

PRIME 18 NEWS 19



PORTUGAL | ANGOLA | BRASIL | CABO VERDE | MOÇAMBIQUE

A Prime Yield tem como desígnio ser uma empresa referência nos mercados onde opera. A afirmação do nosso posicionamento assenta em quatro vetores estruturais: Independência, Presença Internacional, Padrões Internacionais e Inovação.

A EMPRESA

A Prime Yield é uma empresa especializada na realização de estudos de consultadoria e avaliação imobiliária, que servem de suporte e apoio à decisão dos seus clientes.

A Prime Yield é uma empresa registada nas instituições de supervisão nos países onde opera, com certificação Regulated by RICS.

Com presença em vários países lusófonos, a Prime Yield tem escritórios em Angola, Brasil, Cabo Verde, Moçambique e Portugal.

VISÃO

Serviços de Inteligência Imobiliária para quem persegue a excelência.

MISSÃO

Estimar o valor de ativos, de forma objetiva, no quadro legal, estabelecendo uma relação de confiança com o cliente, assente na independência e na competência.

VALORES

Compromisso com o cliente
Competência
Inovação
Confidencialidade
Independência
Confiança

SERVIÇOS

A Prime Yield está estruturada em duas áreas de negócio que funcionam interligadas

- Avaliação de Ativos
- Consultadoria

AVALIAÇÕES

A Prime Yield presta serviços de avaliação a clientes institucionais e particulares, dando resposta a todo o tipo de imóveis, com base em princípios e procedimentos de carácter multidisciplinar, garantidos por um corpo técnico constituído por arquitetos, economistas, engenheiros e gestores imobiliários.

O grau de conhecimento dos técnicos da Prime Yield permite responder a avaliações e consultas específicas de elevada complexidade.

Este serviço permite ao cliente tomar decisões, sustentadas em informação sobre os valores de mercado e critérios de avaliação adaptados às características do imóvel.

O âmbito de atuação da Prime Yield inclui:

- **Bens tangíveis** (imóveis e móveis) tais como habitações, escritórios, lojas, armazéns, instalações industriais, centros comerciais, terrenos urbanos, terrenos rústicos, promoções imobiliárias, máquinas e equipamentos.

- **Bens intangíveis** tais como marcas, patentes, fórmulas, know-how, etc.

Qual a finalidade das Avaliações?

- Concessão de crédito
- Garantia hipotecária
- Gestão de empresas
- Reservas de companhias de seguros
- Gestão de património
- Análise de investimentos
- Reavaliação de carteiras
- Revisão de rendas
- Gestão administrativa
- Assessoria fiscal
- Partilhas

CONSULTADORIA

Os serviços de consultadoria da Prime Yield proporcionam ao cliente uma sólida base para o desenvolvimento de investimentos imobiliários. A Prime Yield acompanha todo o processo de promoção na ótica da consultadoria especializada produzindo os relatórios que permitem analisar e escolher o cenário mais adequado em cada uma das etapas do referido processo.

Estes serviços incluem a análise e a avaliação detalhada que contempla tantos os aspetos quantitativos como os qualitativos do negócio. Os resultados destes estudos permitem por exemplo, detetar situações de desajustes da oferta em relação à procura natural. Considerando que na fase de produção e comercialização o risco aumenta tanto para o promotor como para o financiador, a Prime Yield pode acompanhar o projeto numa ótica de controlo preventivo, aferindo o cumprimento de prazos e o controle orçamental.

Que serviços de Consultadoria realiza a Prime Yield?

- Estudos à medida
- Estudos quantitativos/qualitativos
- Estudos de viabilidade
- Estudos de oferta imobiliária
- Estudos de procura imobiliária
- Estudos de planeamento urbano
- Tenant mix e retalho comercial
- SWOT analysis

Qual a finalidade dos serviços de Consultadoria?

- Apoio na tomada de decisão
- Conhecer a concorrência
- Conhecer necessidades de mercado
- Acompanhar a evolução dos valores de mercado

RESEARCH

A Prime Yield desenvolve anualmente boletins de research que disponibiliza ao mercado de forma a que possam a vir a ser aprofundados de acordo com as necessidades específicas de cada Cliente ou projeto. Estes estudos dão suporte a toda a atividade de Avaliação e Consultadoria, uma vez que permitem a constante monitorização dos dados de mercado.

ORGANIZAÇÃO

Todos os colaboradores da Prime Yield entendem, respeitam e cumprem o código de conduta RICS.

O universo da Prime Yield está assente numa plataforma de CRM preparada para servir o cliente, que permite controlar e avaliar a todo o momento o desenvolvimento de cada processo.

O processo de elaboração de estudos, avaliações ou consultas, está apoiado em ferramentas de gestão, integradas num sistema informático à disposição de colaboradores e clientes através de uma intranet.

O maior investimento da Prime Yield concentra-se na formação, através de uma plataforma de I&D, de forma a manter a constante atualização de conhecimentos de todos os seus colaboradores.

A Prime Yield produz estudos e relatórios de mercado, realizados a partir da base de dados conjunta com o portal imobiliário Casa Sapo. Esta informação é atualizada periodicamente permitindo suportar em qualquer momento todo e qualquer critério de avaliação.

INTRANET

A Prime Yield implementou um avançado software de avaliação, que inclui a gestão e tratamento de toda a informação. Todos os colaboradores da Prime Yield dispõem do referido software, no qual são classificados todos os processos.

A constante atualização da base de dados permite o recurso permanente a um quadro de valores comparativos, o qual oferece uma enorme fiabilidade, garantindo uma elevada objetividade em cada processo.

Novos caminhos, novos desafios e novos mercados. A confiança, qualidade e empenho de sempre!

Já fez este fevereiro 14 anos que a Prime Yield nasceu e parece que foi ontem que demos os primeiros passos. A empresa nasceu com a inspiração de ser diferente, competente e independente, sendo focada no cliente e, ao mesmo tempo, geradora de confiança em todos os stakeholders que consigo se relacionam. E, tal como no ser humano, também na vida empresarial, o ADN é algo que perdura e fica para sempre, pelo que, independentemente dos caminhos que tomemos nas nossas várias etapas de crescimento, estes são os nossos valores e sempre acompanharão e guiarão o nosso percurso.

Um género de "reminder" que nunca é demais lembrar, passando o pleonasmo, especialmente numa altura em que a Prime Yield entra numa nova fase do seu desenvolvimento. Desde o dia 20 de dezembro de 2018, passámos a fazer parte do grupo Gloval e, com esta operação, passámos a estar integrados num ambicioso projecto que visa a liderança, pela qualidade dos serviços prestados, nos mercados onde opera.

O grupo Gloval resulta da agregação de um conjunto de empresas ligadas à avaliação de bens, consultoria imobiliária e de engenharia (Valtecnic; VTH; Ibertasa; Vt asset; Oco; Prime Yield), nascendo, desde logo, com um "track record" assinalável, traduzido em números que merecem destaque: de forma agregada, o grupo tem uma equipa com mais de 1.000 profissionais; mais de 5 milhões de avaliações realizadas e mais de 70 anos de experiência acumulada.

Neste sentido, a integração da Prime Yield é uma oportunidade única de sermos parte de uma empresa sólida, capitalizar e aprender com o seu know how, e, além disso, expandir os nossos serviços noutros mercados. A Grécia e a Espanha são, para já, apenas algumas destas novas geografias que estamos preparados a abordar consigo, mas outras virão. Por isso, convido-vos, desde já, a conhecer a nossa proposta de valor Gloval, acedendo [AQUI](#) à apresentação corporativa.

Numa nota final de envolvimento pessoal, deixo ainda o meu testemunho enquanto um dos fundadores da Prime Yield para reafirmar que, com grande satisfação, vejo chegarmos a este ponto de viragem. Com o mesmo ADN que nos fez nascer, abraçamos o desafio deste novo caminho com empenho e percorrê-lo é, por si só, especialmente aliciante para todos os que fazem a Prime Yield acontecer diariamente. Pessoalmente, irei assumir uma dupla função, mantendo o meu atual cargo de Diretor Geral da Prime Yield e acumulando também responsabilidades pelo desenvolvimento do negócio internacional da Gloval nas áreas de avaliação e consultadoria imobiliária para fundos de investimento.

Muitas oportunidades surgirão para estarmos em contacto e seguramente que tudo faremos, quer de minha parte quer da parte de toda a equipa, para que a sua experiência connosco seja ainda mais desafiante, mas com a mesma confiança de sempre!



Nelson Rêgo - Diretor Geral



José Manuel Velez
Diretor

Com a integração da Prime Yield na Gloval, os nossos 14 anos no mercado português ganham impulso para uma nova fase de desenvolvimento. Os 70 anos de experiência da Gloval, a presença em 7 países, uma equipa de 1.000 profissionais, uma faturação de €50 milhões e os mais de 5 milhões de avaliações realizadas, dão-nos a base para diversificar os serviços de Project Monitoring, Consultoria Especializada e ainda de reavaliação de carteiras para entidades do sistema financeiro espanhol a operar em Portugal (de acordo com as normas ECO). Ao mesmo tempo, abrem-se oportunidades únicas com a criação das SIGI, entidades para as quais podemos criar valor, dada a nossa experiência com SGFI em Portugal e a da Gloval com as Socimis em Espanha.

A economia portuguesa fornece uma base de confiança ao mercado e aos investidores internacionais, mantendo um trajeto de crescimento e apresentando expectativas positivas. O PIB cresceu 2,1% em 2018 e deverá expandir outros 1,7% este ano, enquanto a taxa de desemprego continua a decrescer (7,1% em 2018 vs 16,4% em 2013), esperando-se que recue em 2019 (expectativa de 6,7%).

No mercado imobiliário, 2018 foi de recorde histórico, com €3,5 mil milhões de investimento comercial. Nos escritórios, a ocupação atingiu 290 mil m² (Lisboa e Porto), um máximo de 10 anos. Na habitação, as vendas ficaram em perto de 180 mil unidades (+17%) e este ano espera-se o regresso dos grandes projetos residenciais de construção nova. No investimento, o ano será de maior dinamização por via da criação das SIGI, com abertura de novos canais de investimento, e por via da diversificação das classes de investimento, com a emergência dos setores imobiliários alternativos.

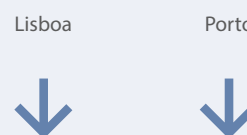
A integração da Prime Yield na Gloval é uma oportunidade única de fazer parte de uma empresa de referência, capitalizar e absorver o seu know-how, ao mesmo tempo que diversificamos e expandimos os nossos serviços a novos países.

ESCRITÓRIOS NOVOS

		Rendas Prime e Yields	
Lisboa - Prime CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	21	
	Yield (%)	4,5	
Porto	Renda prime (€/m ² /mês)	17	
	Yield (%)	6,5	

Em 2018 a ocupação atingiu quase 210 mil m² em Lisboa, o valor mais elevado em 10 anos, e no Porto também se registaram máximos históricos, com um take up de cerca de 80 mil m². A escassez de oferta nova qualificada, associada ao dinamismo da procura, tem impulsionado a renda prime. Em Lisboa, esse valor foi de 21€/m²/mês, próximo do máximo histórico, e no Porto foi de 17€/m²/mês, um pico até à data. Este cenário de take up por recorde e subida de rendas levou a uma nova compressão da yield prime em Lisboa, que atingiu um mínimo histórico de 4,5%. Para 2019, é provável uma redução do take up por falta de oferta, mantendo-se a tendência de subida de rendas e uma maior procura por espaços de coworking.

Tendência Yields

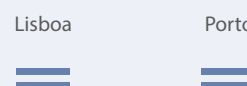


HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 REABILITADOS

		Valores Unitários médios	
Lisboa - Baixa/Chiado/Av. da Liberdade	Valor médio (€)	1.300.998	
	Valor Unitário médio (€/m ²)	7.891	
	Área média (m ²)	165	
Porto - Aliados	Valor médio (€)	975.000	
	Valor Unitário médio (€/m ²)	5.132	
	Área média (m ²)	190	

2018 foi de elevada dinâmica no mercado residencial. O cenário é, contudo, de escassez de oferta, o que tem impulsionado os preços. A reabilitação ainda é predominante nos centros de Lisboa e Porto, sendo o eixo da Baixa-Chiado-Av. Liberdade a zona mais cara, com valores que podem atingir 14.000 €/m² a 16.000€/m². Há agora uma forte dinâmica do lado da oferta, com reforço na construção nova e nos grandes projetos em Lisboa. Este novo pipeline a surgir no mercado já está a resultar num crescimento menos acelerado do valor de venda à saída (em torno dos 9% em 2018 em Lisboa, sinal de que o patamar máximo para a cidade já terá sido atingido) e deverá trazer estabilização aos preços.

Tendência Valores médios de venda



TURISMO RESIDENCIAL - GOLDEN TRIANGLE, ALGARVE

		Valores Unitários médios	
Tourism Resort - Apartments T3	Valor médio (€)	979.860	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	6.999	
Tourism Resort - Townhouses T3	Valor médio (€)	655.105	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	3.448	
Tourism Resort - Villas T3	Valor médio (€)	1.321.500	
	Valor Unit. médio (€/m ²)	4.263	

Este segmento mantém uma interdependência importante do turismo e, em especial do mercado britânico, agora dominado pelo cenário de incerteza trazido pelo Brexit. No Algarve, o principal mercado deste segmento, observa-se uma subida generalizada no preço de saída, o qual aumentou cerca de 18% no último ano nas townhouses da zona do Golden Triangle. Do lado da oferta, esta zona central constituída pelos três principais resorts do Algarve está a receber novo produto, e as novas construções em curso na zona de Vilamoura vão contribuir para o surgimento de oferta nova para a classe média europeia.

Tendência Valores médios de venda





PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de posto de abastecimento de combustível sito na Ericeira



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos pertencentes à entidade



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de armazéns sitos em Faro



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólio



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóvel sito no Porto



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de lotes de terreno sitos em Vila Nova de Gaia



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de espaços comerciais



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de unidade hoteleira sita em Albufeira



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de imóveis



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de explorações avícolas



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Pestana Chelsea Bridge Hotel sito em Londres



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de imóveis



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos pela sociedade gestora



VIOLAS FERREIRA
BEYOND SPACE

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos pela sociedade gestora



Valdire Coelho
Diretor

Este ano marca a mudança de Proprime para Prime Yield Angola, com novos desafios e um novo escritório, mas o mesmo empenho em contribuir para a profissionalização do mercado Angolano, onde estamos há 12 anos com iniciativas regulares de research. Parte da nova estratégia para este mercado é também o reforço da aposta na vertente da otimização da base de dados e track record de informação, algo fulcral para a apropriada valorização dos ativos que são colaterais de crédito dos bancos do sistema financeiro Angolano, no cenário atual em que a presença do FMI é uma realidade, o que conduzirá inevitavelmente a exercícios como os que foram levados a cabo noutros países e onde a Prime Yield teve oportunidade de desenvolver o seu trabalho. Foi o caso de Portugal, onde a empresa, no período de intervenção externa, realizou, para os principais Bancos, avaliações no âmbito do exercício de análise da qualidade dos ativos destas entidades (AQR).

O contexto económico tem sido de contração, mas as estimativas apontam para um crescimento do PIB já este ano (2% a 3%).

O mercado imobiliário continua pouco dinâmico. As dificuldades de financiamento, os juros elevados e a instabilidade cambial têm tido efeito neste mercado. A procura está menos dinâmica, resultando numa oferta superior aos níveis de absorção, no adiamento de novos projetos e na diminuição generalizada do investimento. Gerando um ritmo baixo de escoamento de produto, este desequilíbrio tem-se refletido nos preços e rendas, que continuam a decrescer. Ainda assim, o imobiliário continua a ser visto como um investimento de proteção face à desvalorização cambial.

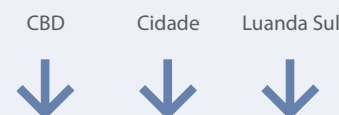
Desde início do ano que somos Prime Yield Angola, um novo passo que permite unificar a marca Prime Yield em todos os mercados onde opera, ao mesmo tempo que a empresa reforça o seu investimento e compromisso com o mercado Angolano.

ESCRITÓRIOS NOVOS

		Rendas médias e Yields	
CBD	Valor unitário médio (USD/m ²)	5.900	
	Renda média (USD/m ² /mês)	59	
	Yield (%)	12,0	
Cidade	Valor unitário médio (USD/m ²)	3.429	
	Renda média (USD/m ² /mês)	40	
	Yield (%)	14,0	
Luanda Sul	Valor unitário médio (USD/m ²)	3.000	
	Renda média (USD/m ² /mês)	35	
	Yield (%)	14,0	

Devido à desaceleração da Economia, o mercado de escritórios em Luanda registou uma absorção contida, apesar de ter apresentado algum dinamismo na recta final do ano. Manteve-se a tendência de decréscimo dos preços e rendas (em torno dos -16% a -22% nas diferentes zonas), embora o CBD continue a apresentar alguma resistência no ajuste dos preços de venda (-2%), cedendo com mais flexibilidade no valor das rendas (-16%). De um modo geral, existe maior abertura ao ajuste das rendas como forma de rentabilizar os ativos e minimizar as perdas de investimentos realizados.

Tendência Yields

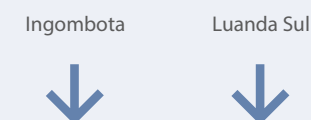


HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3

		Valores Unitários médios	
Ingombota - Apartamentos	Valor médio (USD)	870.000	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	5.118	
	Área média (m ²)	170	
Luanda Sul/Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	750.000	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	3.571	
	Área média (m ²)	210	

A procura por parte de expatriados, que foi um dos principais motores deste mercado nos anos mais dinâmicos, mantém-se em retração. Os compradores domésticos continuam a ser o público mais ativo, embora com menor expressão face ao ano passado devido à dificuldade no acesso ao crédito à habitação. Neste cenário, os preços médios continuaram a descer quer nos apartamentos T3 em Ingombota (-6%) quer nas moradias V3 em Talatona (-3%), embora de forma suave.

Tendência Valores médios de venda



HOTELARIA

		Diária média	
Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	110
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	260
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	420
		Taxa de ocupação média (%)	40

O segmento da hotelaria, apesar do ligeiro aumento, mantém-se caracterizado por taxas de ocupação reduzidas. As diárias praticadas reduziram nas categorias de 3 e 4 estrelas (cerca de 45% e 13%, respetivamente) face ao ano anterior, mas mantêm-se, ainda assim, elevadas para o consumidor doméstico. Nos hotéis de 5 estrelas houve mesmo um ligeiro aumento neste valor, o que se explica pela existência de poucas unidades com esta categoria. Já nos 3 estrelas, a descida aconteceu também por via do aumento da oferta.

Tendência Taxas de ocupação





ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património
Imobiliário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de crédito
hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património
Imobiliário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terreno
sito em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de activo
imobiliário sito em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis
para efeitos
de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Conjunto
de Activos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de Crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
de concessão de crédito
hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos sitos em Luanda
e Kwanza Sul



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de imóveis



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do património
imobiliário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património
Imobiliário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património
Imobiliário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Conjunto
de Activos em Luanda



José Antonio dos Santos
Diretor

Apesar da adversidade econômica que varreu o país nos últimos anos, a Prime Yield ampliou a sua atuação, estabelecendo novas parcerias e conquistando novos clientes, mantendo sempre a sua linha ética e técnica pautada pelo mais elevado rigor e qualidade. A especialização da empresa no mercado de NPL&REO, com serviços dedicados, é um dos destaques, incluindo a participação em eventos internacionais como o "NPL EUROPE - Autumn Conference", em Londres.

Após as eleições de outubro de 2018, o Brasil mostra otimismo e o crescimento do PIB projetado pelos Bancos para 2019 varia entre 2% e 3%. A recuperação do país será gradual, uma vez que vários fatores necessitam ser alinhados, incluindo o colapso das contas públicas. Percebe-se que o "risco Brasil" diminuiu e o país voltou a ser destaque para investimentos externos. A retomada da economia será baseada em investimentos na capacidade produtiva do país, principalmente na indústria e no mercado imobiliário - construção civil.

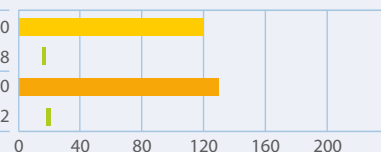
A fase de recessão do mercado imobiliário, iniciada em 2014, deverá estar agora perto do final, e este está pronto para retomar o crescimento, apresentando sinais como a redução da taxa de disponibilidade e um volume baixo de novas construções e baixa atividade construtiva. O mercado imobiliário é um ótimo indicador de como anda a economia no Brasil e suas perspectivas são as melhores possíveis. A disponibilidade, em geral, está a reduzir, e os preços, que apresentaram quedas sucessivas nos últimos anos, apresentam estabilidade e expectativas de crescimento. A construção civil, parte importante do mercado imobiliário, é um dos pilares de sustentação do crescimento do país e será um dos segmentos a ser incentivado pelo novo governo.

Governo novo, vida nova: o Brasil respira novos ares e mostra otimismo com o futuro. A Prime Yield diversificou a sua linha de serviços, com uma especialização no mercado de NPL&REO.

ESCRITÓRIOS CLASSE A

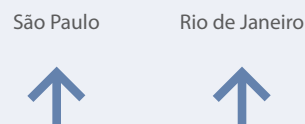
Cidade	Métrica	Valor
São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	120
	Vacancy rate (%)	16-18
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	130
	Vacancy rate (%)	18-22

Valores de renda e Vacancy rate



Apesar de recentes, a definição do governo brasileiro e a condução da Economia estão já a apresentar resultados positivos no mercado de escritórios, com a redução das taxas de disponibilidade e a recuperação dos preços em termos globais. Concretamente nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, as rendas prime estão em torno dos 120/130 R\$/m²/mês, e este último ainda apresenta, não obstante, uma ligeira subida na taxa de disponibilidade. A movimentação do mercado como um todo, contudo, inspira expectativas positivas a médio e longo prazo para a atividade ocupacional.

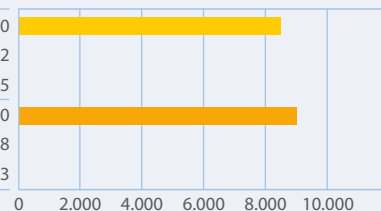
Tendência valor médio de renda



HABITAÇÃO

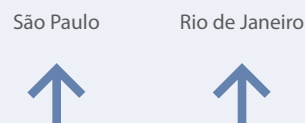
Cidade	Métrica	Valor
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	8.500
	Unidades lançadas	25.042
	Unidades vendidas	24.975
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	9.000
	Unidades lançadas	4.978
	Unidades vendidas	11.753

Valores médios de venda



Depois de mais de 5 anos de recuo na atividade, sobretudo devido às dificuldades na Economia, o mercado de imóveis residenciais apresentou uma recuperação em 2018, depois de já ter dado sinais de alívio da pressão na segunda metade de 2017. Em São Paulo e Rio de Janeiro os preços médios de venda mantiveram-se relativamente estáveis e as unidades vendidas cresceram, especialmente neste último mercado (mais de 35%). As expectativas são para que a tendência de recuperação do mercado ganhe força em 2019, principalmente com o crescimento esperado da Economia, aumento da taxa de emprego e do incremento dos financiamentos para aquisição de imóveis.

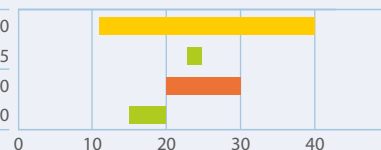
Tendência valor médio de venda



INDÚSTRIA/LOGÍSTICA

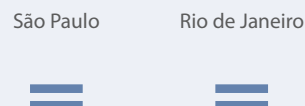
Cidade	Métrica	Valor
São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	11-40
	Taxa de desocupação (%)	23-25
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	20-30
	Taxa de desocupação (%)	15-20

Valor de renda e Taxa de vacância



Também puxado pelas expectativas positivas da Economia, o mercado imobiliário industrial e de logística vem apresentando sinais de recuperação, especialmente no que se refere a condomínios logísticos, valorizando aqueles mais próximos aos grandes centros urbanos. A recuperação é lenta, mas sólida, mostrando o cuidado tomado pelas empresas nos investimentos para crescimento. As rendas médias em São Paulo e Rio de Janeiro apresentaram evoluções positivas, especialmente nos patamares mais baixos, embora as taxas de disponibilidade de espaços se tenham mantido elevadas em ambos os mercados.

Tendência valor médio de venda





BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócios



BRASIL
Consultadoria

Avaliação de negócios



BRASIL
Avaliação

Avaliação
de empreendimento
imobiliário em Caucaia - CE



BRASIL
Avaliação

Avaliação de portfólio
de ativos sítos no Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação
de empreendimentos
imobiliários em Cambé - PR



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de terreno
em Luiz E. Magalhães - BA



杭州锦江集团
Hangzhou Jinjiang Group

BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio - PPA -
Purchase Price Allocation



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóveis



BRASIL
Avaliação

Avaliação
de empreendimento
imobiliário
em Mata de São João - BA



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativos
em Taboão da Serra - SP



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de edifício
em Belo Horizonte - MG



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóvel
em Porto Alegre - RS



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóveis
em Marabá e Parauapebas - PA



Celestino Moreira
Diretor

A Prime Yield em Cabo Verde continua o seu percurso de consolidação no mercado, com a prestação de serviços a diversas entidades que atuam no sistema financeiro cabo-verdiano. A par deste universo de clientes, também a área de promoção e investimento imobiliário gerou bastante atividade à empresa em 2018, nomeadamente através de serviços de consultadoria no contexto da crescente dinâmica de novos investimentos em Cabo Verde.

A Economia do país mantém uma boa performance, estimando-se que o PIB tenha crescido ligeiramente acima dos 4% em 2018 e que volte a acelerar para perto de 5% em 2019.

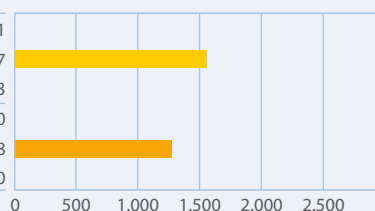
No mercado imobiliário, os projetos de promoção imobiliária estão a voltar e identificam-se duas linhas de ação. Por um lado, a promoção para o mercado interno, que se concentra essencialmente na Ilha de Santiago e, especialmente focado na cidade da Praia, com projetos na área habitacional e também em projetos de hotelaria com marcas identificadas e que incluem componentes de referência, como um casino. Por outro lado, um mercado imobiliário vocacionado para uma procura externa, que é essencialmente caracterizado pela existência de um investidor que avança com o projeto, assumindo uma parceria com um operador hoteleiro de referência que assume a gestão dos complexos turísticos, incluindo os eventuais hotéis e as frações que são construídas nos resorts, numa lógica de rendimento garantido a quem compra estas unidades. As Ilhas do Sal, Boavista e S. Vicente são os principais alvos dos novos projetos previstos neste âmbito.

Os projetos de promoção imobiliária em Cabo Verde voltam a estar na agenda dos investidores imobiliários e a Prime Yield está bem posicionada para aconselhar estes novos investimentos.

TURISMO RESIDENCIAL - APARTAMENTOS NOVOS

	Valor médio (€)	
Ilha do Sal - T1	Valor médio (€)	98.721
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.567
	Área média (m ²)	63
Ilha do Sal - T2	Valor médio (€)	115.000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.278
	Área média (m ²)	90

Valores Unitários médios



A Ilha do Sal, seguida da Ilha da Boavista, continuam a ser as mais procuradas pelos turistas e, por essa via, também alvos de investimento. Os operadores já presentes no mercado estão ativos, como o grupo Riu Hotels, que abriu um novo empreendimento na Boavista; o grupo Oásis Atlântico que anunciou um eco resort de 5 estrelas no Tarrafal (Santiago). Já a Baía de Salamansa, em S.Vicente, vai ter o seu primeiro Hotel (Hotel Melia Salamansa Bay). Além das marcas internacionais presentes no mercado, prevê-se que outros grandes grupos hoteleiros cheguem em breve a Cabo Verde. Em reflexo deste maior dinamismo e boas perspectivas para o turismo residencial, os preços deste tipo de imóvel apreciaram ligeiramente em 2018 (4% na Ilha do Sal).

Tendência valor médio de venda

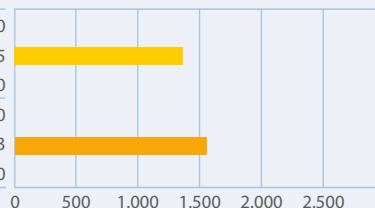
Cabo Verde



HABITAÇÃO - MORADIAS V3 NOVAS

	Valor médio (€)	
Ilha de Santiago	Valor médio (€)	275.000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.375
	Área média (m ²)	200
Ilha do Sal	Valor médio (€)	250.000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1.563
	Área média (m ²)	160

Valores médios de venda



O processo de produção de imobiliário residencial esteve estagnado durante muitos anos, mas está agora a retomar, com uma crescente atividade por parte da promoção imobiliária, com novos projetos residenciais e o redesenvolvimento de outros que estiveram em stand-by. Esta situação tem tido um reflexo positivo nos preços da habitação (embora com variações muito ligeiras, inferiores a 5% em Santiago e Sal) começando, apenas agora a caminhar-se para os valores pré-crise). As moradias novas nas Ilhas de Santiago e do Sal apostam em áreas de maior dimensão.

Tendência valor médio de venda

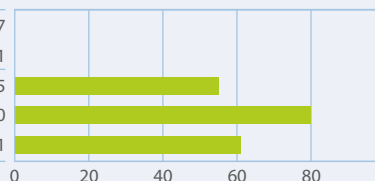
Cabo Verde



HOTELARIA

Cabo Verde	Dormidas 2017	4.597.477
	Dormidas 2018	4.935.891
Cabo Verde		55
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação 2018 (%)	80
Ilha do Sal		61

Taxa de ocupação (%)



O turismo continuou a crescer, com o número de turistas a aumentar 6,8% para mais de 766 mil hóspedes em 2018 (face ao ano de 2017) e as dormidas a crescerem 7,4% para os 4,9 milhões. Os hotéis continuam a ser o alojamento mais procurado (86,9% do total) e continuam a ser os britânicos quem mais procura este destino (22,7% do total das entradas) e que mais tempo fica (8,3 noites). Outros mercados emissores de relevo incluem a Alemanha (11,8%), França (10,1%), Países Baixos (10%) e Portugal (9,3%). A taxa de ocupação foi de 55% no país, com as ilhas da Boavista e do Sal a registarem as taxas mais elevadas - 80% e 61%, respetivamente.

Tendência dormidas

Cabo Verde





CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Hotel Sab Sab,
na Ilha do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de edifício
na Cidade da Praia



Banco de Cabo Verde

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do edifício sede
do Banco de Cabo Verde



CABO VERDE
Avaliação

Relatórios no âmbito
da concessão de crédito
hipotecário



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos, incluindo
empreendimento Sabi Sands,
sitos na Ilha da Boavista



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de conjunto
de imóveis sítos nas Ilhas
do Fogo, Sal, São Vicente
e Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de ativos destinados
a um fundo de investimento
a constituir no Município
da Praia pela Square A.M.



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno
destinado à construção
de resort a localizar-se
na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terrenos
na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de frações
habitacionais inseridas
no empreendimento
Salinas Sea na Ilha do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de instalações
industriais na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Salinas Beach
Resort na Ilha de Maio



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do projeto
turístico Salamansabay
a ser desenvolvido
na Ilha de São Vicente



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de diversos terrenos
sítos na Cidade da Praia



CABO VERDE
Avaliação

Estudo de Mercado Hoteleiro
e Análise de Viabilidade
de projetos turísticos
na Ilha do Sal e Boa Vista



Unique Realty Collection
PROPERTY & VACATION OWNERSHIP

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno
destinado à construção
de um resort a localizar-se
na Ilha de Santiago



Catarina Esteves
Diretora

Depois de 3 anos de forte abrandamento da economia, o investimento internacional e o doméstico dão sinais de reativação e a Prime Yield é cada vez mais procurada por quem pretende conhecer o mercado imobiliário moçambicano e as oportunidades que este oferece. Estamos presentes em Moçambique há 9 anos, com um percurso sólido no mercado e sendo uma referência nas áreas de consultadoria e avaliação imobiliária. Com um portefólio diversificado de clientes internacionais e nacionais, mantemos a mesma capacidade para disponibilizarmos um leque completo de serviços nestas áreas, de acordo com as necessidades concretas de cada cliente.

Em termos de desenvolvimento económico, o país tem vindo a conhecer momentos de expectativa positiva em relação ao futuro, pois sente-se o arranque dos megaprojetos cada vez mais próximo e definitivo, mas também o FMI e os países parceiros estão a voltar a ter confiança. Prevê-se que 2019 seja um ano de viragem para o PIB, invertendo o percurso de desaceleração, embora não aos níveis de 2013, 2014 ou 2015.

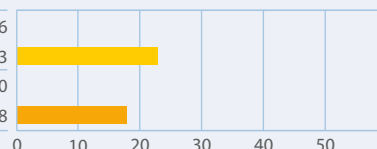
Estima-se que atualmente a construção represente menos de 7% do PIB, mas com perspectivas de crescimento. Não obstante, sente-se que os players do mercado começam a animar-se e, ainda que tímido, há já um arranque de projectos em Maputo, onde se vê toda a movimentação que as obras trazem. Estes projetos residenciais situam-se nas zonas prime, como a Polana, mas também na D. Alice, dirigindo-se sobretudo às classes média-alta e alta. O mercado hoteleiro registou novas aberturas, evidenciando um sentimento de confiança no país.

Com a estabilização da conjuntura política e reafirmação da credibilidade das contas públicas, prevê-se que o investimento internacional volte ao país e a Prime Yield está bem posicionada para acompanhar quem pretende conhecer o mercado.

ESCRITÓRIOS NOVOS

	Valor unitário médio (USD/m ²)	
Bairro Central C	2.606	Renda média (USD/m ² /mês) 23
Polana Cimento A	2.430	Renda média (USD/m ² /mês) 18

Rendas médias



No segmento dos escritórios, 2018 foi um ano de contração, mas espera-se que 2019 seja de ligeira retoma. A situação do mercado mantém-se muito semelhante à do ano anterior, nomeadamente com projetos novos ainda sobredimensionados para a atual procura, migração de grandes empresas para edifícios próprios e migração das pequenas empresas para imóveis de uso habitacional. A conjuntura levou a uma baixa das rendas de 10% na zona Polana Cimento A e de 14% no Bairro Central C. As yields mantêm-se relativamente estabilizadas, entre 9% e 11%.

Tendência Valor Médio de Renda

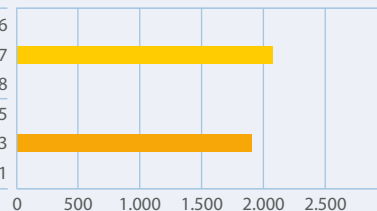
Maputo



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3

	Valor médio (USD)	
Polana Cimento - Apartamentos	413.226	Valor Unitário médio (USD/m ²) 2.087
		Área média (m ²) 198
Sommerschield - Moradias	422.835	Valor Unitário médio (USD/m ²) 1.913
		Área média (m ²) 221

Valores unitários médios



No final de 2018 assistimos ao arranque tímido de alguns projectos habitacionais na zona nobre de Maputo. No entanto, a maioria dos empreendimentos projetados para a zona da circular de Maputo encontram-se ainda em stand by, excepto na zona da Vila Alice, onde o dinamismo é evidente. As transações durante 2018 foram muito pouco dinâmicas, pelo que os valores da habitação continuaram a descer, caindo 16% em Polana Cimento e 4% em Sommerschield. As classes média e baixa continuam a refugiar-se na autoconstrução, pois não existem projetos adaptados aos seus rendimentos.

Tendência Valores médios de venda

Polana Cimento

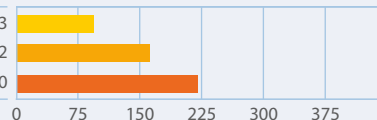
Sommerschield



HOTELARIA

	Diária média (USD)
Maputo Hotéis 3*	93
Hotéis 4*	162
Hotéis 5*	220

Diária média



Em linha com os anos anteriores, o turismo de negócios continua a ser o principal motor para a ocupação hoteleira em Maputo. Enquanto a diária dos hotéis de 3 e 4 estrelas observaram uma subida (de respetivamente 32% e 11%) sobretudo como forma de fazer refletir o aumento de custos e mesmo apesar do decréscimo da procura, os hotéis de 5 estrelas revelaram um ligeiro ajuste da diária em baixa (-4%). A confiança no futuro espelha-se, no entanto, com a abertura de 4 unidades hoteleiras em 2018, 2 das quais de cadeias internacionais, ou seja, aproximadamente 370 quartos para responder à procura de turistas e executivos. Existem ainda 2 cadeias internacionais à procura de parceiro para abrir unidades no médio prazo (2 anos).

Tendência Preços Médios

Maputo





MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de portfólio de imóveis
da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de portfólio de imóveis
da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel
sito na Província de Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio
de imóveis sítos em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de portfólio de imóveis
da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de ativos do grupo sítos
em várias províncias
de Moçambique



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel
sito na Província de Sofala



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel sito
na Província de Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel sito
na Província de Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de ativos do grupo sítos
em várias províncias
de Moçambique



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de portfólio de imóveis
da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de portfólio de imóveis
da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel sito
na Província de Niassa



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de portfólio
de imóveis da carteira
sítos em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
de portfólio de imóveis
da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de condomínio
sito em Tete



Contactos

ANGOLA

Prime Yield Angola
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Edifício Presidente
Largo 17 de Setembro, 3 - 4º piso (419)
Luanda | Angola
Tel.: (+244) 938 659 461
info@prime-yield-angola.com
www.prime-yield-angola.com

MOÇAMBIQUE

Prime Yield (MZ)
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Av. Vladimir Lenine, 174, 13º
Maputo | Moçambique
Tel.: (+258) 21 321 806

research@prime-yield.co.mz
www.prime-yield.co.mz

BRASIL

Prime Yield
Consultoria e Avaliação
Patrimonial, Ltda.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.461 - 4º
Pinheiros | CEP 01452-002
São Paulo - SP | Brasil
Tel.: (+55) 11 3382-1536
spaulo@prime-yield.com.br
www.prime-yield.com.br

PORTUGAL

Prime Yield
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75
7º andar - Fração 7.06 | Edif. Pórtico
1070-061 Lisboa | Portugal
Tel.: (+351) 217 902 540
geral@prime-yield.pt
www.prime-yield.pt

CABO VERDE

Prime Yield (CV)
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Fazenda - Praia | Caixa Postal 309C
Santiago | Cabo Verde
Tel.: (+238) 261 19 98

geral@prime-yield.cv
www.prime-yield.cv

Disclaimer

A Prime News tem um objetivo meramente informativo e na sua preparação foram utilizadas várias fontes de informação, incluindo dados recolhidos e tratados pelo departamento de research da nossa empresa.

É proibida a utilização e/ou reprodução, da informação aqui contida sem o prévio acordo escrito da Prime Yield.

rev
Real Estate Valuation



Chartered
Surveyors

