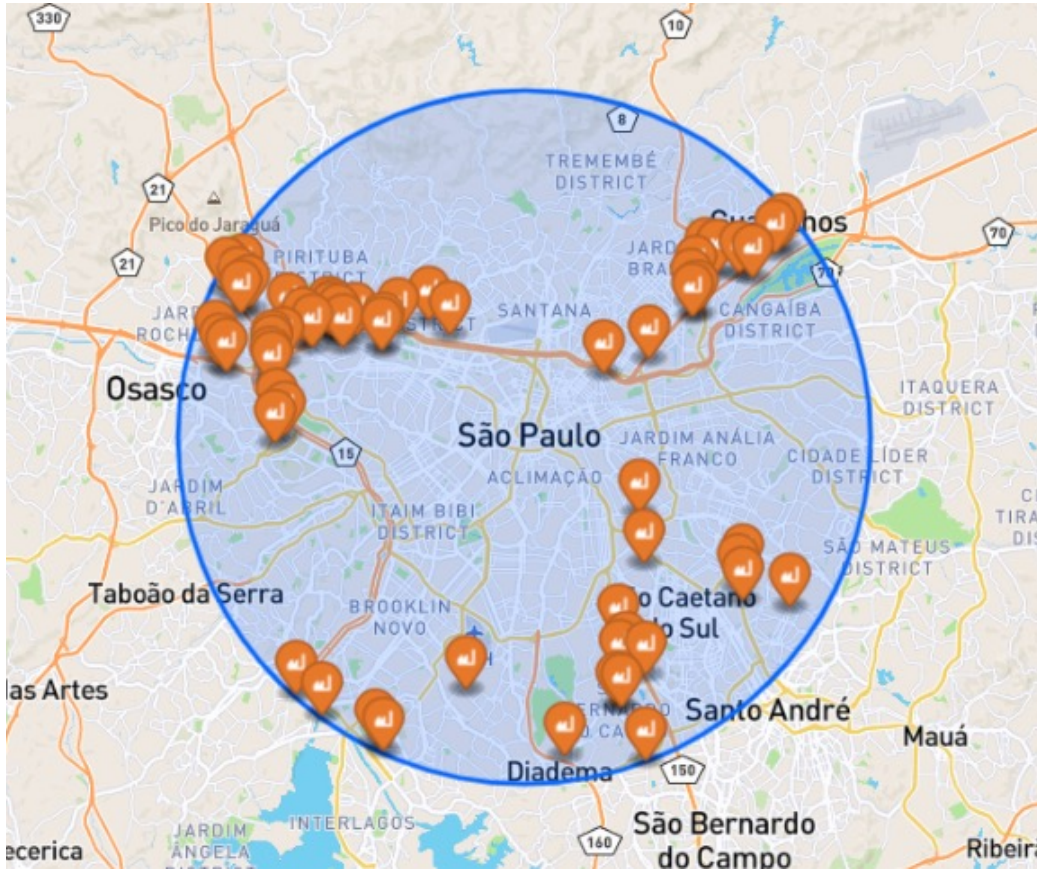
R$ 37 por m² — R$ 43 por m²

Preços transacionados de venda

5.000 por m²

R$ 4.200 por m² — R$ 6.000 por m²

Cap Rate: 8,0 – 9,0%



Pelo menos 110 empresas ocupantes mapeadas

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Comparativo com o Raio 15-30km

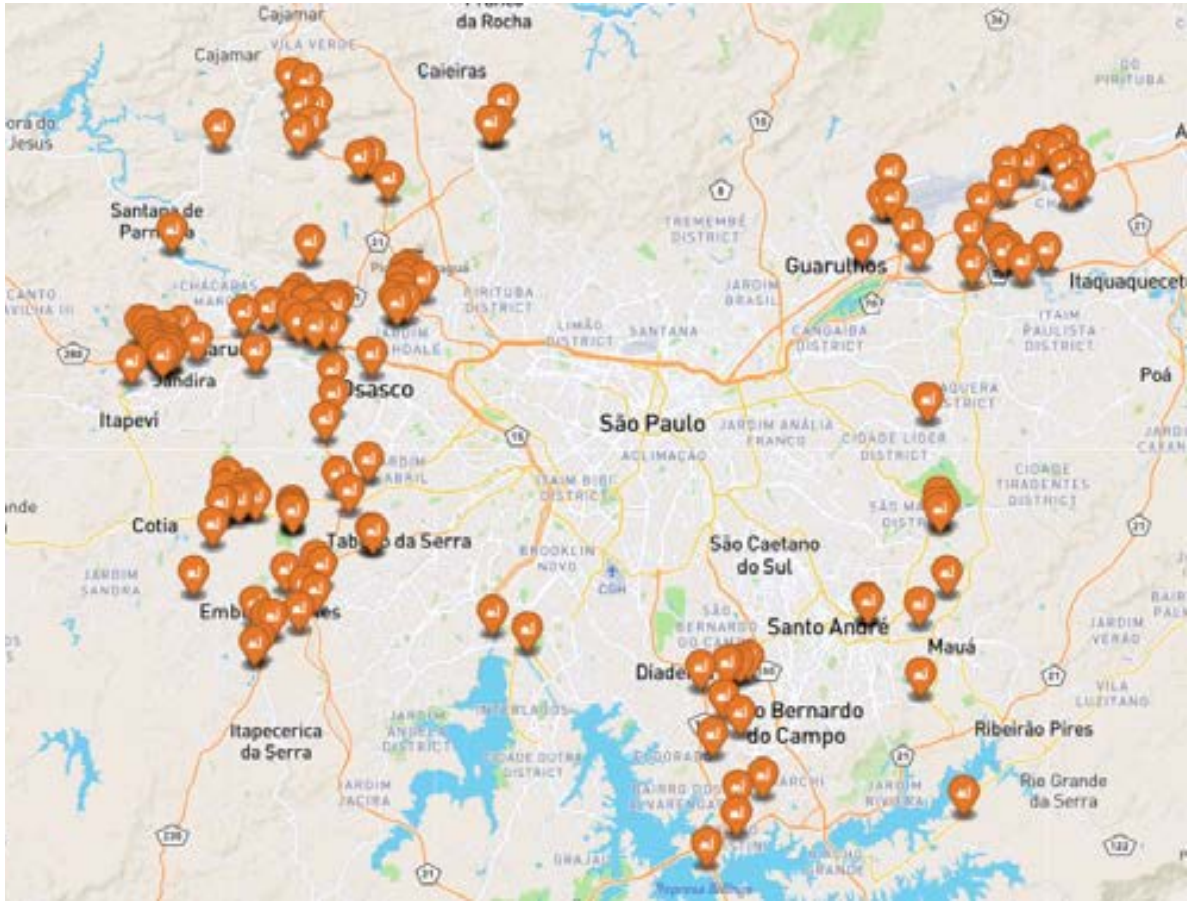


- 159 Condomínios Logísticos
- 5,994 milhões de m² Entregues
- 661,0 mil m² em Construção
- 831,6 mil m² em Projeto
- 6,2% de Taxa de Vacância
- Preço Pedido Médio: R$ 26/m²

Ocupação média

6.200 m²

200 m² — 200.000 m²



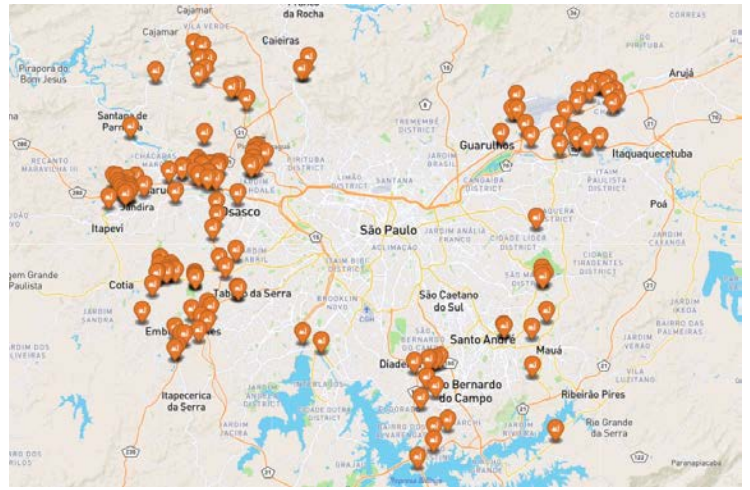
Dados do 2T de 2023

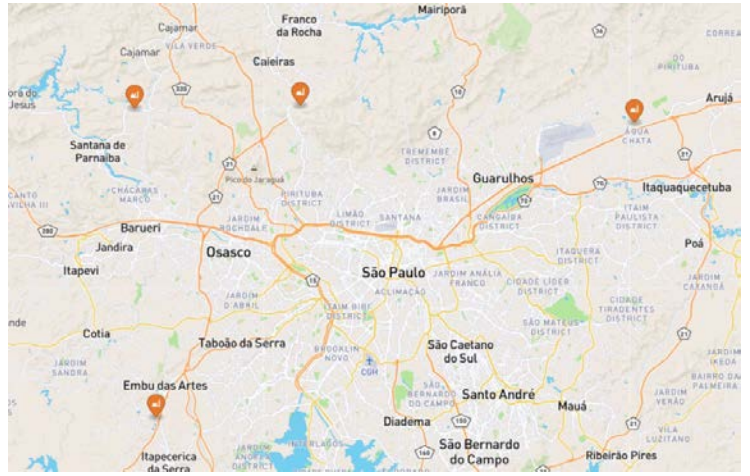
BUILDINGS

Comparativo com o Raio 15-30km em SP



- 159 Condomínios Logísticos
- 5,994 milhões de m² Entregues
- 42 Condomínios possuem vacância
- Apenas 4 Condomínios possuem taxa de vacância maior que 50%





a. Entregou esse ano e já tem ocupação;
b. Vacância de alguns anos, longe da principal rodovia, pé direito de 7m e vacância de 12.000m²
c. Vacância de 4 trimestres, preço caiu de R$ 28 para R$ 26, módulos de 1.300m²
d. Taxa de Vacância em 100% desde entrega (4 tris), preços a R$ 26 e 10.000m² de área total

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Comparativo Raios em SP



Índice	Raio 15km	Raio 15-30km	Raio 30-60km	Raio 60km+
Estoque Total (mil m²)	595,700	5.930,5	5.746,5	4.682,04
Área Vaga (mil m²)	60,5	368,4	740,300	570,700
Taxa de Vacância (%)	10,1%	6,2%	12,8%	12,1%
Atividade Construtiva (mil m²)	287,800	657,650	352,300	297,400
Preço Pedido Médio (R$/m²)	R$ 39,10	R$ 26,30	R$ 23,00	R$ 20,00

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Outros Estados



Rio de Janeiro

Estoque total: **2,88 milhões**

Taxa Vacância: **17,6%**



Pernambuco

Estoque total: **1,56 milhão**

Taxa Vacância: **5,5%**



Minas Gerais

Estoque total: **2,76 milhões**

Taxa Vacância: **5,4%**



Paraná

Estoque total: **1,73 milhão**

Taxa Vacância: **5,0%**

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS



Conclusões de logística

Escritórios

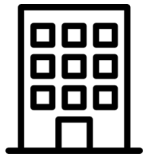


Panorama Geral



edifícios corporate

11,9 milhões de m²	**1.620** edifícios prontos
44 edifícios em construção/retrofit	**21** edifícios em projeto



edifícios office

5,1 milhões de m²	**1.229** edifícios prontos
7 edifícios em construção/retrofit	**2** edifícios em projeto

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Números do Mercado Corporate – 2T 2023



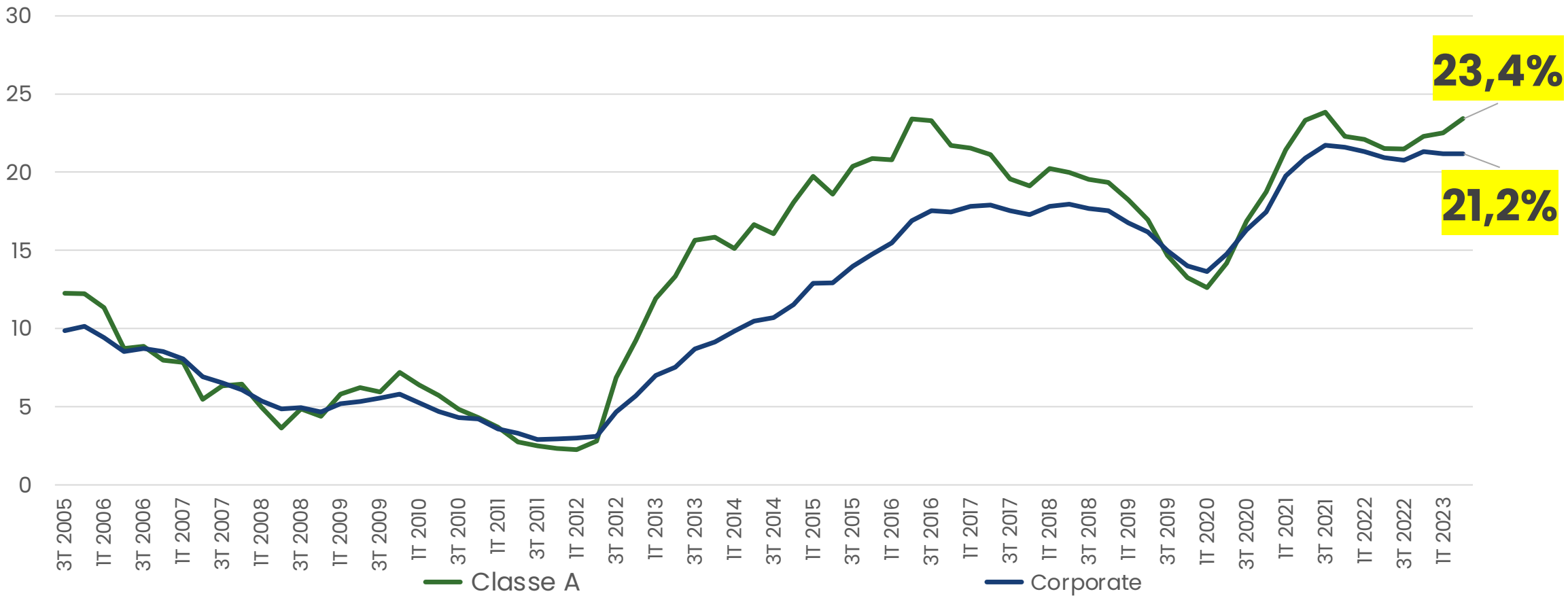
	Todos	Classe A	Classe B	Classe C
Edifícios	1.620	284	503	833
Estoque Total (mm)	11,9	4,9	3,1	3,9
Taxa de vacância	21,0%	23,4%	22,6%	17,3%
Absorção líquida (m²)	101,3 mil	57,1 mil	22,7 mil	21,5 mil

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução da Taxa de Vacância

Corporate Total e Corporate Classe A/AA/AAA

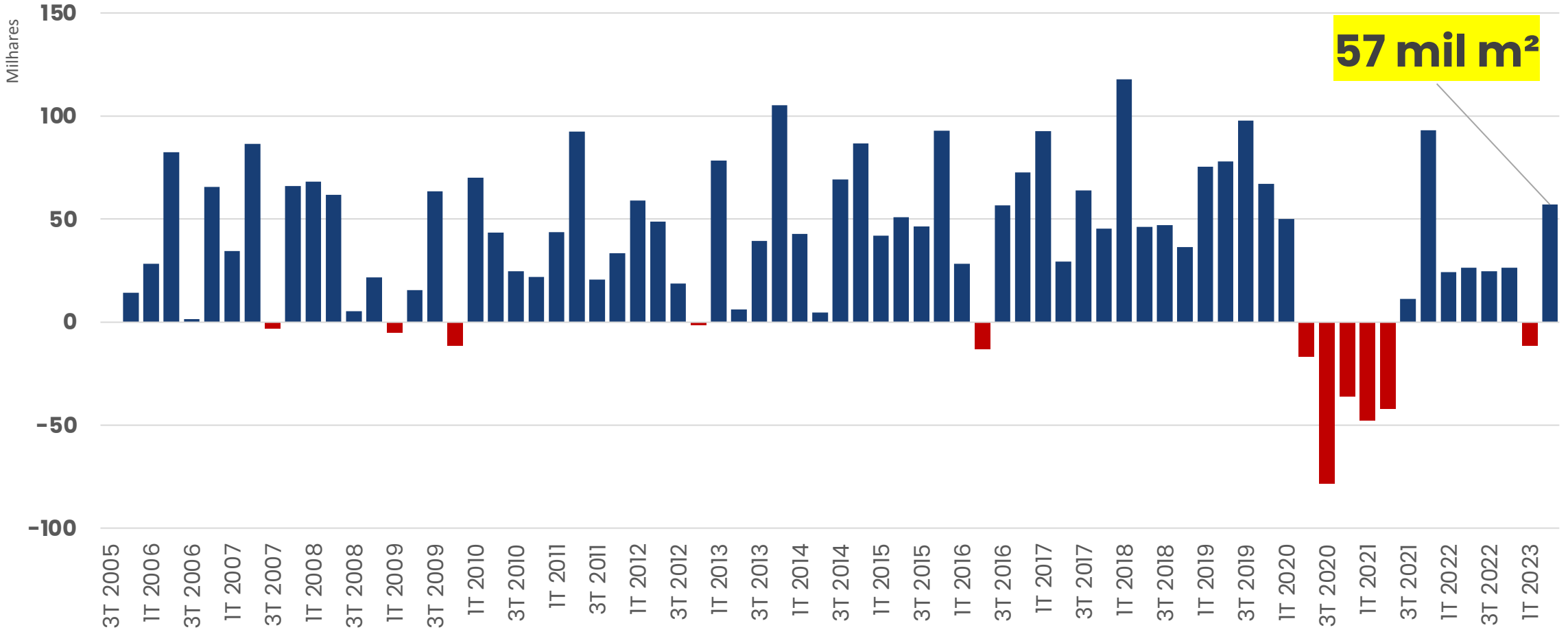


Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução da Absorção Líquida

Corporate Classe A/AA/AAA



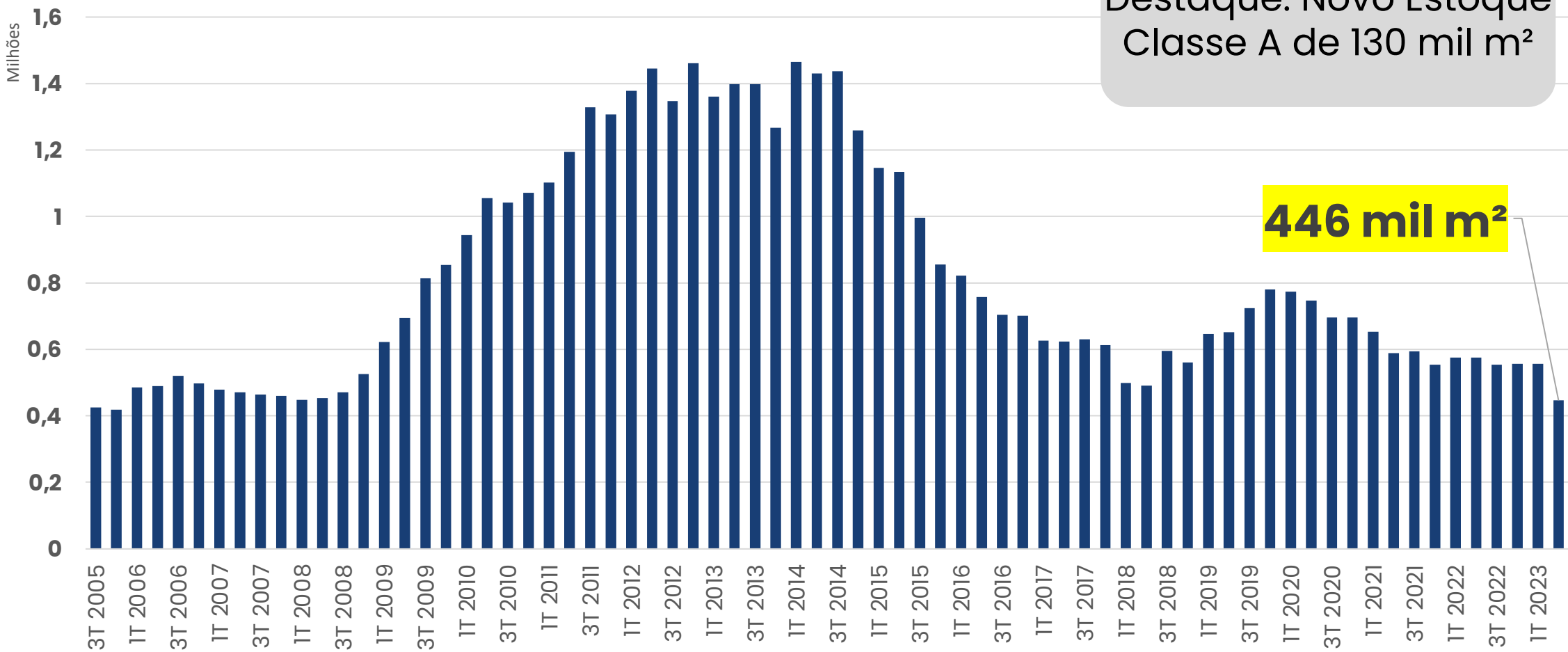
Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução da Atividade Construtiva

Corporate Classe A/AA/AAA

Destaque: Novo Estoque Classe A de 130 mil m²



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Highlights



- Regiões com alta taxa de vacância: Barra Funda/Vila Leopoldina (34%) e Chucri Zaidan (32%);
- Entrega do Brasília Square Offices. A primeira previsão de entrega estava para 2015;
- São Carlos vendedora: Edifícios João Bricola e Itaim Center;
- Absorção líquida Negativa na Chucri Zaidan, com 15.300m² devolvidos pela Amil no EZ Towers - Preço Pedido: R$ 120/m²;
- Berrini (24,5%) e Paulista (20,1%) com taxa de vacância acima de 20%, porém com absorção líquida positiva. Destaque para Paulista (48.400m² absorvidos);

BUILDINGS

Highlights

Locações na Paulista



Edifício Jorge Salomão

9.000 m²



Torre Martiniano

9.000 m²



Edifício Passeio Paulista

6.000 m²

Highlights

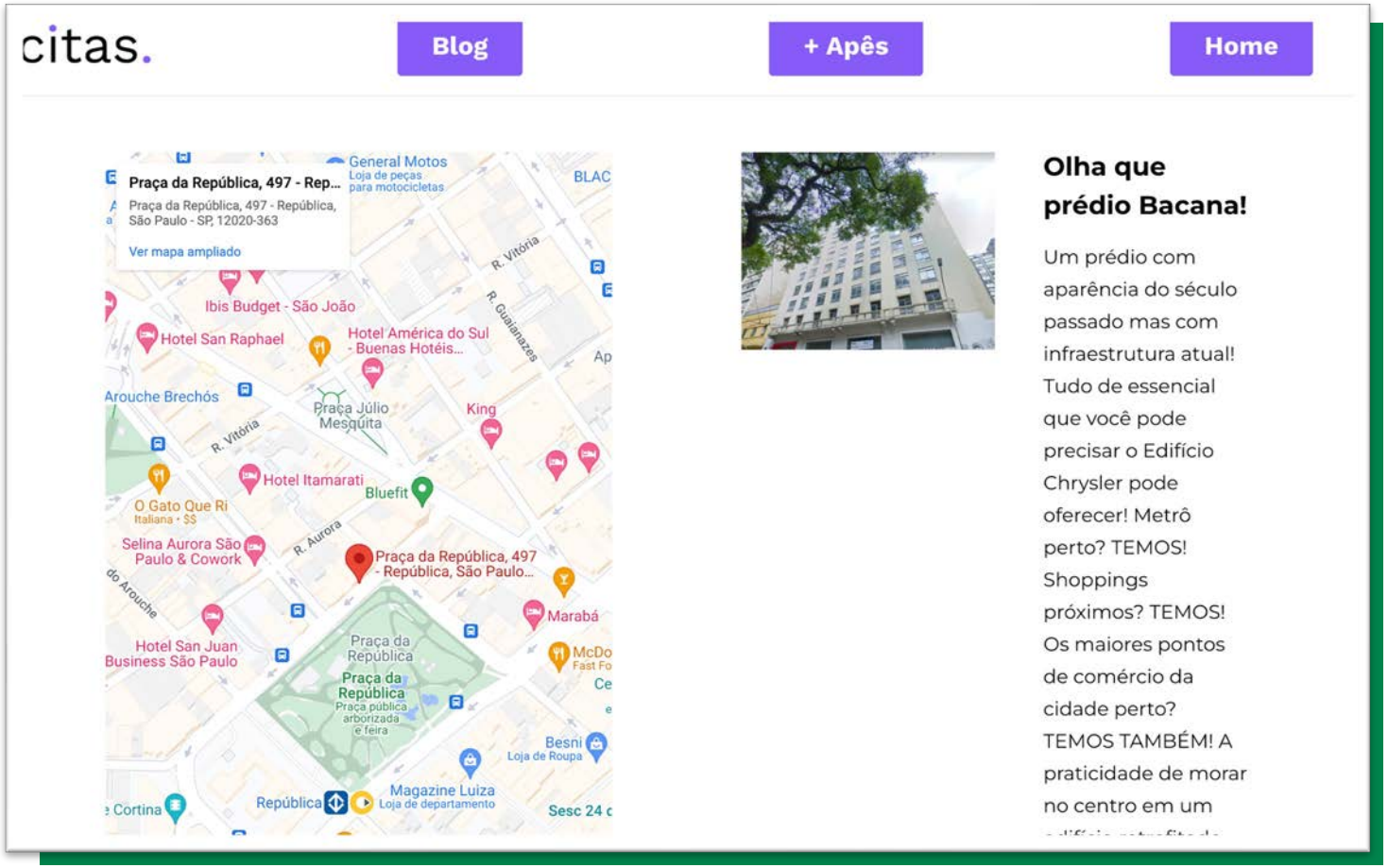
Transformado em co-living



Edifício Chrysler

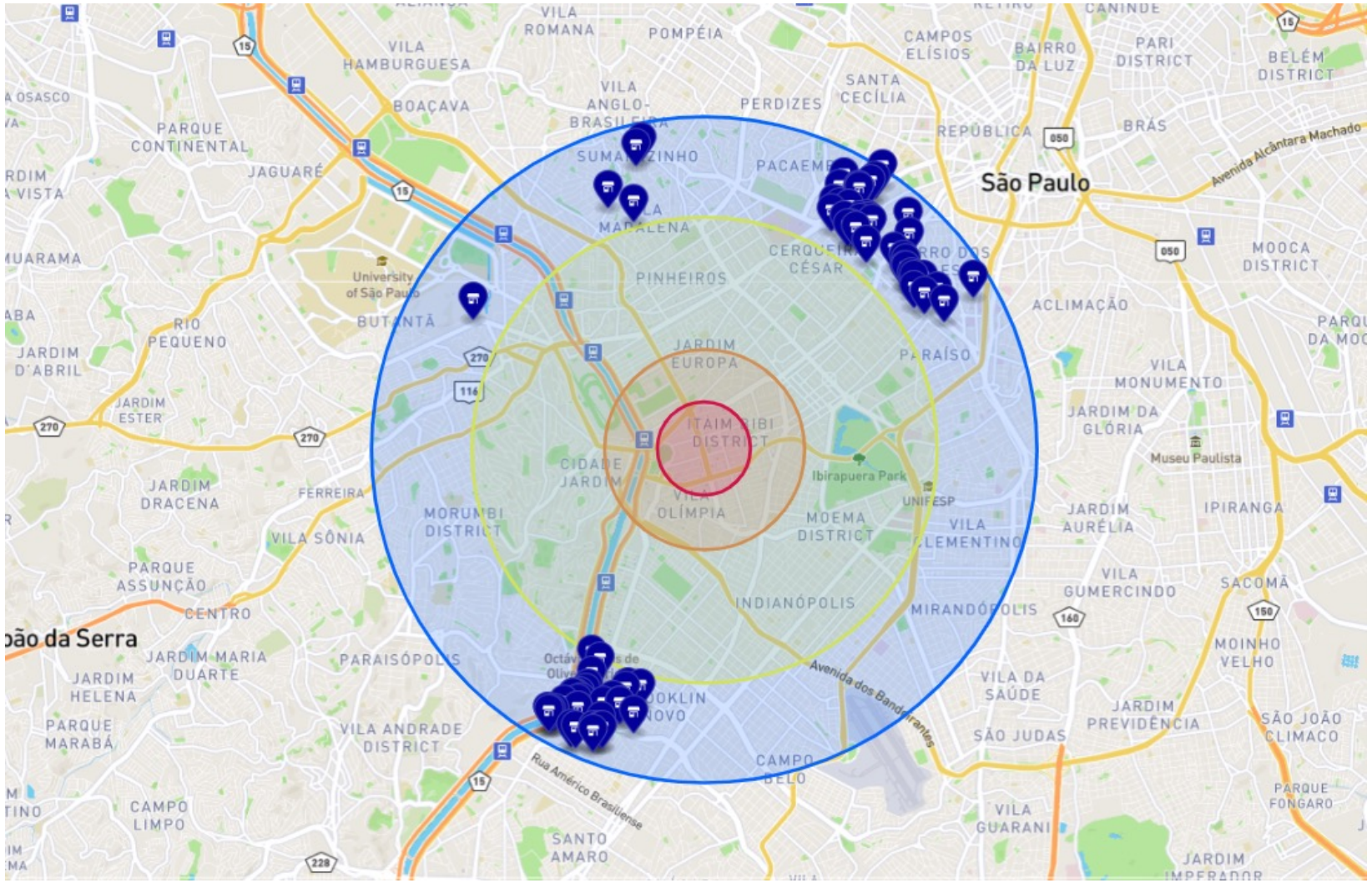
8.000 m²

Fora de mercado



BUILDINGS

Análise de Escritórios por Raio



BUILDINGS

Análise de Escritórios por Raio

Raio 700m

- 30 edifícios Classe A
- 555.500m² Estoque Total
- 36.700m² Área Vaga
- 7% de Vacância
- Média Preço Pedido: R$ 236



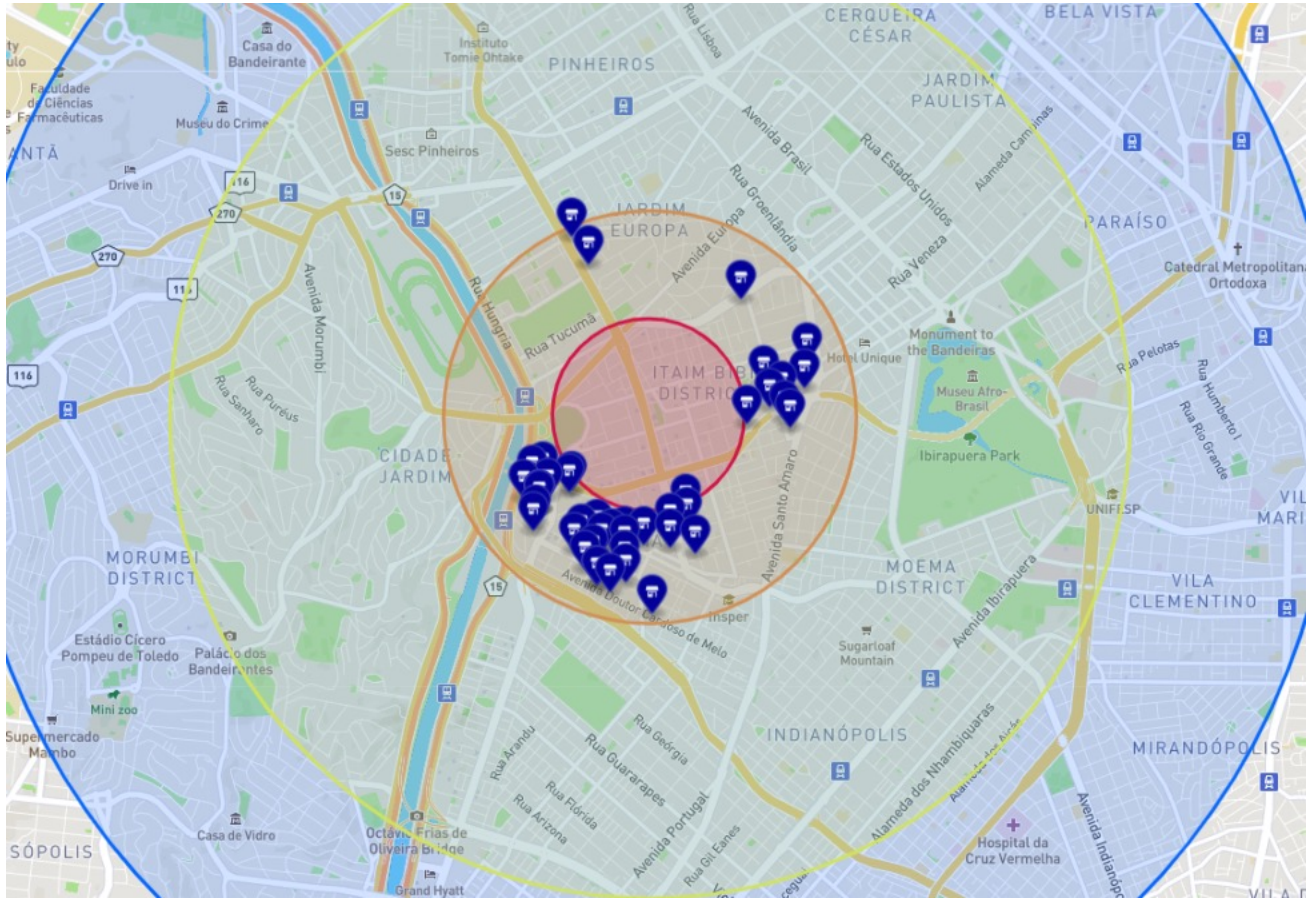
Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Análise de Escritórios por Raio

Raio 1.500m

- 44 edifícios Classe A
- 754.900 m² Estoque Total
- 63.480 m² Área Vaga
- 8% de Vacância
- Média Preço Pedido: R$ 162



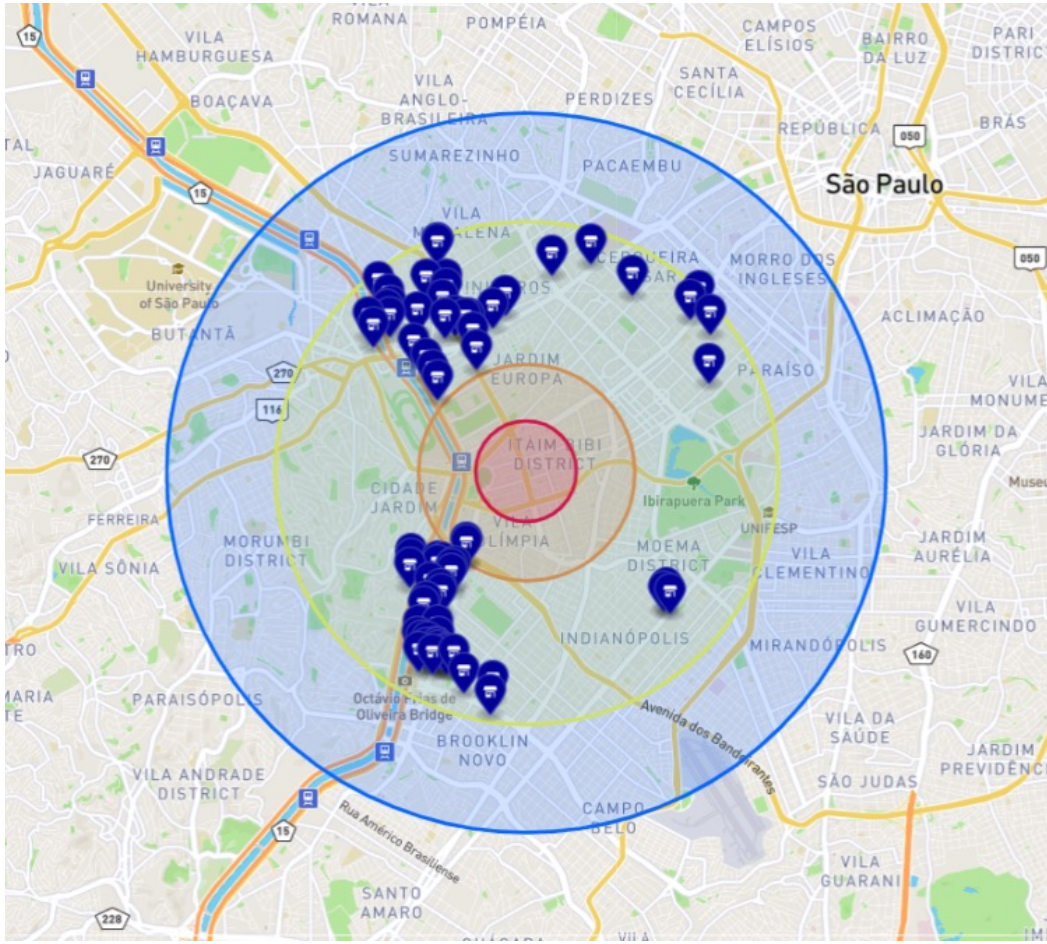
Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Análise de Escritórios por Raio

Raio 3.500m

- 70 edifícios Classe A
- 1.192.850 m² Estoque Total
- 225.200 m² Área Vaga
- 19% de Vacância
- Média Preço Pedido: R$ 109



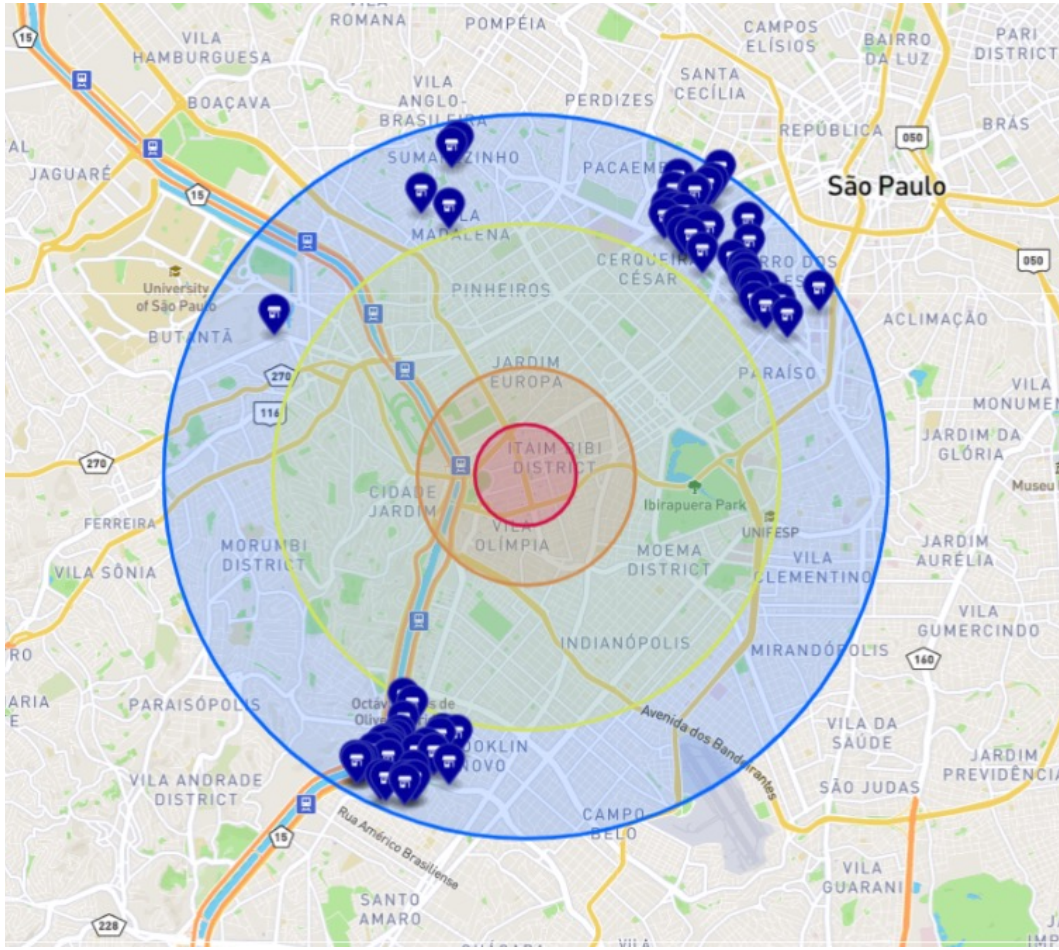
Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Análise de Escritórios por Raio

Raio 5.000m

- 75 edifícios Classe A
- 1.404.850 m² Estoque Total
- 421.285 m² Área Vaga
- 30% de Vacância
- Média Preço Pedido: R$ 98



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Raios – Tabela comparativa

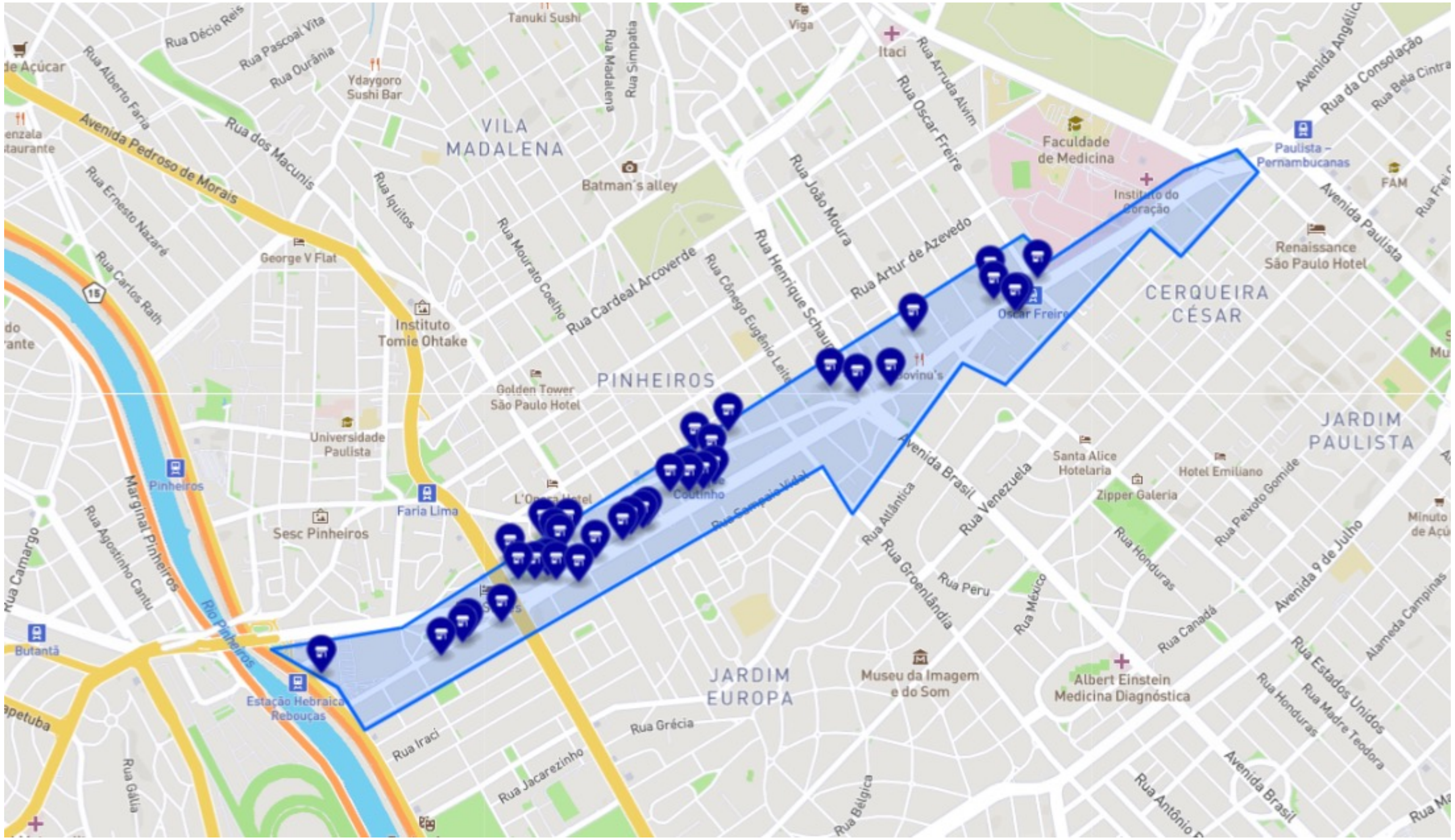


Índice	700 m	1.500 m	3.500 m	5.000 m
Edifícios	30	44	70	75
Estoque Total (mil m²)	555,5	754,9	1.192,8	1.404,8
Estoque Vago	36,7	63,4	225,2	421,2
Taxa de Vacância	7%	8%	19%	30%
Preço Pedido médio	R$ 236	R$ 162	R$ 109	R$ 98

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Região Rebouças



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Região Rebouças



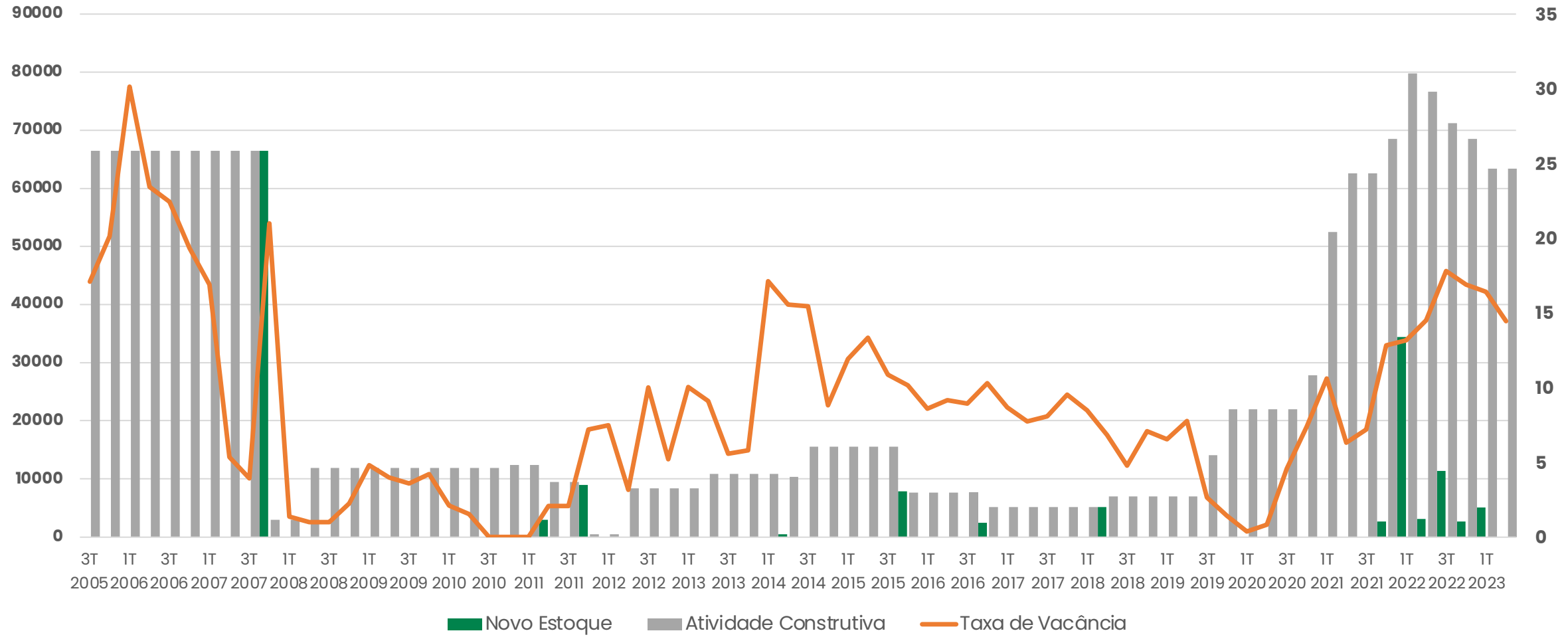
Perfil	Estoque Total (m²)	Estoque Vago (m²)	Taxa de Vacância	Média de Preço Pedido
Corporate Total	198.467	28.654	14,4%	R$ 130/m²
Classe A	113.518	13.380	11,8%	R$ 132/m²
Classe B	73.517	13.236	18,0%	R$ 128/m²
Classe C	11.431	2.037	17,8%	R$ 71/m²
Office	53.800	7.930	14,7%	R$ 50/m²

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Evolução de Taxa de Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva

Corporate – Região Rebouças

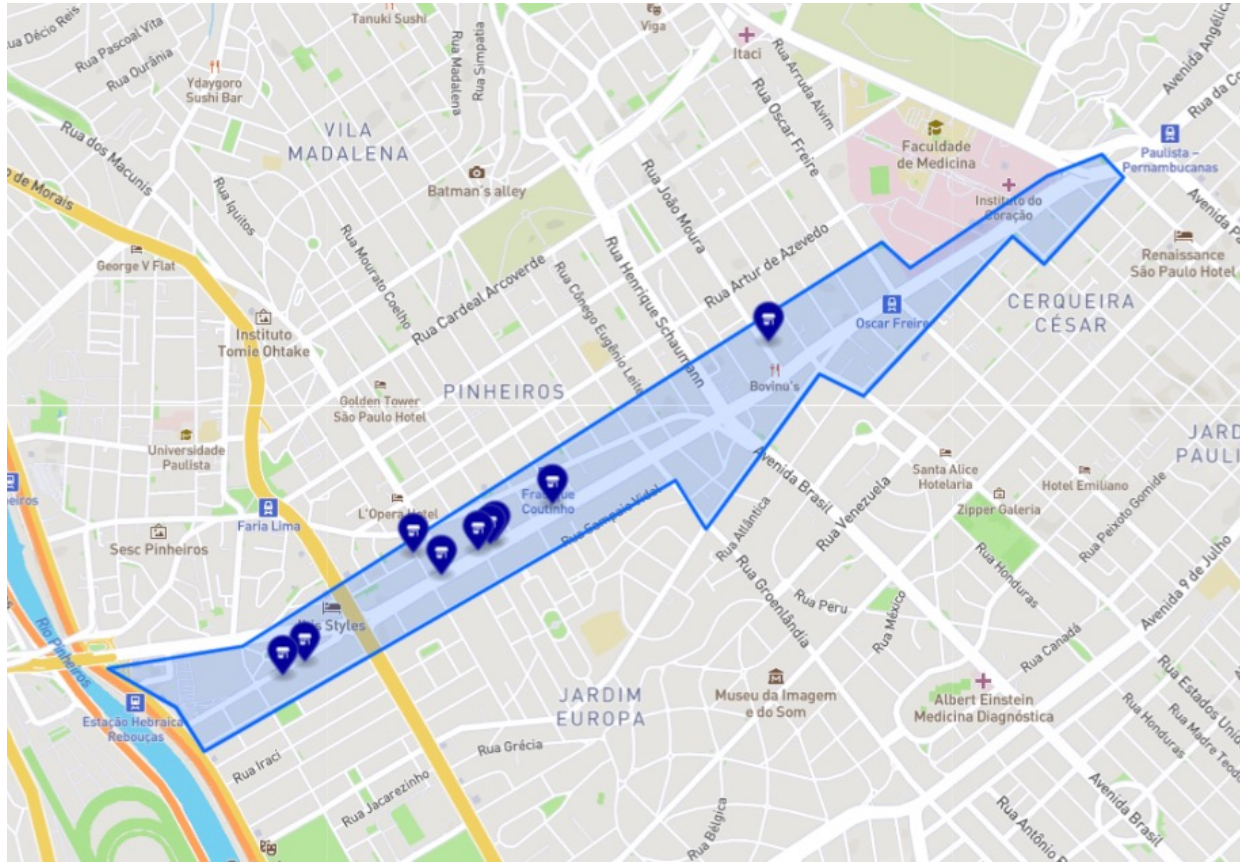


Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Região Rebouças – Atividade Construtiva

Nome	Área Locável Total (m²)
Pátio Rebouças Corporate Boutique	8.614
Sinergy Pinheiros	5.907
HY Pinheiros	11.795
Waldyr Beira	7.458
Rebouças 3507	3.236
JMA Corporate Boutique	7.657
Rubens Parada	4.498
OPI-07	8.227
ATN Corporate Boutique	6.018
Total	63.411



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Previsão de Entrega – Atividade Construtiva

Nome	Data de entrega	Área Locável Total (m²)
Pátio Rebouças Corporate Boutique	07/2023	8.614
Sinergy Pinheiros	07/2023	5.907
HY Pinheiros	10/2023	11.795
Waldyr Beira	12/2023	7.458
Rebouças 3507	02/2024	3.236
JMA Corporate Boutique	03/2024	7.657
Rubens Parada	12/2024	4.498
OPI-07	12/2024	8.227
ATN Corporate Boutique	06/2025	6.018
Total		63.411

Edifícios em Projeto

Nome	Área Locável Total (m²)
Rebouças 3073	2.448
Pátio São Paulo Corporate Boutique	25.984
BioCorporate Rebouças	3.855
Nelson Waisman	4.809
Biosquare	39.229
Total	76.326

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Escritórios Boutiques

Novo conceito de escritórios?



globo.com
https://oglobo.globo.com › predio-...

Prédio-boutique: novo conceito gera fila de espera

Aug 1, 2021 — Da combinação desses três elementos surge um tipo de empreendimento que o carioca até faz fila para adquirir: os **prédios-boutique**.

terra.com.br
https://www.terra.com.br › noticias

Empreendimento boutique: o que este conceito representa?

Nov 27, 2018 — Os empreendimentos **boutique**, conceito desenvolvido pela BLD urbanismo, representam, assim, uma nova referência no mercado, já que conciliam ...

globo.com
https://revistacasaejardim.globo.com › ...

Edifícios boutique: conceito transforma empreendimentos ...

Jun 29, 2021 — Edifícios comerciais humanizados é uma tendência que chega ao mercado da construção civil em decorrência da pandemia · É fato que a · Chamados de ...

shprime.com.br
https://shprime.com.br › ... › Dicas

Empreendimentos Boutique: o que são?

Sep 9, 2022 — O Conceito **Boutique**: algo novo no alto padrão · Projetos assinados por arquitetos renomados; · Localização privilegiada; · Design inovador; · Vista ...
Missing: ~~prédio~~ | Show results with: prédio

Dados do 2T de 2022

Escritórios Boutiques

Um edifício de escritórios boutique na cidade de São Paulo é caracterizado por oferecer um ambiente exclusivo e diferenciado para empresas que buscam espaços de trabalho de alta qualidade com um toque personalizado. Aqui estão algumas características típicas de um edifício de escritórios boutique em São Paulo:

1. **Tamanho e Escala Reduzidos:** Ao contrário dos grandes arranha-céus corporativos, os edifícios de escritórios boutique costumam ser mais compactos em tamanho e têm menos andares. Eles priorizam a exclusividade sobre a quantidade de inquilinos.
2. **Design e Arquitetura:** Esses edifícios são projetados com atenção especial ao design e à arquitetura. Eles podem incorporar elementos modernos, contemporâneos ou até mesmo elementos históricos, dependendo do contexto do bairro em São Paulo em que estão localizados.
3. **Amenidades de Qualidade:** Embora possam não ter a mesma extensão de amenidades que alguns edifícios corporativos maiores, os edifícios boutique tendem a oferecer amenidades de alta qualidade, como espaços de convivência elegantes, áreas de lounge, terraços, cafés e até mesmo academias ou estúdios de ioga.
4. **Tecnologia Avançada:** Os edifícios de escritórios boutique estão equipados com tecnologia moderna, como sistemas de segurança de ponta, conectividade de alta velocidade e soluções de automação que aumentam a eficiência operacional.

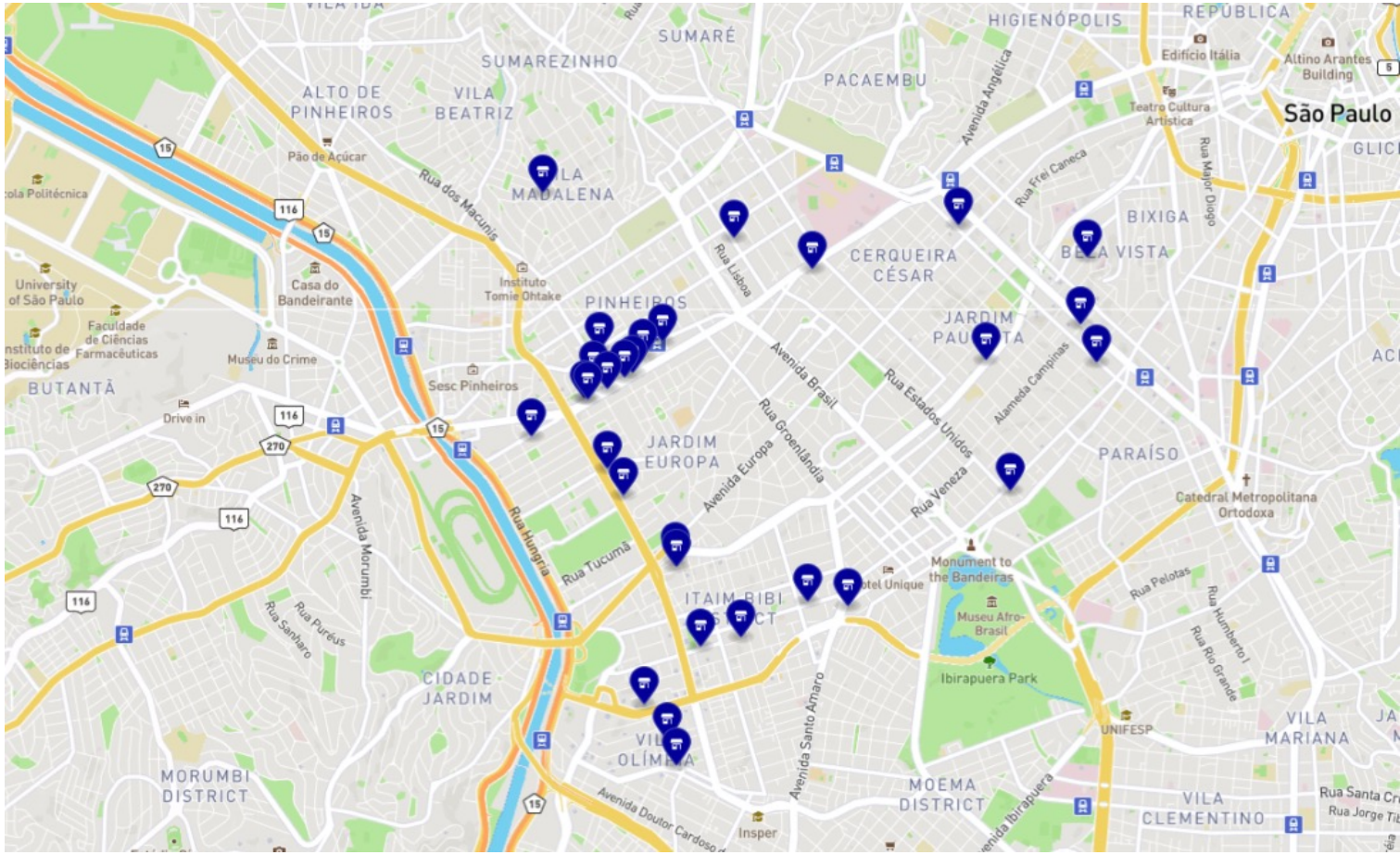
Possível mercado Boutique de São Paulo

O que consideramos aqui:

- Prédios que os proprietários chamam de Boutique;
- Prédios que o mercado, de alguma forma, considera Boutique;

Alguns parâmetros que vimos:

- Prédios com menos de 10.000m² de ABL;
- Prédios com menos de 1.000m² de laje;
- Altas especificações técnicas;
- Boa localização;
- Design arrojado;



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Possível mercado Boutique de São Paulo

18 edifícios Prontos para Ocupação

125.000 m² Estoque Total

30.900 m² de Área Vaga

25% de Taxa de Vacância

Média de preço pedido:

R$ 195,00/m²

Alguns exemplos:

Metropolitan Office



Platinum Office



HL Faria Lima



San Paolo



Auri Plaza



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Possível mercado Boutique de São Paulo

11 edifícios em Construção

80.265 m² Estoque Total

7 edifícios em Projeto

24.550 m²

JMA Corporate

Boutique



ATN Corporate

Boutique



Waldyr

Beira



BioCorporate

Rebouças



Em Projeto

IPO Corporate

Boutique



Em Projeto

LAC Corporate

Boutique



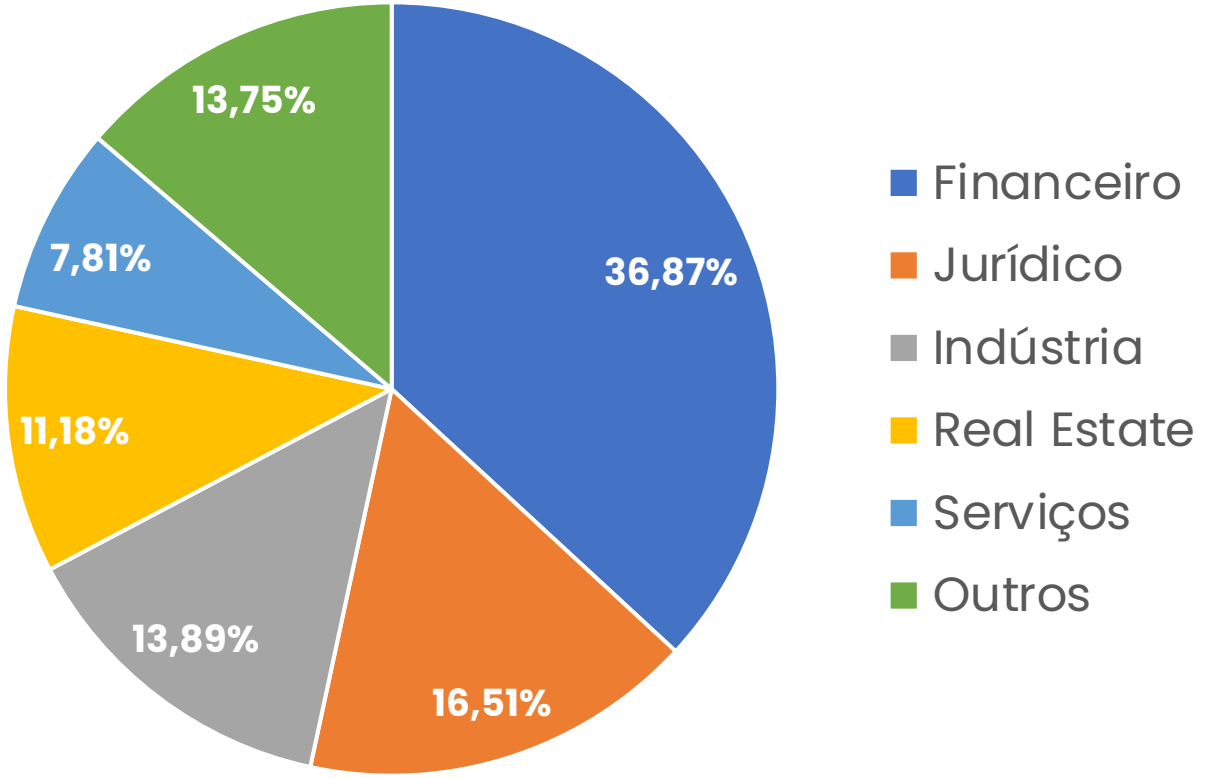
Em Projeto

Dados do 2T de 2023

BUILDINGS

Possível mercado Boutique de São Paulo

- 153 empresas ocupantes
- 498 m² de ocupação média



Dados do 2T de 2023

BUILDINGS



Considerações

12º BUILDINGS EXCLUSIVE

Fotos do evento



Meeting Sponsor

SDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

VIEWCO

Sponsor

Barzel PROPERTIES

JOHN RICHARD MÓVEIS POR ASSINATURA

RealtyCorp

Co-Sponsor

NEWMARK

OCUPANTES Corporate Real Estate

omc

retha REAL ESTATE