
Prime News 2020-2021

Espanha, Portugal, Grécia, Brasil, Angola, Moçambique e Cabo Verde



Apresentação

A Prime Yield parte do Grupo Gloval 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

Criada em 2005 e desde 2018 parte da Gloval, grupo espanhol líder nas áreas de avaliação, engenharia e consultoria, a Prime Yield é uma empresa especializada na realização de estudos de consultoria 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 e REV-TEGOVA.

A Prime Yield está atualmente presente na Europa, América Latina e nos principais países lusófonos.

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
- Consultoria

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.

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 consultoria 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 consultoria 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 Consultoria 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 Consultoria?

- 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 Consultoria, 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.

A tecnologia, inovação e a informação são peças cruciais na consultoria e avaliação. A peça final para prestar um serviço de excelência são as equipas, onde a experiência faz toda a diferença.

Investir em pessoas e tecnologia!

Na anterior edição da Prime News, começava o editorial com a surpresa de estarmos a viver uma situação de pandemia. Uma situação nunca antecipada, histórica e que bloqueou todo o mundo. Nessa altura, há pouco mais de um ano, muitas projeções se fizeram: que teríamos um embate forte, mas relativamente contido no tempo, incluindo obviamente na economia e em todas as suas esferas. Concretamente, no mercado imobiliário e nas empresas que, como a Prime Yield, operam nesta indústria.

Isto para dizer que, passado mais de um ano desde que começámos a sentir os efeitos “práticos” da COVID-19, muito (ou quase tudo) mudou. Passámos a viver no tão “famoso” novo normal em todas as esferas da nossa vida. Profissionalmente, as empresas em geral prosseguiram com os negócios, apesar de todas as restrições que se impõem, quer a nível de circulação quer a nível do teletrabalho.

Particularmente na Prime Yield, com muito orgulho, podemos afirmar que não só demos continuidade aos negócios, como temos incrementado o ritmo e, por conseguinte, também as equipas. Sendo verdade que “aprendemos” a trabalhar num novo contexto, com novos desafios, o nosso foco continua a ser proporcionar uma resposta de excelência aos nossos clientes em todos os mercados onde operamos. Por isso mesmo, há mais de um ano que estamos a reforçar os recursos humanos nos países onde temos presença, com a contratação de novos colaboradores que são uma mais-valia em termos de know-how.

Estamos também a fazer um forte investimento em tecnologia numa ótica de interconexão dos dados com quem os trabalha e analisa. Acreditamos, hoje mais do que nunca e numa altura em que a digitalização acelerou em todas as áreas da nossa vida, que os dados são tanto melhores quanto é a experiência de quem os utiliza. Outro marco importante nesta área foi a intensificação do processo de integração no mercado grego, através da internacionalização da nossa tecnologia Mister, a qual dá atualmente apoio a operações também em Portugal, Espanha e Brasil. São novos passos da nossa aposta na tecnologia e inovação, duas áreas que sempre foram centrais para a Prime Yield, assim como a produção de dados e informação de mercado.

Em suma, mesmo numa conjuntura desafiante como a que atravessamos atualmente, continuamos a investir em pessoas e na tecnologia! A meio de mais um ano que volta a ser marcado pela pandemia, podemos dizer que os nossos valores de base se mantêm incólumes e que continuamos focados em consolidar a nossa presença “multi-nacional”, potenciando a prestação de serviços cruzada entre países aos nossos clientes. Estamos em sete geografias em três continentes e é com grande satisfação que constatamos o crescimento da carteira de clientes que, cada vez mais, nos escolhem para os apoiar em diferentes mercados. Estamos na linha da frente, somos reconhecidos por isso e todos os dias trabalhamos para nos manter uma referência nos mercados onde trabalhamos!



Nelson Rêgo
Diretor Geral

Espanha

2021 começou com novas estirpes e surtos da Covid-19, atrasando o regresso à atividade económica normal. O setor imobiliário deverá recuperar à medida que a vacinação avançar, especialmente até ao final deste ano e ao longo de 2022.

O Grupo Gloval, que integra a Prime Yield, é uma das três principais referências na área das avaliações de ativos em Espanha e Portugal. Aumenta cada vez mais a sua presença, com solicitações de serviços de avaliação nacionais e internacionais que recorrem aos standards RICS e a outros padrões internacionais de avaliação. Além disso, a empresa está cada vez mais ativa na área de avaliação de carteiras de NPLs e REOs. Outros destaques da sua atividade são os serviços de consultoria especialmente na área de project monitoring e os serviços do departamento de Analytics, com grande foco no big data.

Os dados macroeconómicos para Espanha ao longo de 2021 permanecerão sob pressão e uma evolução mais positiva da economia está obviamente dependente das melhorias da parte sanitária. Em 2020 o PIB espanhol caiu 11%, enquanto as previsões para 2021 dão conta de que a economia espanhola possa avançar mais de 5%.

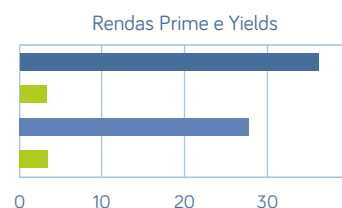
No setor imobiliário, à exceção do segmento industrial e logístico, determinadas localizações de escritórios e alguns ativos alternativos como o Built-to-Rent ou co-living, em menor escala ainda, a atividade mantém-se reduzida, influenciada pelas restrições na mobilidade e no acesso ao trabalho. Além disso, o teletrabalho ganhou destaque e mesmo quando a atividade regressar à normalidade, após o controlo da pandemia, deverá manter-se como opção para muitas empresas. Por outro lado, os segmentos mais afetados, tais como o retalho e a hotelaria, voltarão ao seu papel de destaque quando as vacinas existentes derem frutos e for alcançada a imunidade de grupo.



José María García
Diretor, Departamento Avaliações RICS

Escritórios

Madrid - CBD	Renda prime (€/m2/mês)	36,5
	Yield (%)	3,25
Barcelona - CBD	Renda prime (€/m2/mês)	28,0
	Yield (%)	3,5

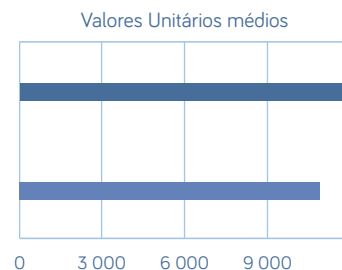


O teletrabalho, fortemente impulsionado com o despoletar da COVID-19, impactou a necessidade de ocupar escritórios, levando muitas empresas e proprietários a renegociar contratos. Há uma nova realidade e o mercado de escritórios terá de se adaptar às novas formas de trabalho, embora este continue a ser um setor fundamental para os investidores do sector. O interesse em investir permanece especialmente no CBD das principais cidades e, como noutros segmentos, não se espera a subida das yields nas áreas Prime. Se é verdade que, neste cenário, será normal a renegociação das condições contratuais entre proprietários e ocupantes, também é verdade que a necessidade de escritórios continuará a existir depois do Covid-19.

Habitação - Apartamentos

Madrid - Barrio Salamanca	Valor médio (€)	2 400 000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	12 000
	Área média (m ²)	200
Barcelona - Paseo Gràcia	Valor médio (€)	1 650 000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	11 000
	Área média (m ²)	150

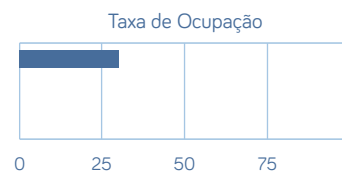
Fonte: Prime Yield/Hipoges



O segmento residencial, quer na perspetiva dos particulares quer dos operadores profissionais, mantém uma postura de cautela e de esperar para ver, reflexo de um ano pós-pandemia. A situação macroeconómica resultante da COVID-19 afeta significativamente o consumo das famílias, pressionando em baixa o otimismo relativamente às vendas. Por outro lado, parece emergir uma boa oportunidade para a reabilitação de imóveis, após ter estado anos adormecida. Investir na melhoria das habitações seria, assim, uma forma de canalizar poupanças o setor. Para tal, o Governo concebeu um plano de reabilitação do parque residencial de cerca de €2.000 milhões e que poderá gerar mais de 200.000 empregos.

Hotelaria

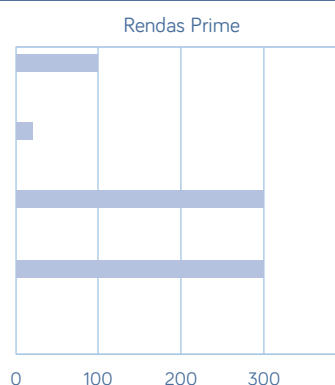
Espanha	Taxa de Ocupação (%)	30,0
	Yield (%) Hotel Urbano. Prime. Madrid/Barcelona	5,0
	RevPar (€)	28,3



O segmento hoteleiro continua a ser o mais afetado pela pandemia, na medida em que está altamente correlacionado com a atividade turística e a deslocação de pessoas, tanto nacionais como estrangeiras. A quase total paralisação do turismo levou a uma queda assinalável na ocupação e nas receitas dos hotéis, quer no segmento corporate quer de lazer. O ano 2020 iniciava de forma promissora, com um volume de investimento neste tipo de ativos a atingir quase €2.000 milhões no 1º trimestre, sendo, contudo, interrompido após as medidas de confinamento e encerramento das fronteiras. Os operadores com falta de liquidez estão agora expostos a medidas drásticas de venda a fundos de investimento oportunistas.

Retalho

Espanha - Centros Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	98,5
	Yield (%)	4,75
Espanha - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	20,0
	Yield (%)	5,75
Madrid - Gran Vía/Preciados/Serrano	Renda (€/m ² /mês)	300
	Yield (%)	3,20
Barcelona - Porta del Ángel/ P. Gracia	Renda (€/m ² /mês)	300
	Yield (%)	3,40
Madrid e Barcelona - Comércio Rua	Yield prime (%)	3,3

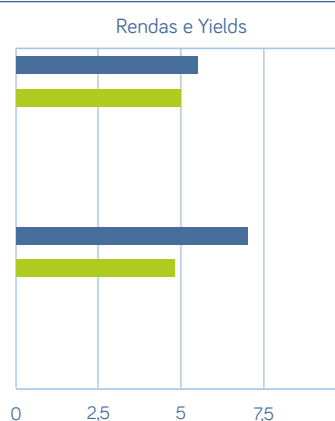


O Grupo Gloval, onde se integra a Prime Yield, é uma das três principais referências da área da avaliação em Portugal e Espanha.

Além de ser um dos setores onde a pandemia teve efeitos mais negativos, com o impacto do confinamento e no quadro de um aumento vertiginoso no comércio eletrónico, o imobiliário de retalho já estava a atravessar um momento de mudança de paradigma devido às novas tendências de consumo, especialmente visível na atividade dos centros comerciais. Este segmento irá readaptar-se à nova situação e a maioria dos retalhistas encontrará uma forma de satisfazer as mudanças culturais e sociodemográficas que estão a influenciar os consumidores. Com o progressivo levantamento das restrições, o consumo voltará a ser um motor de crescimento económico e as pessoas voltarão a visitar e a fazer compras em lojas físicas como sempre, embora cada vez mais digitalizadas.

Industrial/Logística

Madrid	Rendas (€/m ² /mês)	5,5
	Yield prime (%)	5,0
	Taxa de disponibilidade (%)	8,0
	Take-up (m ²)	650 000
	Oferta futura (m ²)	830 000
Barcelona	Rendas (€/m ² /mês)	7,0
	Yield prime (%)	4,8
	Taxa de disponibilidade (%)	3,1
	Take-up (m ²)	350 000
	Oferta futura (m ²)	430 000



No setor imobiliário, com exceção do setor industrial e logístico, determinadas localizações de escritórios e alguns ativos alternativos como o build-to-rent e o co-living, a atividade foi fortemente impactada, mantendo-se reduzida.

O segmento industrial e logístico é o tipo de imobiliário mais resiliente à pandemia, embora já viesse a registar uma tendência de crescimento desde 2019. As rendas nos principais eixos das cidades mais dinâmicas, como Madrid e Barcelona, não sofreram alterações em baixa. As operações continuam a ser realizadas com yields em mínimos e os promotores continuam a procurar terrenos bem localizados para o desenvolvimento de plataformas destinadas à distribuição e instalação last-mile. Esta é praticamente a única classe de ativos a registar um aumento no valor dos pedidos de avaliação em 2020.

Track Record Espanha



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio - AVM



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio -
Avaliações Drive by e DT



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação hipotecária



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio -
Desktop




ESPAÑA
Avaliação ECO

Avaliação de portfólio -
Project Louvre



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio -
AVM e Desktop



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação para processo
de compra de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio -
AVM e Desktop



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação de portfólio



ESPAÑA
Avaliação

Avaliação anual de ativos



ESPAÑA
Avaliação

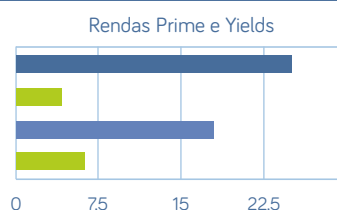
Avaliação para processo
de compra de ativos

Portugal

O surto pandémico afetou o mercado imobiliário português de diferentes formas e trouxe desafios acrescidos a toda a indústria. Da parte da Prime Yield, estamos bem preparados para apoiar os nossos clientes a enfrentar estes novos tempos.

Escritórios Novos

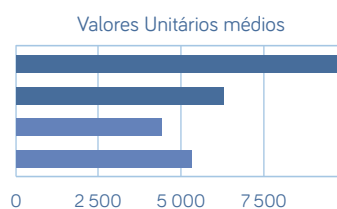
Lisboa - Prime CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	25,0
	Yield (%)	4,10
Porto	Renda prime (€/m ² /mês)	18
	Yield (%)	6,25



À semelhança da maioria dos mercados europeus, em Portugal também o teletrabalho veio a impor-se como predominante devido à pandemia, refletindo-se em quebras de cerca de 30% na ocupação de escritórios quer em Lisboa quer no Porto. A solidez do mercado, que nos últimos anos se tem deparado com falta de oferta para dar resposta a uma procura crescente, permitiu uma estabilização das rendas, pelo que este segmento continua a estar no radar dos investidores. Para 2021, o mercado vai continuar a beneficiar das limitações de oferta numa altura em que, face à incerteza da evolução da pandemia, muitas empresas tendem a repensar o seu modelo de ocupação. Contudo, é certo que muitas empresas concluíram que os escritórios são fundamentais para a produtividade, o que faz antever que o ano será marcado pela melhoria dos escritórios atuais em detrimento da aposta em grandes investimentos em novos espaços.

Habitação - Apartamentos Novos

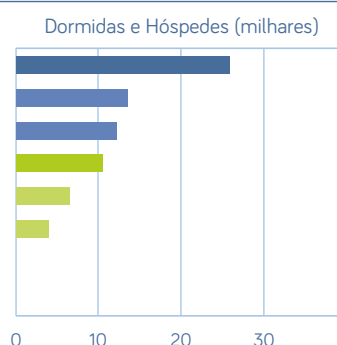
Lisboa - Baixa/Chiado/Av. Liberdade	Valor Unitário médio (€/m ²)	9 700
Lisboa - Arroios/S. Vicente/P. de França	Valor Unitário médio (€/m ²)	6 275
Porto - Centro Histórico	Valor Unitário médio (€/m ²)	4 400
Porto - Aliados	Valor Unitário médio (€/m ²)	5 300



No mercado residencial, o efeito mais significativo da pandemia foi no número de habitações vendidas, o qual recuou 5% para as 171.800 unidades no total do ano. No entanto, o volume de vendas superou, mesmo que ligeiramente (+2%) os níveis registados em 2019 e, contrariamente às expectativas de muitos consumidores, não houve uma queda nos preços de venda após a pandemia e o crescimento anual, embora em abrandamento, terminou o ano em 8,4%. Neste contexto, a concessão de crédito também continuou a crescer (7% anual para 11,4 mil milhões de euros) e atingiu um novo máximo desde 2008. Quanto a 2021, uma oferta ainda escassa de novas habitações deverá garantir alguma estabilidade no mercado ao longo do ano.

Hotelaria

Dormidas total (milhares)	26,0
Nacionais (milhares)	13,6
Estrangeiros (milhares)	12,3
Hóspedes total (milhares)	10,5
Nacionais (milhares)	6,5
Estrangeiros (milhares)	4,0
RevPar (€)	23,6
Taxa de ocupação (%)	26,3



O turismo praticamente parou com a pandemia. O verão trouxe algum ânimo à atividade turística, mas tratou-se de um fôlego passageiro e as quebras acumuladas confirmaram o pior ano desde que há memória. Quase todos os indicadores de ocupação e desempenho registaram quebras entre os 60 a 70%, de forma geral. O ano começou de forma muito ativa no investimento em hotéis, sendo mais de 90% do montante anual transacionado no 1º trimestre de 2020, mas a pandemia praticamente congelou

Na Prime Yield temos uma abordagem integral e rigorosa, e um vasto track record de avaliação e consultoria, bem como uma equipa de profissionais multidisciplinar preparada para dar resposta aos desafios mais exigentes. Além de termos consolidado a nossa atividade nas linhas de serviço já disponíveis, lançámos uma nova linha de serviços Assurance para apoiar as empresas a enfrentar os próximos desafios num mundo pós-Covid.

As medidas de contenção sem precedentes da Covid-19 fizeram com que a economia portuguesa caísse 7,6% em 2020, o primeiro declínio do PIB desde 2013. A introdução de um confinamento mais rigoroso no início do ano voltou a pressionar o PIB (queda em torno dos 5%) no primeiro trimestre, sendo claro que a recuperação económica mais forte dependerá das melhorias do lado da saúde. As projeções iniciais apontam para um crescimento do PIB de 4,1% em 2021.

O surto pandémico afetou o mercado imobiliário português de diferentes formas. No mercado residencial, o efeito mais negativo foi no número de unidades vendidas, uma vez que o volume de investimento e os preços se mantêm em terreno positivo. No entanto, no imobiliário comercial, mesmo que a atividade transacional tenha sido positiva, os mercados ocupacionais foram muito atingidos, especialmente no retalho e hotelaria, mas também no sector de escritórios, onde a maior parte do ano foi desenvolvida sob um modelo de teletrabalho. A logística foi a vencedora, tendo uma procura crescente devido ao crescimento do comércio eletrónico. O processo de vacinação é essencial para o ressurgimento dos sectores mais afetados.

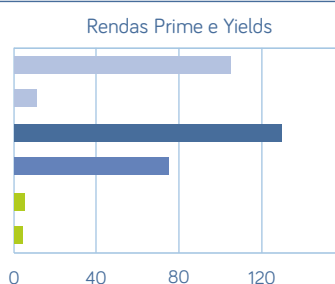


José Manuel Velez
Diretor

a atividade no restante do ano. Perspetiva-se um caminho longo de recuperação da hotelaria para alcançar o patamar de 2019, mas também existe a convicção de que Portugal continuará a ser um dos destinos turísticos mais atrativos, continuando a atrair operadores e investidores.

Retalho

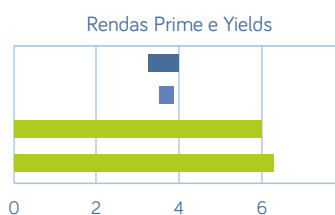
Portugal - C. Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	105
Portugal - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	11,0
Lisboa (Chiado) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	130
Porto (Baixa/R. St ^a Catarina) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	75
C. Comerciais	Yield (%)	5,25
Comércio Rua	Yield (%)	4,25



O setor do retalho foi um dos mais afetados pela pandemia, com as vendas a sofrerem perdas assinaláveis quer devido aos confinamentos quer às restrições de afluência de clientes. Quer o comércio de rua quer os centros comerciais foram afetados, sendo as lojas de bens alimentares, bricolage, conveniência e proximidade as exceções às quebras e, por isso, mantendo-se no foco nos investidores. O prolongamento das restrições de circulação e medidas de confinamento irão determinar o futuro de muitos negócios num setor onde a necessidade de mudança paradigmática está a impor-se face às novas tendências de consumo. O comércio eletrónico veio para ficar e as lojas físicas vão ter que se reinventar para atrair o consumidor, proporcionando-lhe mais do que apenas a conveniência da compra.

Industrial/Logística

Azambuja/Alverca	Renda Prime (€/m ² /mês)	3,25 - 4,0
Maia/Via Norte	Renda Prime (€/m ² /mês)	3,5 - 3,85
Lisboa	Yield (%)	6,0
Porto	Yield (%)	6,25



O aumento do comércio online durante a pandemia traduziu-se numa maior procura de espaços adaptados às novas operações, tornando o imobiliário industrial e de logística um dos mais resilientes. A oferta existente é, contudo, ainda limitada, já que, ao longo dos últimos anos a promoção especulativa foi quase inexistente. Assim, um maior crescimento da atividade ocupacional foi travado por esta situação, mantendo as rendas prime estáveis. Este deverá ser um setor de aposta da promoção nos próximos anos, com novos projetos de qualidade a surgirem, impactando positivamente a absorção e as rendas. A maior dinâmica esperada na ocupação vai aumentar o interesse dos investidores por este segmento.

A Prime Yield tem uma abordagem integral e rigorosa ao mercado, possuindo um vasto track record nas áreas de avaliação e consultoria.

No âmbito do mercado imobiliário, o setor residencial tem-se mostrado especialmente resiliente desde início da pandemia. O imobiliário comercial foi mais afetado, com impacto mais profundo no retalho e turismo.

Track Record Portugal

**ALGEBRA
CAPITAL**

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólio
"Project Carter"

arriva

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação Edifício Arriva
sito em Guimarães

a AZORA

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de unidades hoteleiras
São Rafael Hotels e Vilalara
Thalasa Resort no Algarve



PORTUGAL
Consultadoria

Avaliação de terreno
no Estoril

Carmo
Wood

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos
pertencentes à entidade

Cell
FINANÇAS

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de Residências
de Estudantes em Lisboa
e no Porto

DEKRA

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativo
em Lisboa

**DUO
CAPITAL**

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos

EUROPAR
resorts & hotels

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos

GRUPO **JAP**
Criamos Relações

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos

ikos
RESORTS

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação Alfamar Hotel Beach
& Sport Resort,
sito em Albufeira

**International
sharing school**
laguspark - portugal

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação da International
Sharing School e Edifício
de Escritórios

NOS

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de Cinemas Nos, e outros ativos
pertencentes à entidade

REN

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos

TILDENPARK

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de portfólio
"Project Lucille"

**value
one**

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativos - terrenos
destinados a Residência
de Estudantes e a Hotel

Grécia

A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, está estrategicamente posicionada no mercado de NPL & REO, com fortes laços com compradores, vendedores e servicers.

A Covid-19 afetou gravemente a economia grega, com uma queda de 8,2% do PIB em 2020, ainda assim, uma queda menor do que a inicialmente prevista (-11,7%). No último trimestre de 2020, a Grécia teve o segundo melhor desempenho na zona Euro, o que poderá sinalizar uma melhoria geral dos indicadores macroeconômicos. A dívida pública aumentou para 206% do PIB, atingindo €340 mil milhões, acima dos 180,5% e €331 mil milhões registados em 2019, o que se deve ao aumento dos apoios estatais para combater a pandemia e manter a economia em movimento. O PIB deverá crescer entre 3,5-5% em 2021, enquanto o défice está previsto em 3,9%. O desemprego aumentou ligeiramente para 17,4% em 2020, o que se deve, em parte, ao apoio estatal às empresas, sob condição de não serem efetuados despedimentos, pelo que o fim destas medidas faz antecipar um aumento no desemprego.

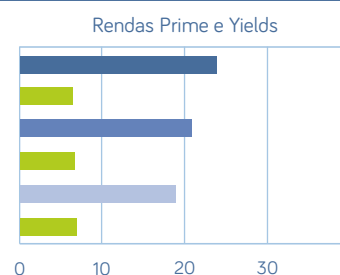
A Covid-19 teve um enorme impacto no mercado imobiliário grego, com um número significativamente menor de transações e uma mudança nas preferências dos investidores. Os valores e as rendas do mercado não se alteraram drasticamente até agora, com a logística, bem como os novos empreendimentos residenciais, a emergirem como os claros vencedores da pandemia e os imóveis de lazer e retalho a serem mais pressionados. O rácio de NPL continua a ser o mais elevado da Europa, enquanto os negócios em curso e em pipeline fazem do mercado imobiliário grego um mercado muito ativo.



Panos Charalambopoulos
Diretor

Escritórios

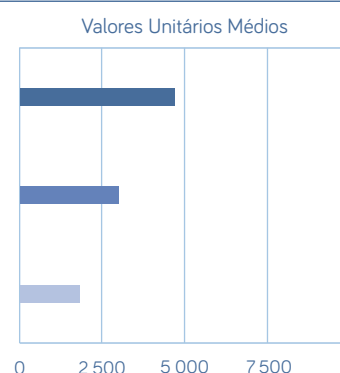
CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	24
	Yield (%)	6,50
Zonas Periféricas Norte	Renda prime (€/m ² /mês)	21
	Yield (%)	6,75
Zonas Periféricas Sul	Renda prime (€/m ² /mês)	19
	Yield (%)	7,00



Com a Covid-19, o teletrabalho passou a ser amplamente aplicado, o que faria antecipar uma redução na procura de escritórios. No entanto, a oferta de escritórios de qualidade e elevada eficiência energética é escassa, e esta fatia do mercado permanece pouco impactada. Assim, registou-se uma estabilidade nos preços, mas uma redução marginal de 2,7% nas rendas, apontando assim para yields mais baixas (dados do BoG). A procura é estável nas principais zonas de escritórios de Atenas, Salónica e Piraeus, focando-se em edifícios de gama alta, energeticamente eficientes e de Classe A. Esta situação tem resultado num bidding mais competitivo entre os REICS locais e novos operadores, com uma compressão significativa de mais 100 pontos base nas yields. Os espaços de coworking registam uma procura crescente, ao mesmo tempo que há também procura de espaços híbridos que combinam escritórios/habitação.

Habitação

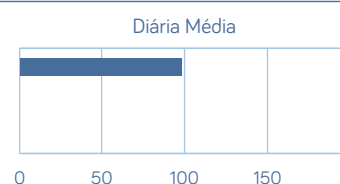
Glyfada (novo)	Preço Médio (€)	634 500
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	4 700
	Área Média (m ²)	135
Marousi (novo)	Preço Médio (€)	294 000
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	3 000
	Área Média (m ²)	98
Peristeri (novo)	Preço Médio (€)	153 000
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	1 800
	Área Média (m ²)	85



A Covid-19 suspendeu o mercado durante alguns meses, mas a procura latente reapareceu quando os mercados reabriram. A procura é muito forte para novos apartamentos em áreas bem situadas nos subúrbios do norte e sul de Atenas, onde a oferta é muito limitada, e a maioria dos projetos são vendidos antes de estarem concluídos. As zonas mais sujeitas à procura internacional perderam dinâmica, com uma procura muito moderada e oferta ampla. Estas zonas deverão recuperar em 2021, mas, ao mesmo tempo, muitas áreas do país sofrem com falta da procura e, embora a oferta seja ampla, o gap entre preços de oferta e venda continua muito acentuado. Os gregos foram responsáveis por mais de 85% das casas compradas (73% em 2019), enquanto cerca de 80% destas transações acontecem sem empréstimo bancário. Os preços das casas aumentaram em 2020 principalmente devido a algumas bolsas de interesse, mas este resultado pode ser influenciado também pela escassez de dados (BoG). Há também uma mudança no arrendamento, com muito do stock do arrendamento de curta-duração a voltar-se para contratos de longa-duração.

Hotelaria

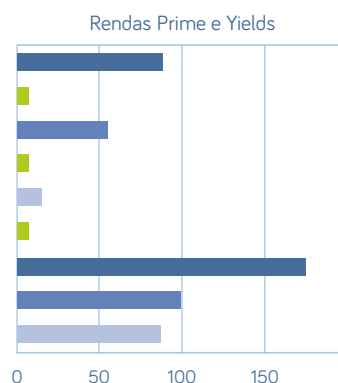
Atenas	Diária Média (€)	98
	Taxa de ocupação por quarto (%)	28
	RevPar (€)	27



Após anos de quebra de recordes, a pandemia travou o setor de hotelaria de forma abrupta e 2020 foi o pior ano registado. O volume de negócios nos hotéis urbanos não chegou a 20% dos níveis de 2019, enquanto os proveitos se mantiveram em níveis ainda mais baixos. Hotéis bem posicionados nos principais mercados conseguiram recuperar algumas das perdas durante a época alta, especialmente devido ao turismo doméstico. As previsões de 2021 dependem dos calendários de vacinação, bem como do passaporte de vacinação, mas a maioria dos operadores espera recuperar nos próximos 3 anos. O mercado não congelou completamente, mas muitas transações concluídas tinham sido negociadas antes da Covid-19. O pipeline para novos projetos continua saudável, enquanto a procura dos investidores se deslocou para outros sectores ou procura negócios oportunistas.

Retalho

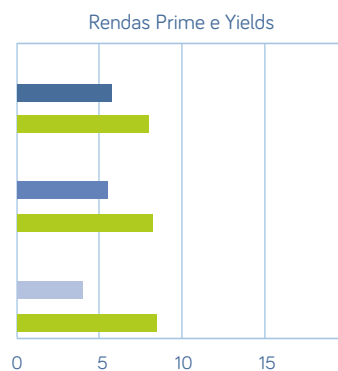
Atenas - Centros Comerciais (<100 m2)	Renda Prime (€/m ² /mês)	88
	Prime Retail Yields (%)	7
Atenas - Centros Comerciais (>100 m2)	Renda Prime (€/m ² /mês)	55
	Yield (%)	7
Atenas - Centros Comerciais (Lojas Âncora)	Renda Prime (€/m ² /mês)	15
	Yield (%)	7
Atenas (Ermou) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	175
Atenas (Glyfada-Metaxa) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	99
Atenas (Kifisia-Kolokotroni) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	87



O retalho é o segundo setor imobiliário mais afetado pela pandemia, devido ao encerramento geral das lojas, com exceção dos supermercados e farmácias. Muitos proprietários e gestores baixaram temporariamente as rendas além do exigido por lei, para apoiar os inquilinos, na esperança de uma recuperação posterior, bem como de travar os níveis de desocupação. Há uma mudança geral para rendas turnover, com muitas negociações em curso relativas às rendas base, incluindo até suprimir a renda base. Houve um aumento marginal de 1,4% nos preços, mas uma diminuição marginal de 1,5% nas rendas, apontando novamente para yields em compressão. É de esperar um aumento de 25 pontos de base nas yields dos centros comerciais e comércio de rua, com aumentos mais acentuados no retalho secundário.

Industrial/Logística

Atenas Prime (Krioneri)	Valor médio de venda (€/m ²)	863
	Renda Prime (€/m ² /mês)	5,75
	Yield (%)	8,00
Atenas Prime (Thriassio)	Valor médio de venda (€/m ²)	800
	Renda Prime (€/m ² /mês)	5,50
	Yield (%)	8,25
Viotia Prime (Schimatari)	Valor médio de venda (€/m ²)	565
	Renda Prime (€/m ² /mês)	4,00
	Yield (%)	8,50



















O grande crescimento do comércio eletrónico devido à pandemia aumentou muito a procura de logística moderna, bem como de logística de proximidade (last-mile), com o objetivo de satisfazer o enorme aumento do volume de entregas. O sector regista transações de ativos logísticos em curso de mais de €150 milhões. Encontrar locais adequados, dentro da cidade, para tais imóveis, tem-se revelado até agora bastante difícil. O setor industrial está agora também mais dinâmico, devido aos efeitos positivos do setor logístico. As perspectivas são melhores do que no ano passado, com ações como a Innovation Ready a prometerem projetar a Grécia para a era industrial 4.0.

A pandemia trouxe oportunidades no segmento de NPL&REO na Grécia, esperando-se que este ano seja de recuperação deste setor, com muitos negócios em curso.

A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, está bastante ativa no mercado de NPL&REO, preparada para prestar serviços a todos os players que atuam neste setor.

Track Record Grécia

 <p>ALPHA BANK</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para efeitos de subscrição e para IFRS</p>	 <p>B2KAPITAL Capital Group</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações</p>	 <p>BLE KEDROS REIC</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação e Aquisição de REICS</p>	 <p>cepal</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Projecto Neptuno</p>
 <p>Cerved</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de auditoria</p>	 <p>doValue</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de serviço da dívida Projecto Solar</p>	 <p>EUNICE ENERGY GROUP</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de IFRS</p>	 <p>Grant Thornton</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de Auditoria</p>
 <p>HELLAS CAPITAL GROUP</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de Venda e Arrendamento</p>	 <p>HHG Hellenic Healthcare Group</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de IFRS</p>	 <p>KALAS</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de IFRS</p>	 <p>NATIONAL BANK OF GREECE</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para efeitos de subscrição e para IFRS</p>
 <p>PIRAEUS BANK</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações para efeitos de subscrição e para IFRS</p>	 <p>PQH</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliação para efeitos de liquidação e serviço da dívida</p>	 <p>UCI</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Casos Estudo AVM</p>	 <p>zōia</p> <hr/> <p>GRÉCIA Avaliação</p> <p>Avaliações</p>

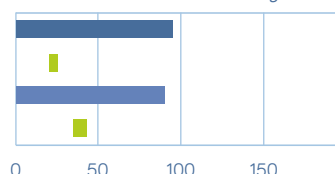
Brasil

O Brasil, como em todo o mundo, continua a aguardar uma solução para os efeitos destruidores da pandemia. Da parte da Prime Yield, continuamos a trabalhar para atender as necessidades dos nossos clientes.

Escritórios Classe A

São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	95
	Vacancy rate (%)	20-25
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	90
	Vacancy rate (%)	35-43

Valores de renda e Vacancy rate

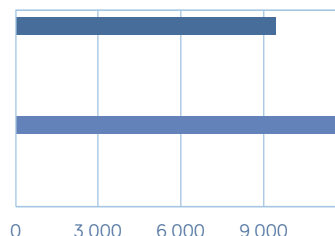


O mercado imobiliário de escritórios sofreu mudanças expressivas com a pandemia do novo coronavírus. Com muitas novas desocupações de área e com o teletrabalho houve um grande aumento na quantidade de escritórios disponíveis, e esta é uma tendência que segue em alta. No Rio de Janeiro, a taxa de disponibilidade de escritórios estava entre 35% a 43% do stock, uma das mais altas já verificadas. A renda apresentou uma queda próxima de 6%, situando-se em R\$ 90/m²/mês. Em São Paulo, onde a disponibilidade de espaço se situa entre 20% e 25% do stock, a renda ficou em R\$ 95/m²/mês, apresentando uma queda próxima de 14% em relação a 2019. As expectativas para 2021 são promissoras, principalmente se houver efetividade no controle da pandemia, a partir da vacinação da população.

Habitação

São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	9 500
	Unidades lançadas	60 000
	Unidades vendidas	51 400
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	12 000
	Unidades lançadas	15 769
	Unidades vendidas	28 955

Valores médios de venda

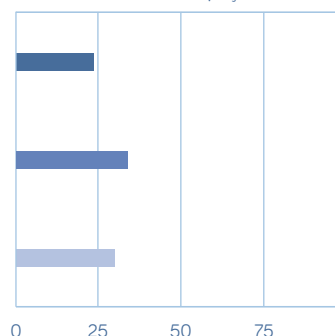


A queda dos juros e a mudança do comportamento geral da população contribuíram para o desempenho do mercado imobiliário habitacional. Houve recorde de financiamento para a aquisição de imóveis. A pandemia também influenciou bastante, pois numa altura em que as famílias tiveram que ficar em casa de forma permanente e simultânea (com o teletrabalho e o confinamento), verificou-se uma procura por imóveis de maior dimensão. Tais condições acabaram por resultar no crescimento no número de novos lançamentos, no aumento no número de unidades vendidas e aumento no valor médio da renda tanto em São Paulo como no Rio de Janeiro. Em termos de preços de venda, o valor médio da habitação em São Paulo atingiu os R\$ 9.500/m² e no Rio de Janeiro R\$ 12.000/m².

Hotelaria

São Paulo	Diária média (R\$)	296,71
	Taxa de ocupação (%)	23,49
	RevPar (R\$)	69,69
Rio de Janeiro	Diária média (R\$)	240,45
	Taxa de ocupação (%)	33,8
	RevPar (R\$)	81,3
Brasil	Diária média (R\$)	221,73
	Taxa de ocupação (%)	29,67
	RevPar (R\$)	65,78

Taxa de Ocupação



Apesar do caos que vive o país e o mundo, a Prime Yield teve um bom desempenho em 2020 como resultado de seu empenho em prestar um serviço de excelência. Em 2020, a parceria com a OLX-ZAP (avaliações AVM - Automatic Valuation Model) foi reforçada, atingindo volume recorde e crescente de atendimento.

A economia brasileira está estagnada, consequência da pandemia gerada pela Covid-19. No momento, mais de um ano depois de emergir a pandemia, o país apresenta recorde de mortes diárias e aguarda os potenciais resultados positivos da vacinação em massa, em curso. O PIB de 2020 será negativo e próximo de -4,4%, sendo que a expectativa para 2021 é de 3,5%. A taxa Selic, a mais importante taxa de juro da economia brasileira e um instrumento de política monetária que controla a inflação e o nível de investimento do país, continua baixa (2,0%), a mais baixa da história. As perspectivas gerais para o país são boas, porém, dependem do controle das consequências nefastas da pandemia.

A indústria imobiliária aguarda a reativação das atividades económicas, estagnadas pela Covid-19. A mudança de comportamento da população e o evento do teletrabalho resultaram em problemas para o mercado de escritórios e retalho, ao passo que o mercado residencial fez o percurso contrário. Houve recorde de financiamento imobiliário, principalmente pelas condições atrativas geradas pela baixa taxa de juros. O Banco Central do Brasil indica que a taxa Selic irá atingir 4,0% até o final de 2021. O futuro do mercado imobiliário dependerá da manutenção da atratividade de financiamento, do aumento do emprego e do consumo das famílias.



José Antonio dos Santos
Diretor

O setor hoteleiro nacional foi um dos segmentos mais negativamente afetados pela pandemia. A interrupção dos negócios, do turismo, viagens, eventos, e, em suma, a suspensão de todo o turismo, deteriorou o desempenho do setor de forma transversal a todos os indicadores. O desempenho do setor em 2020 foi dramático, sendo que a diária média da hotelaria no Brasil (R\$221,73) apresentou redução próxima de 7%, com um RevPar de R\$65 (queda de cerca de 46%). Também a taxa de ocupação apresentou queda (-46%), ficando em 30%.

Centros Comerciais

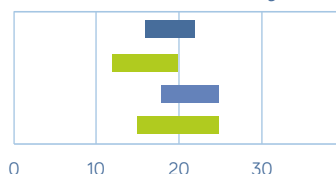
Brasil	Nº de Shoppings (total)	601
	Área Bruta Locável (ABL) milhões/m2	16 981 444
	Volume de vendas (bilhões R\$/ano)	129
	Empregos gerados	998 000
	Visitas (milhões visitantes/mês)	341
	Total de Lojas	110 938
	Total Salas de Cinema	2 982
	Lugares de estacionamento	1 002 947
	Shoppings a inaugurar	13 (2021)

O mercado de retalho também foi muito afetado pela pandemia. Os centros comerciais são, por norma, lugares fechados e sempre implicam aglomeração de pessoas e, por conta da pandemia, passaram longos períodos fechados e/ou com períodos de operação limitados. No final de 2020 contabilizavam-se 601 centros comerciais em funcionamento no Brasil, num total de 17 milhões de m2 de Área Bruta Locável (ABL) e uma faturação anual que terá atingido os R\$129 bilhões. A faturação de 2020 foi 33% menor que em 2019, o que demonstra o péssimo desempenho do setor.

Industrial/Logística

São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	16-22
	Taxa de desocupação (%)	12-20
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	18-25
	Taxa de desocupação (%)	15-25

Valores de renda e Vacancy rate



Os complexos logísticos apresentaram um bom desempenho e, apesar da retração económica que o Brasil atravessa, a absorção de espaço foi positiva. Houve mesmo um pequeno crescimento da oferta deste tipo de complexos, contabilizando-se um stock próximo de 25 milhões de m². As rendas médias em São Paulo apresentaram estabilidade, com redução na taxa de disponibilidade, enquanto o Rio de Janeiro exibiu uma tendência de queda nesses dois indicadores. A renda média em São Paulo situou-se em 2020 no intervalo de R\$16-R\$22 /m2/mês, com a taxa de disponibilidade a situar-se entre 12% a 22% do stock. No Rio de Janeiro, a taxa de disponibilidade situa-se entre 15% e 25%, com a renda média a atingir patamares de R\$18-R\$25/m2/mês.

Apesar da emergência da pandemia e do impacto devastador que tem tido no Brasil, a Prime Yield registou uma boa performance no último ano, fruto do seu empenho em prestar um serviço de excelência.

À semelhança do que tem acontecido em muitos mercados europeus, o mercado imobiliário foi mais fortemente afetado pela Covid-19 nos segmentos comerciais. A habitação mostrou-se especialmente resiliente.

Track Record Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Bens
em Maracaju - MS



BRASIL
Consultadoria

Avaliação de negócios



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Unidade Industrial -
Frutal - MG e Petrópolis - RJ



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativos
e do Cucumbo Golf Resort



BRASIL
Avaliação

Avaliação de imóvel
em Mata de São João - BA



BRASIL
Avaliação

Estudo de valor de áreas rurais
no Brasil.



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação
de empreendimento imobiliário
em Recife - PE



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de ativos
em Taboão da Serra - SP



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis
em Jundiaí - SP



BRASIL
Avaliação

Organização e Controle
de Bens em São Paulo - SP



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação de negócio - PPA -
Purchase Price Allocation



BRASIL
Avaliação

Avaliação, organização
e controle de bens
em Pindamonhangaba - SP

Angola

A Prime Yield continua alinhada com a evolução do mercado imobiliário, ainda mais após a nova diretiva do Banco Nacional de Angola, a qual é um passo importante para atrair investimento estrangeiro.

A Prime Yield está cada vez mais comprometida com o mercado angolano. Em contexto de pandemia, adaptámos a nossa produção a um cenário com restrições de movimentação e, apesar dos constrangimentos, continuámos a prestar serviço de qualidade e a suprir as necessidades dos clientes.

O efeito combinado da pandemia e de ciclos sucessivos de recessão atrasaram o início da recuperação económica. O cumprimento das recomendações do FMI tem permitido aceder à ajuda monetária necessária para fazer cumprir os principais desígnios do executivo para diversificar a economia e estimular a produção interna.

Paralelamente a proposta legislativa para tornar o Banco Nacional de Angola uma entidade independente do poder político é um passo importante para atração do investimento estrangeiro.

No mercado imobiliário, a pandemia veio acentuar o impacto de uma crise que se arrasta desde 2015. Mantém-se o desnível entre oferta e procura, absorção reduzida e elevadas taxas de desocupação, bem como uma reduzida liquidez, o que tem impacto negativo nos preços como nas rendas. O Kwanza continua a afirmar-se como moeda de referência no mercado imobiliário, especialmente no arrendamento, e devido à desvalorização cambial não há margem para rever valores em Kwanza em baixa. Com a realidade do teletrabalho assim como as limitações na movimentação de pessoas, tem havido maior flexibilidade na negociação de contratos de arrendamento existentes para durante este período haver um maior desconto nas rendas ou até períodos de carência, para segurar os inquilinos.

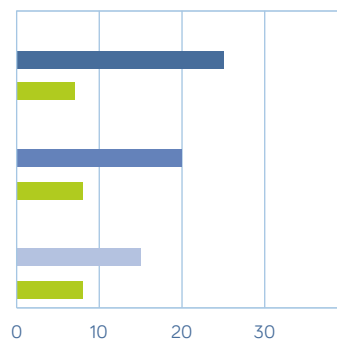


Valdire Coelho
Diretor

Escritórios Novos

CBD	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 286
	Renda média (USD/m ² /mês)	25
	Yield (%)	7,0
Cidade	Valor unitário médio (USD/m ²)	3 000
	Renda média (USD/m ² /mês)	20
	Yield (%)	8,0
Luanda Sul	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 250
	Renda média (USD/m ² /mês)	15
	Yield (%)	8,0

Rendas médias e Yields

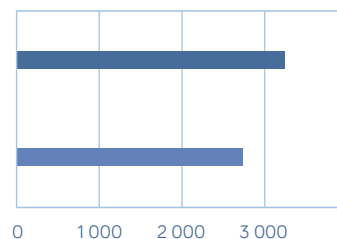


A continuação do ciclo recessivo tem mantido taxas de ocupação reduzidas nos escritórios, pressionando em baixa os valores praticados neste mercado, especialmente no arrendamento, onde a renda média USD/m² caiu cerca de 20% nas principais localizações. Contudo nas rendas em kwanzas não tem havido margem para atualizações devido à desvalorização cambial. O impacto da pandemia ainda está por quantificar na sua totalidade. No entanto, além de agravar os efeitos da recessão que já se fazia sentir, é possível verificar desde já que o teletrabalho obrigou as empresas a renegociar as rendas, ou rescindir os contratos existentes para uma mudança para instalações menores, havendo necessidade de espaços mais pequenos. Contudo, esta introdução do teletrabalho nas rotinas pode apresentar-se como uma oportunidade para escritórios de menor dimensão e espaços em regime de coworking e openspace.

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

Ingombota - Apartamentos	Valor médio (USD)	550 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	3 235
	Área média (m ²)	170
Luanda Sul/Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	575 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2 738
	Área média (m ²)	210

Valores Unitários médios

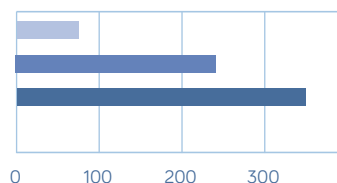


Com a redução do número de expatriados, o cliente local é o principal impulsionador do sector, principalmente no segmento médio. No entanto, a atividade transacional de habitação continua reduzida devido à contínua dificuldade de acesso ao crédito. O desnível entre oferta e procura tem como consequência os compradores não estarem dispostos a acompanhar a evolução cambial, especialmente no caso de arrendamento. No segmento premium existe ainda alguma resistência à desvalorização dos produtos para venda, embora já se verifique uma maior disponibilidade para atualização dos preços abaixo da evolução cambial. Observam-se quedas de 15% nos preços unitários quer em Ingombota/Maianga quer em Luanda Sul e Talatona.

Hotelaria

Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	75
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	245
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	350
		Taxa de ocupação média (%)	25

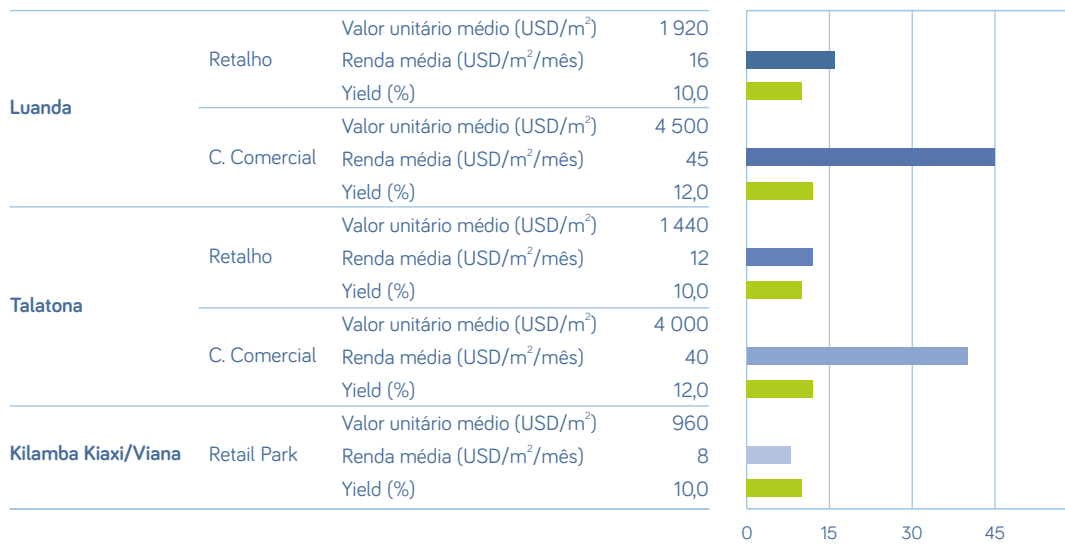
Diária média



Num contexto de redução do turismo corporativo devido aos sucessivos estados de emergência e limitação na circulação de pessoas, o setor hoteleiro foi fortemente afetado, registando taxas de ocupação reduzidas e obrigando ao fecho de muitas unidades.

Além disso, na sua maioria, as unidades que se encontram em operação apenas conseguem suprir os custos de operação, e grande parte foram obrigadas também a encerrar durante o estado de emergência. Houve uma redução de 25% nas diárias (em USD) no segmento de 3*, pois é o segmento com maior número de unidades e onde a concorrência é mais elevada. Relativamente às unidades de 4* e 5* os valores mantêm-se, embora sobretudo pela concorrência mais reduzida.

Retalho



A Prime Yield está cada vez mais comprometida com o mercado angolano e apesar dos constrangimentos trazidos pela pandemia, continuou a trabalhar ao lado dos seus clientes com qualidade máxima.

O poder de compra das famílias continua pressionado, com impacto negativo na capacidade de consumo, pelo que muitos lojistas enfrentam dificuldades na manutenção dos espaços em que operam o seu negócio. O setor é caracterizado por uma oferta de espaços superior à procura e reduzida liquidez, o que tem impactado negativamente as rendas praticadas. Além disso, a Covid-19 veio reduzir ainda mais a afluência aos espaços comerciais, com a restrição na movimentação de pessoas, o que em muitos casos obriga os proprietários e operadores a negociar o pagamento das rendas abaixo do valor do contrato para manter os inquilinos. No entanto, há um impulso das vendas online, através apps, sites e plataformas com a entrega ao domicílio, o que pode abrir novas oportunidades de negócio.

Industrial/Logística



Na sequência do objetivo de aumentar a produção interna, apostando no sector primário e secundário, os incentivos governamentais têm impulsionado o segmento industrial. É assim, de momento, o segmento que continua a apresentar um maior dinamismo, com investidores a ponderar a possibilidade de avançar com novos projetos, e concessão de crédito para reinvestimento nas operações existentes como aquisição de equipamentos, construção ou obras de beneficiação para aumento da capacidade de produção. As rendas continuam baixas e sofreram uma redução (cerca de -20%) porque, apesar dos incentivos e do dinamismo que se fez sentir nos últimos 2 anos, continua a haver uma oferta superior à procura, o que acaba por ter um impacto negativo nos valores praticados.

A pandemia veio acentuar o impacto de uma crise que afeta o mercado imobiliário desde 2015. O desequilíbrio entre oferta e procura continua a ser uma das tónicas do mercado.

Track Record Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de ativos em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis para efeitos de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito de concessão de crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do património imobiliário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Instalações sitas no Cacuaco



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Imóveis em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Património em Luanda e no Namibe



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis para efeitos de crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóvel em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis em Luanda

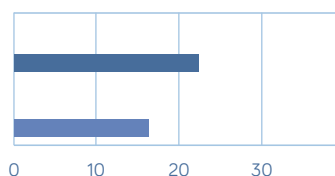
Moçambique

A procura imobiliária travou nos diversos segmentos, mas mantêm-se ativos os investimentos na habitação. A Prime Yield está há 11 anos no mercado moçambicano, orgulhando-se de prestar sempre informação fidedigna, precisa e independente.

Escritórios Novos

Bairro Central C	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 571
	Renda média (USD/m ² /mês)	22,5
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	1 877
	Renda média (USD/m ² /mês)	16,4

Rendas médias

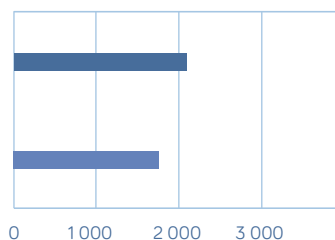


No segmento de escritórios manteve-se inalterado o volume de oferta de espaços em Maputo, o qual continua sobredimensionado para uma procura reduzida. As vendas em 2020 foram incipientes e o arrendamento foi o sector mais ativo. A situação da pandemia provocou, tal como no resto do mundo, um aumento do teletrabalho, diminuindo a presença de ocupantes nos escritórios e provocando uma reflexão sobre a necessidade e dimensão dos escritórios. Neste cenário, os valores de venda tiveram uma descida em 2020, mas muito ligeira. No Bairro Central C, recuaram menos de 1% (para USD 2.571/m²). Em Polana Cimento A, o valor recuou 3,3% para USD 1.877/m². No arrendamento, a renda média no Bairro Central C desceu apenas 0,3%, fixando-se em USD 22,5/m²/mês, em Polana Cimento A atingiu USD 16,4/m²/mês, caindo 3,3%, ou seja, menos do que nos anos anteriores (-5,6% em 2019 e -10% em 2018).

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

Polana Cimento - Apartamentos	Valor médio (USD)	448 429
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2 115
	Área média (m ²)	212
Sommerschield - Moradias	Valor médio (USD)	407 264
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	1 768
	Área média (m ²)	230

Valores Unitários médios

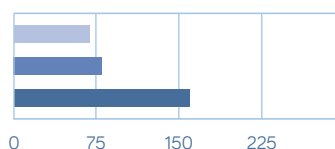


Encontram-se atualmente em fase de conclusão os projetos iniciados no final de 2019 e observa-se o arranque de alguns projetos de pequena dimensão. Contrariamente ao que poderia ser antecipado, os promotores asiáticos, muito ativos neste segmento, não se queixam do ritmo de vendas, pois os empreendimentos em finalização registam boa procura por parte dos investidores nacionais. De resto, a situação de mercado continua semelhante à dos anos anteriores para as classes média e baixa, mantendo-se o dinamismo da Vila Alice e a procura da autoconstrução. O aumento que se sentiu nos valores dos apartamentos da Polana Cimento (+3,4% para USD 2.115/m²) deveu-se maioritariamente ao aumento de unidades em comercialização. A diminuição do valor unitário médio é sentida nos imóveis com mais de 40 anos devido à existência de propostas mais modernas.

Hotelaria

Maputo	Hotéis 3*	Diária média (USD)	69
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	80
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	160

Diária média



O ano de 2020 foi talvez o pior ano do século em termos de hotelaria. A pandemia veio enfraquecer um segmento que estava a descolar em Moçambique. Durante 2020 além do medo das pessoas de viajarem, fecharam-se postos fronteiriços, anularam-se voos comerciais, alteraram-se as regras dos vistos, condicionou-se as viagens à apresentação de testes COVID negativos. Tudo isto somado, conduziu a uma quebra vertiginosa na ocupação dos hotéis. Como noutras indústrias, algumas unidades reinventaram-se como hotéis de quarentena, mas em Maputo assistiu-se ao encerramento de um hotel icónico e uma das unidades "novas" nunca chegou a abrir. Enquanto a pandemia não estiver sanada, os hotéis nacionais podem, acima de tudo, contar com as deslocações internas de negócios ou turismo interno, sendo um golpe difícil para os investidores, ainda a recuperar da crise anterior.

Vivem-se tempos difíceis, mas a Prime Yield é resiliente e mantém o foco nos seus clientes nacionais e internacionais, prestando-lhes os serviços mais ajustados às necessidades. Mais do que apenas avaliar os ativos, queremos desenhar soluções para os nossos clientes.

Além da pandemia, Moçambique foi afetado pelos ciclones que espalharam destruição e impediram bons resultados na agricultura, e por focos de guerra no Centro e no Norte. Registou-se ainda redução do investimento público e privado e uma desvalorização do Metical face ao Dólar. Tudo isto levou a uma travagem abrupta na recuperação ligeira do crescimento do PIB, que acabou por cair mais de 1%. Mesmo neste cenário conturbado, a Associação Internacional de Desenvolvimento (IDA) do Banco Mundial fez uma doação de USD100 milhões para a transformação urbana de Maputo, direcionados para financiar melhorias nas infraestruturas e implementar reformas municipais. Com a vacina e a melhoria de algumas situações, as previsões para a economia são positivas para 2021, esperando-se um aumento de 2,8 no PIB.

Em consequência da pandemia, verificou-se uma retração nos novos investimentos, embora os projetos imobiliários de pequena e média dimensão em Maputo, maioritariamente de investidores turcos, tenham continuado ativos. O mercado hoteleiro foi fortemente afetado devido ao fecho de fronteiras aplicado em parte do ano, com impacto negativo quer no turismo de lazer quer de negócios. Em Cabo Delgado, entre a COVID e a guerra, os investimentos abrandaram, mas para já a data de entrada em produção do gás natural mantém-se inalterada.

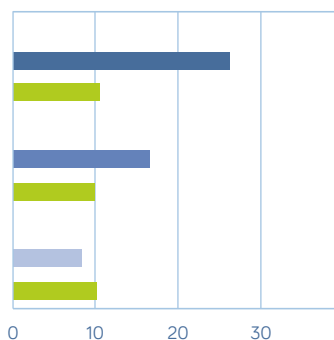


Catarina Esteves
Diretora

Retalho

		Valor unitário médio (USD/m ²)	3 029
	C. Comerciais	Renda média (USD/m ² /mês)	26,5
		Yield (%)	10,5
Maputo		Valor unitário médio (USD/m ²)	2 004
	Retail Parks	Renda média (USD/m ² /mês)	16,7
		Yield (%)	10,0
		Valor unitário médio (USD/m ²)	970
	Lojas de Rua	Renda média (USD/m ² /mês)	8,4
		Yield (%)	10,3

Rendas médias e Yields



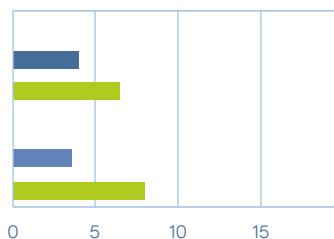
A Prime Yield mantém o foco nos seus clientes nacionais e internacionais, prestando-lhes serviços mais ajustados às suas necessidades.

Desde a abertura, em anos anteriores, de grandes e modernos centros comerciais em Maputo, Matola e Pemba, que a oferta se mantém inalterada. Inalteradas, também, estão as perspectivas socioeconómicas de que os níveis de consumo da população moçambicana serão potenciados pela retoma da economia baseada nos proventos do Gás. Aqui, tal como noutras partes do continente africano, a tendência será a de desenvolvimento de galerias comerciais nas periferias das urbes. As vendas de lojas em Shoppings ou Retail Parks foi incipiente ao longo de 2020, mantendo-se os asking-prices dos espaços inalterados face ao ano anterior.

Industrial/Logística

Maputo		Valor unitário médio (USD/m ²)	738
		Renda média (USD/m ² /mês)	4,0
		Yield (%)	6,5
Matola		Valor unitário médio (USD/m ²)	540
		Renda média (USD/m ² /mês)	3,6
		Yield (%)	8,0

Rendas médias e Yields



A oferta de novos parques logísticos nas zonas de acesso a Maputo (p.ex. zonas adjacentes à Circular e na proximidade dos portos) aumentou nos últimos anos, o que levou à baixa das rendas dos armazéns mais obsoletos. Além desta particularidade, o segmento dos armazéns também sofreu com a pandemia, a desaceleração da economia e a desvalorização do metical face ao dólar. 2020 acabou com as rendas médias a fixarem-se em USD 4,0/m²/mês em Maputo e em USD 3,6/m²/mês na Matola. Em termos de valores de venda, Maputo registou um preço de USD 738/m² e a Matola de USD 540/m².

Além do impacto da pandemia, o mercado imobiliário Moçambicano foi também afetado por outros acontecimentos, retraindo a procura. Contudo, na área da habitação continua verificar-se o arranque de alguns projetos de pequena e média dimensão.

Track Record 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 portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de edifício de escritórios em Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Instalação Industrial na Mozal da própria carteira



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Reavaliação de pisos de escritórios em Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

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



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóvel da carteira da Seguradora



MOÇAMBIQUE
Avaliação

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



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de ativos do grupo sites em Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de portfólio de imóveis da carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de imóveis e equipamentos do grupo sites na Província de Maputo



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de edifício em Maputo da própria carteira



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Imóveis sites em Maputo

Cabo Verde

A chave para a retoma económica e do imobiliário dos níveis pré-Covid terá como elemento central a evolução das campanhas de vacinação na Europa, continente que concentra os principais mercados emissores de hóspedes para Cabo Verde.

Apesar do cenário de forte pressão sobre a economia e o mercado imobiliário, a Prime Yield continua focada em prestar um serviço de excelência aos seus clientes, acompanhando-os nos momentos de maior desafio.

A pandemia da Covid-19 provocou um impacto muito significativo na economia cabo-verdiana, profundamente dependente da atividade turística. Verificou-se uma quase total paralisação do setor do turismo, o qual garante 25% do PIB nacional. A atividade turística registou quebras de 75% do número de chegadas de turistas (face a 2019), e foi um dos setores mais afetados. Mas os efeitos negativos não ficaram apenas pelo turismo, observando-se ainda um aumento do desemprego, quebras nas receitas fiscais e uma contração de 14,8% no PIB.

Cabo Verde enfrenta desafios sem precedentes desde o início da pandemia, pois a sua economia é fortemente alicerçada no turismo. Esta área tem uma grande correlação com o setor imobiliário, muito dinamizado pelos segmentos de turismo residencial e imobiliário turístico-hoteleiro. Até à crise pandémica, Cabo Verde tinha vindo afirmar-se como um destino emergente a nível mundial com boas taxas de crescimento, e ganhou cariz internacional levando à entrada de várias marcas internacionais de operadores turísticos no destino. O mercado imobiliário encontra-se, neste contexto, ainda em fase de estagnação. A retoma dos níveis de investimento e operação pré-Covid depende da evolução da vacinação na Europa, onde estão os principais mercados emissores de hóspedes para Cabo Verde.

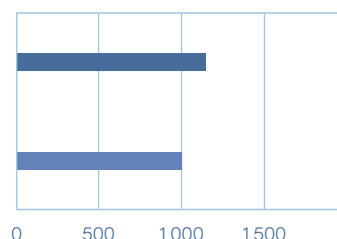


Celestino Moreira
Diretor

Turismo Residencial - Apartamentos Novos

	Valor médio (€)	
Ilha do Sal - T1	Valor médio (€)	72 000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 143
	Área média (m ²)	63
Ilha do Sal - T2	Valor médio (€)	90 000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 000
	Área média (m ²)	90

Valores Unitários médios

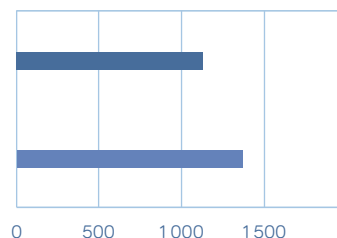


A pandemia veio provocar uma paralisação quase total do setor do turismo, com uma quebra de 75% no número de chegadas de turistas (face a 2019). Ainda assim, mesmo num quadro de reduzida atividade, a Ilha do Sal e a Ilha da Boavista continuam a ser as mais procuradas pelos turistas e, por essa via, também os principais alvos de investimento quer de promotores em novos projetos quer de privados que adquirem imóveis para uso de habitação turística. Obviamente que num contexto de baixa atividade e compressão da procura, os preços dos apartamentos novos na Ilha do Sal recuaram. Observou-se uma redução de 14% nos preços dos T2 e de 17% nos T1.

Habitação - Moradias V3 Novas

	Valor médio (€)	
Ilha de Santiago	Valor médio (€)	220 000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 128
	Área média (m ²)	195
Ilha do Sal	Valor médio (€)	205 000
	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 367
	Área média (m ²)	150

Valores Unitários médios

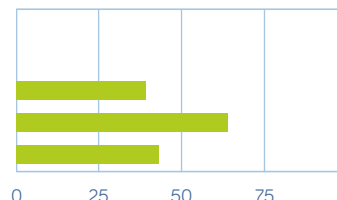


Este segmento denota um forte peso dos compradores cabo-verdianos emigrados, pelo que foi especialmente exposto ao impacto negativo da pandemia, sendo o cenário de estagnação total. Os preços das moradias V3 na Ilha de Santiago e na Ilha do Sal não exibiram grandes oscilações face a 2019, comprimindo cerca de 4% e 8%, respetivamente, mas este movimento pouco acentuado deve-se, contudo, mais à falta de evidência de transações, do que a uma sustentação do valor.

Hotelaria

Cabo Verde	Dormidas 2019	5 117 403
	Dormidas 2020	1 150 641
Cabo Verde		39
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação 2020 (%)	64
Ilha do Sal		43

Taxa de ocupação



Cabo Verde vinha a registar um crescimento nos vários indicadores turísticos, com 2019 a registar um recorde de 819 mil turistas. E a meta do Governo era alcançar um milhão de turistas por ano a partir de presente ano, cenário este que foi alterado com a pandemia. Devido à Covid-19, a hotelaria registou um decréscimo de 74,7 % para cerca de 207 mil hóspedes (face ao ano de 2019) e as dormidas caíram 77,5% para 1,2 milhões de dormidas. Os hotéis continuaram a ser os estabelecimentos mais procurados (87,4% do total) e continuam a ser os britânicos quem mais procura este destino (19,4% do total de entradas) e que mais tempo fica (7,6 noites). Outros mercados de relevo incluem França (10,3%), Alemanha (11%), Países Baixos (10,3%) e Portugal (6,1%). A taxa de ocupação-cama foi de 39% no país (55% em 2019), com as ilhas da Boavista e do Sal a registarem as taxas mais elevadas - 64% e 43%, respetivamente. O setor do turismo contribuiu em 2019 com 25% do PIB, e só se estima que em 2023 recupere aos níveis anteriores à pandemia. Os investimentos não pararam, e mesmo ainda em plena pandemia, a Ilha do Sal conta com uma nova unidade de cinco estrelas, que é também a maior (cerca de 1.000 quartos): o Hotel RIU Palace Santa Maria.



A Prime Yield está preparada para acompanhar os seus clientes nos momentos de maior desafio, como o que se observa atualmente no mercado de Cabo Verde.

Fortemente baseada na atividade turística, a economia de Cabo Verde foi severamente afetada pela pandemia, que inibiu os fluxos turísticos em todo o mundo. O mercado imobiliário, que está muito correlacionado com esta área, tem estado numa situação de paralisia.

Track Record Cabo Verde



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno
na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de edifício
na Cidade da Praia



CABO VERDE
Avaliação e Consultadoria

Estudo de Turismo Residencial
e Avaliação de Portfólio
"Project Nata II"



Banco de Cabo Verde

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do novo edifício sede,
e outros ativos
do Banco de Cabo Verde



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 imóveis
nas Ilhas de Santiago e Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de empreendimento
Salinas Beach Resort
na Ilha de Maio



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Vila Verde Resort
e conjunto de imóveis
sitos na Ilhas de Santiago e do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Salinas Sea Resort
sito na Ilha do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de instalações
industriais na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno
na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terrenos
na Baía de Salamansa,
Ilha de São Vicente



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de diversos terrenos
sitos na Cidade da Praia



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de terreno
na Ilha de Santiago



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



Contactos

Angola

Edifício Presidente
Largo 17 de Setembro, 3 - 4º piso (419)
Luanda | Angola
Tel.: (+244) 938 659 461

Cabo Verde

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

Grécia

1, Neofítou Vamva Street
GR-106 74 - Athens | Greece
Tel.: (+30) 210 68 01 786 int. 16

Portugal

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

Brasil

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

Espanha

Calle Eucalipto, 33 - 5ª Planta
28016 Madrid | Espanha
Tel.: (+34) 917 372 978

Moçambique

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

research@prime-yield.com
www.prime-yield.com



rev
Recognised Company

