

RIO DE JANEIRO | 2019 1T

MARKET OVERVIEW

RELATÓRIO DE MERCADO DE ESCRITÓRIOS CLASSE A+ A E B
Q1 2019 | Office Market Overview Class A+A and B



Centro é destaque de absorção e corresponde a 46% de todo o inventário Classe A+ A locado.

Centro is the absorption head and corresponds to 46% of all inventory Class A+ A leased.

O mercado de escritórios corporativos no Rio de Janeiro Classe A+A e B iniciou 2019 sem novos edifícios. É o sétimo trimestre consecutivo sem novas entregas para a Classe A+ A e quarto trimestre para Classe B. Assim, o inventário existente é de 1.671 milhões m² e 977 mil m², totalizando 2.648 mil m², e taxa de vacância de 33% para a Classe A e 33% para a classe B.

Embora a taxa de vacância na cidade seja considerada elevada, a ausência de novo inventário e a sequência positiva na absorção líquida tem contribuído para constante queda do indicador. Nos escritórios Classe A+ A, observou-se queda de 3 pontos percentuais, se comparado ao mesmo período do ano anterior, contra 1 ponto percentual para a Classe B.

Nos três primeiros meses do ano, a Absorção Líquida foi positiva para ambas as classes, 13 mil m² para a Classe A+ A e 5 mil m² para a Classe B. O saldo entre locação e devolução de escritórios Classe A+A foi maior na região Centro, 9 mil m². Ela também foi destaque para a Classe B, registrando saldo de 4 mil m².

As regiões em destaque de absorção bruta são Centro, 14 mil m², e Orla, 9 mil m². As maiores locações do período em empreendimentos Classe A+ A foram para empresas do setor financeiro, transporte e seguros.

Em relação ao trimestre anterior, todas as regiões apresentaram queda na taxa de vacância para escritórios Classe A+ A. As regiões com as maiores taxas de vacância são Porto (49%), Cidade Nova (48%) e Barra da Tijuca (36%). Orla (21%) e Centro (27%) possuem as menores taxas de vacância.

The corporate office market in Rio de Janeiro Class A + A and B began 2019 without new buildings. It is the seventh consecutive quarter without new deliveries for Class A + A and fourth quarter for Class B. Thus, the existing inventory is 1,671 million sqm and 977 thousand sqm, totaling 2,648 thousand sqm, and a vacancy rate of 33% for the Class A and 33% for class B.

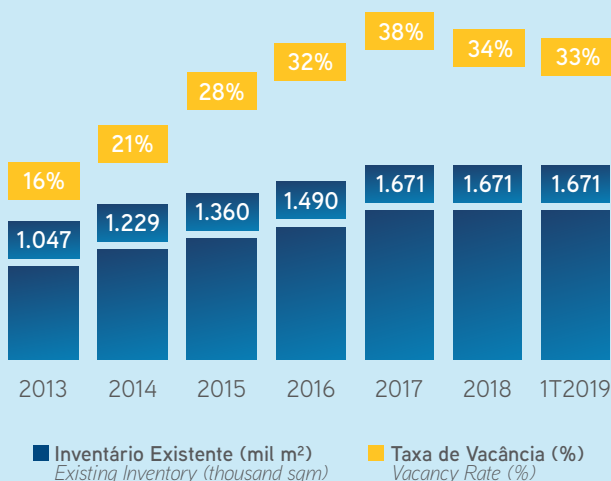
Although the vacancy rate in the city is considered high, the absence of new inventory and the positive sequence in net absorption has contributed to a constant decrease in the indicator. In the Class A + A offices, there was a decrease of 3 percentage points compared to the same period of the previous year, and a decrease of 1 percentage point for Class B.

In the first three months of the year, Net Absorption was positive for both classes, 13,000sqm for Class A + A and 5,000sqm for Class B. The balance between lease and return of Class A + A offices was higher in the region Centro, 9,000sqm. It was also highlighted for Class B, registering a balance of 4,000sqm.

The highlighted areas of gross absorption are Centro, 14,000sqm, and Orla, 9,000sqm. The largest leases of the period in Class A + A properties were for companies in the financial, transportation and insurance areas.

In relation to the previous quarter, all regions had a decrease in the vacancy rate for Class A + A offices. The regions with the highest vacancy rates are Porto (49%), Cidade Nova (48%) and Barra da Tijuca (36%). Orla (21%) and Centro (27%) have the lowest vacancy rates.

Inventário Existente (mil m²) e Taxa de Vacância (%) por ano.
Existing inventory (thousand sqm) and vacancy rate (%) by year



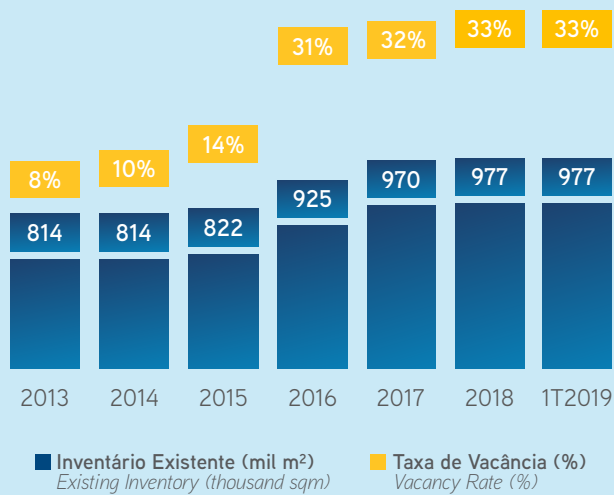
Indicadores de Mercado
Market Indicators

Classe A+ A | Class A+ A

	Inventário Existente <i>Existing Inventory</i>	1.671 mil m²*
	Novo Inventário <i>New Inventory</i>	-
	Taxa de Vacância <i>Vacancy Rate</i>	33%
	Absorção Líquida <i>Net Absorption</i>	13 mil m²*
	Preço <i>Price</i>	R\$ 101/m²

*Thousand sqm

Inventário Existente (mil m²) e Taxa de Vacância (%) por ano. Existing inventory (thousand sqm) and vacancy rate (%) by year



Indicadores de Mercado Market Indicators

Classe B | Class B

	Inventário Existente Existing Inventory	▶	977 mil m ² *
	Novo Inventário New Inventory	▶	-
	Taxa de Vacância Vacancy Rate	▶	33%
	Absorção Líquida Net Absorption	▶	5 mil m ² *
	Preço Price	▶	R\$73/m ²

*Thousand sqm

Preço Médio Pedido de Locação (R\$/m²/mês) Average Asking Price - Lease (R\$/sqm/month)

O preço médio pedido de locação dos escritórios se manteve estável para as duas classes, R\$ 101/m²/mês para Classe A+ A e R\$ 73/m²/mês para Classe B. Comparado ao primeiro trimestre de 2014, observa-se queda de 19% para Classe A+A e 26% para a Classe B. A diferença de preço pedido entre as duas Classes aumentou 12 pontos percentuais, de 26% no início de 2014 para 38% no início de 2019.

The average asking lease price (office) remained stable for both classes, R\$ 101 / sqm / month for Class A + A and R\$ 73 / sqm / month for Class B. Compared to the first quarter of 2014, there was a decrease of 19% for Class A + A and 26% for Class B. The asked price difference between the two Classes increased by 12 percentage points, from 26% at the beginning of 2014 to 38% at the beginning of 2019.

