

PRIME NEWS12



ANGOLA | BRASIL | CABO VERDE | MOÇAMBIQUE | PORTUGAL

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.

Nelson Rêgo
Diretor Geral



Sendo a nossa política de comunicação assente na prestação de informação aos mercados onde operamos, vimos pelo sexto ano consecutivo apresentar a newsletter Prime News, na qual abordamos o resultado da nossa atividade, com a enumeração de alguns casos de estudo que pretendem ser elucidativos do tipo de serviços que disponibilizamos no domínio da avaliação de bens tangíveis e intangíveis e na consultoria imobiliária. Concomitantemente, a Prime News contém em relação a cada um dos mercados um boletim de research no qual consta a informação sobre a evolução dos segmentos imobiliários mais representativos.

A orgânica do universo Prime teve a sua consolidação no ano de 2012 com a concretização do que havia sido programado no seu plano estratégico, nomeadamente com a conclusão do processo de constituição de empresas de direito local nos 5 Países onde marcamos presença - Angola, Brasil, Cabo Verde, Moçambique e Portugal. O *strategic intent* mantém-se inalterado desde a nossa fundação, que é o de sermos a empresa referência em cada um dos mercados onde marcamos presença. Está no nosso "ADN" que se reflete diariamente na proposta de valor para com os nossos clientes, através da promessa de empenho contínuo na superação das suas expectativas.

Cada País possui um diretor executivo que atende as necessidades específicas de cada mercado, sendo que o nível e formato de serviço prestado está standardizado para todas as empresas, que apresentam um denominador comum, a observância das normas do RICS. No domínio das certificações importa realçar a renovação da nossa certificação NP EN ISO 9001:2008 e NP ISO 14001:2004 em Portugal e Cabo Verde, pela Bureau Veritas.

No sentido de promovermos a contínua troca de informação sobre os mercados temos em curso uma iniciativa sobre os fatores decisivos para a internacionalização de empresas no setor imobiliário, destinada a informar os decisores sobre os principais *drivers* de cada País onde marcamos presença.

A nossa estratégia de divulgação de informação também passa por estarmos presentes em eventos específicos, como foi o caso da Tektónica 2012, em Maputo, onde apresentámos o primeiro estudo de mercado sobre o setor imobiliário em Moçambique, realizado sobre os segmentos habitacional e de escritórios. Outras iniciativas são por exemplo a nossa participação na Projekta by Constrói Angola, no ADIT Invest em São Paulo e no CityScape Brasil.

A formação de todos os que fazem parte da equipa Prime é uma aposta constante no nosso quotidiano, desta forma realçamos o facto de mais de 50% dos coordenadores das áreas de negócio possuírem uma pós graduação. No plano anual de formação

deste ano estão contempladas ações no domínio das novas tecnologias aplicadas ao imobiliário, bem como uma especialização na avaliação de obras de arte.

Fruto do alargamento do âmbito dos nossos serviços tivemos um conjunto de trabalhos realizados no corrente ano que vão muito além da avaliação imobiliária, nomeadamente na avaliação de empresas, de máquinas e de equipamentos, na inventariação de imobilizado, na arbitragem em processos de arrendamento, bem como na avaliação de patentes e marcas.

Nesta Prime News poderá encontrar um conjunto de *tombstones* que ilustram alguns dos trabalhos realizados para vários clientes nos 5 países onde marcamos presença. Gostaria de, no entanto, realçar alguns desses exemplos:

Em Angola, a avaliação e consultoria estratégica do projeto Baía de Luanda;

No Brasil, a homologação da Prime Yield Brasil junto do Banco Santander e da Previ para a realização de avaliações imobiliárias;

Em Cabo Verde, a avaliação de ativos destinados a um fundo de investimento a constituir no Município da Praia;

Em Moçambique, o estudo de mercado com definição do programa base e análise de alternativas, desenvolvido para ativos do Grupo Insitec; e

Em Portugal, a avaliação imobiliária dos ativos que compõem fundos de investimento imobiliário destinados a reabilitação urbana e geridos pela Fundbox;

Aos clientes que nos permitem "fazer acontecer" diariamente nas várias geografias o nosso agradecimento e o nosso compromisso de sempre, que é o de trabalharmos com uma atitude positiva perante os desafios tendo por base os nossos valores centrais - compromisso, competência, inovação, confidencialidade e independência.



Francisco Virgolino
Diretor

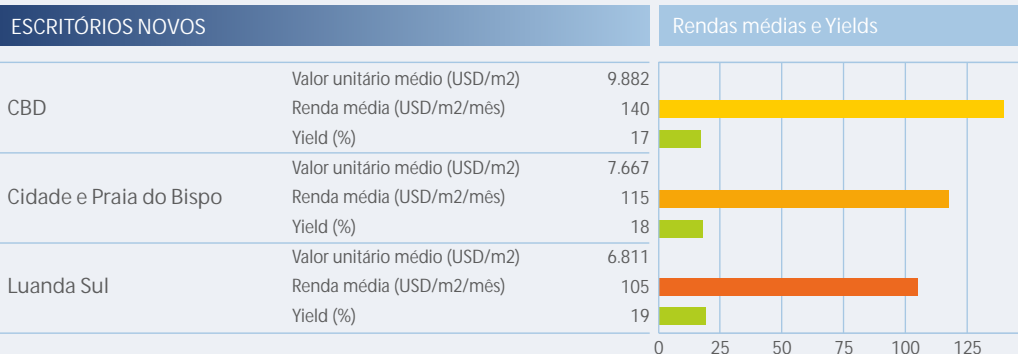
Em 2012 a Proprime continuou a consolidação da sua posição no mercado de prestação de serviços de Avaliação e Consultoria imobiliária a clientes institucionais e promotores imobiliários como a Baía de Luanda, a Odebrecht, a SGFI BESACTIF, Grupo ENSA e a diferentes instituições bancárias. Este trabalho foi feito num ano em que a conjuntura económica internacional não foi fácil e que a taxa de crescimento do PIB ficou aquém das previsões.

O peso do setor não petrolífero no PIB tem vindo a aumentar, resultado das reformas efetuadas e das condições de mercado favoráveis. Foram criados pólos de desenvolvimento industriais, considerados como uma demonstração de apoio ao capital privado, assim como, o arranque do funcionamento da Comissão de Mercado de Capitais (previsão 2013) com o mercado da dívida e os FII. As previsões do FMI apontam para um crescimento superior a 7%. No âmbito da reforma do sistema fiscal Angolano, foram introduzidas alterações ao Código do Imposto Predial Urbano (IPU). Assim com base no DP nº81/11 de 25 de Abril e no Despacho nº 1069/11 de 29 de Dezembro do Ministério das Finanças, a Proprime desenvolveu uma metodologia de avaliação e reavaliação de imóveis com base nos referidos diplomas.

No setor residencial, fruto do Programa Nacional de Habitação iniciado em 2008 com vista a melhorar a vida das populações, têm aparecido projetos para o segmento de renda-baixa, alterando a tendência do foco no segmento de alto padrão. O governo angolano tem vindo a favorecer a sua comercialização através de rendas resolúveis. No mercado de escritórios o percurso para a satisfação da procura de espaços continua, estimando-se que nos próximos 4 a 5 anos a oferta se aproxime da procura e desta forma se assista a uma "normalização" dos valores de mercado.



Os Fundos de Investimento Imobiliário em Angola irão aumentar o crescimento do investimento no mercado imobiliário, exigindo uma maior profissionalização. A Lei de Alienação Fiduciária, bem como a operacionalização da modalidade de Renda Resolúvel, são mais dois instrumentos que vêm contribuir para a dinamização do setor imobiliário em Angola.

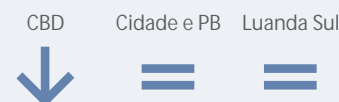


Com o crescimento económico do país o interesse em investir neste mercado é inevitável, traduzindo-se num maior fluxo de pessoas e necessidade de angariar espaços de escritórios.

Tem-se vindo assistir à instalação de multinacionais, empresas estrangeiras e locais, bem como o próprio governo com a necessidade de novos produtos imobiliários.

A zona prime está situada na baixa (CBD) onde as rendas prime podem variar entre os 120 e os 175 USD/m2, e a yield prime em torno dos 15%.

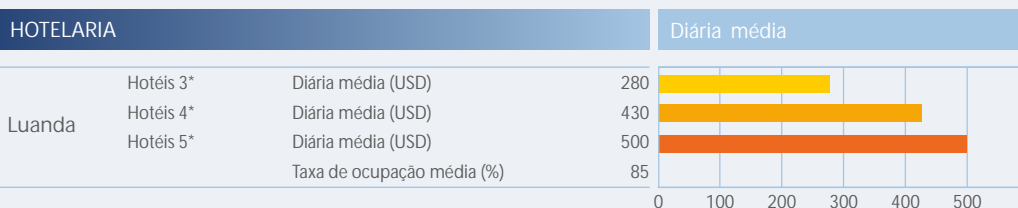
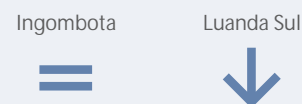
Tendência Yields



Assiste-se a um novo paradigma por parte da procura, quer pela qualidade do produto imobiliário, forma de comercialização e modelo de negócio de promoção imobiliária.

Das várias zonas residenciais, o Centro de Luanda/Baixa continua a ser uma das mais procuradas dispondo de edifícios de dimensão significativa; Talatona, é uma das zonas em franca expansão caracterizando-se, essencialmente, pela procura de condomínios residenciais, existindo também em curso projetos para a edificação de hotéis e de escritórios.

Tendência Valores médios de venda



O setor do turismo em Angola tem um grande potencial, face aos seus recursos naturais, culturais e ao elevado fluxo de turistas em negócios. Dos 155 hotéis existentes no país, três possuem a categoria de cinco estrelas (Hotel de Convenções de Talatona, Hotel Vitoria Gardens e Epic Sana Luanda Hotel), localizados em Luanda. Perspetiva-se que a abertura de novas unidades hoteleiras de referência no decorrer do presente ano.

Tendência Taxas de ocupação



O mercado imobiliário torna-se menos aquecido porém, o crescimento continuará, sendo um importante indicador a relação entre o crédito imobiliário e o PIB (Brasil deve atingir 5% em 2012). O importante é que as análises de investimentos sejam embasadas em tratamento adequado de dados e informações, utilizando métodos de avaliação de acordo com padrões internacionais.



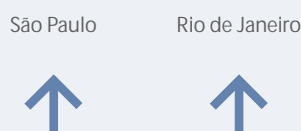
José Antonio dos Santos
Diretor

ESCRITÓRIOS CLASSE A		Valores de renda e Vacancy rate	
São Paulo	Renda prime (R\$/m2/mês)	175	
	Vacancy rate (%)	2-5	
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m2/mês)	190	
	Vacancy rate (%)	1-3	

Verifica-se uma valorização dos imóveis, ainda que menor do que em anos anteriores, uma vez que ainda há procura de espaços de escritórios e escassez de terrenos disponíveis. Em 2012, apesar da influência da entrada de novo stock, face à elevada procura, a taxa de desocupação mantém-se estável.

Os valores médios mais altos registrados em São Paulo indicam uma renda por m2 de R\$220 para escritórios AA e de R\$175 para escritórios A. No Rio de Janeiro esses valores são de R\$250 para escritórios AA e de R\$220, para escritórios A.

Tendência valor médio de renda

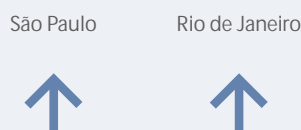


HABITAÇÃO		Valores médios de venda	
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m2)	5.805	
	Unidades lançadas	37.650	
	Unidades vendidas	28.300	
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m2)	8.409	
	Unidades lançadas	25.197	
	Unidades vendidas	18.086	

O mercado de imóveis residenciais novos em São Paulo apresentou um aumento do valor e do volume de vendas, no 1º semestre de 2012, em relação ao mesmo período homólogo e as projeções indicam que 2012 terá um crescimento de 10%. Já no Rio de Janeiro, registou-se uma queda no volume de vendas e de lançamentos no 1º semestre de 2012, em relação ao mesmo período de 2011. As projeções indicam que 2012 terá um menor crescimento em relação a 2011.

Apesar de algum arrefecimento, o potencial de crescimento do consumo interno e a previsão do aumento do crédito habitacional, consubstancia um cenário de perspectivas positivas para o setor.

Tendência valor médio de venda

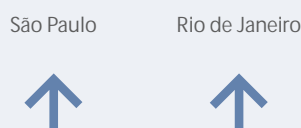


INDÚSTRIA/LOGÍSTICA		Valor de renda e Taxa de vacância	
São Paulo	Valor de renda (R\$/m2/mês)	20,0	
	Taxa de vacância (%)	8,6	
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m2/mês)	25,0	
	Taxa de vacância (%)	4,0	

A região Sudeste do Brasil, composta pelos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo é a que concentra o maior volume de negócios.

O Estado de São Paulo é a principal referência em termos económicos e oferta de produtos imobiliários industriais, representando cerca de 30% do PIB nacional.

Tendência valor médio de venda



Atuando há 2 anos no mercado brasileiro, a Prime Yield continua conquistando sua fatia de mercado, mantendo os clientes existentes ("repeat business") e conquistando novos, locais e internacionais. O destaque está na homologação da Empresa junto à PREVI, um dos mais importantes Fundos de Pensão do Brasil.

O Brasil, que faz parte do BRIC (Brasil, Rússia, Índia e China), tornou-se a 6ª economia mundial, superando o Reino Unido. O crescimento do país em 2012 estará abaixo dos 3%, acompanhando a crise financeira internacional. A taxa de inflação prevista para o país em 2012 é em torno de 5%. A taxa básica de juros (Selic) deverá ficar próxima de 7% ao ano, sendo a atual de 7,5%. O governo vem tomando iniciativas para manter o consumo aquecido que, aliadas ao volume de crédito (empréstimos e financiamentos), aumento do emprego e da renda familiar, darão suporte para um crescimento sustentado.

Apesar das preocupações existentes, o Brasil não está em uma bolha imobiliária. O que vem acontecendo é que os imóveis não estão se valorizando fortemente, como nos anos passados recentes. Depois de recuperar anos de estagnação, o mercado está crescendo de forma sustentada, tendo como suporte de crescimento a estabilidade política, social e econômica, contando com o incremento do mercado de trabalho, o crescimento da renda da população, o déficit de moradia, entre outros. Sem dúvida há regiões saturadas, com preços no patamar máximo, principalmente nas capitais mais importantes do país. Porém, há muitas oportunidades em locais carentes de habitação, escritórios, varejo e industrial cujos investimentos resultarão em retornos empolgantes aos pioneiros.



Daniela Costa
Diretora

A Prime Yield iniciou a sua atividade em Cabo Verde e para tal obteve a homologação pelo Banco de Cabo Verde – AGMVM (Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários) para a realização de avaliações de imóveis no âmbito dos FII. Focando o seu objetivo de desempenho na satisfação do cliente e na aplicação de boas práticas ambientais, no exercício da sua atividade, renovamos a nossa certificação. Podemos destacar como referências do trabalho realizado o serviço de avaliação de ativos destinados a um fundo de investimento a constituir no Município da Praia, bem como a avaliação de um hotel na Ilha do Sal para uma companhia de aviação.

Num contexto externo pouco favorável, o ritmo de crescimento da economia cabo-verdiana abrandou em 2011, registando-se em 5,1%, no entanto, mostrou-se resistente à crise financeira internacional, justificado pela dinâmica de investimentos públicos e privados e pelo desempenho dos setores da indústria, pescas e turismo (considerado central no processo de desenvolvimento económico).

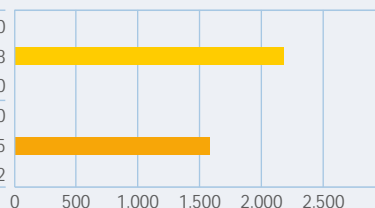
O crescimento do turismo dinamizou e impulsionou outros setores da economia, como a indústria hoteleira, a construção civil e a atividade imobiliária na vertente do turismo residencial. Acontece, porém, que o mercado a nível internacional teve uma retração fortíssima no domínio da procura de segunda habitação, pelas dificuldades de crédito sobejamente conhecidas de todos. Como tal, novos formatos de negócio são importantes para o desenvolvimento sustentável do mercado. Nesse sentido, a promoção do destino a nível internacional conjugada com um modelo de aquisição, p.e. "em quarter share", pode ser um dos caminhos a seguir para a dinamização deste setor que terá de ser encarado como exportador, logo para tal a competitividade é um fundamento indispensável do negócio.

A Prime Yield CV, foi a 1ª entidade a ser homologada pelo Banco de Cabo Verde - AGMVM (Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários) para a realização de avaliações de imóveis no âmbito dos Fundos de Investimento Imobiliário.

TURISMO RESIDENCIAL - APARTAMENTOS T2 NOVOS

	Valor médio (€)	
Ilha do Sal	Valor médio (€)	175.000
	Valor Unitário médio (€/m2)	2.188
	Área média (m2)	80
Ilha de Maio	Valor médio (€)	130.000
	Valor Unitário médio (€/m2)	1.585
	Área média (m2)	82

Valores Unitários médios



A aposta no turismo como um dos eixos de viabilização da economia cabo-verdiana é bastante recente (década de 90). A oferta hoteleira já é bastante razoável, sendo a Ilha do Sal a com maior capacidade de alojamento. Vários investidores apostaram no desenvolvimento de empreendimentos turísticos, verificando-se um abrandamento do investimento, despoletado pelos efeitos da crise financeira internacional.

Tendência valor médio de venda

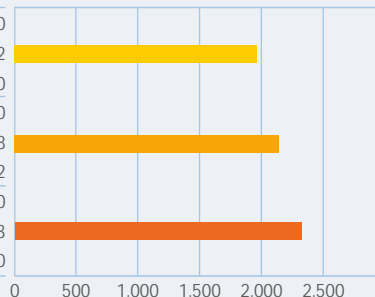
Cabo Verde



TURISMO RESIDENCIAL - MORADIAS V3 NOVAS

	Valor médio (€)	
Ilha de Santiago	Valor médio (€)	355.000
	Valor Unitário médio (€/m2)	1.972
	Área média (m2)	180
Ilha do Sal	Valor médio (€)	305.000
	Valor Unitário médio (€/m2)	2.148
	Área média (m2)	142
Ilha de Maio	Valor médio (€)	280.000
	Valor Unitário médio (€/m2)	2.333
	Área média (m2)	120

Valores médios de venda



O Turismo Residencial é uma das componentes mais importantes da estratégia de afirmação de Cabo Verde como destino turístico. Para tal assiste-se, neste momento, a uma forte tendência na qualificação do destino. Contudo, existem vários constrangimentos que têm afetado de forma negativa a performance do mercado, nomeadamente: a) dificuldades no acesso ao crédito bancário; b) falta de promoção do destino na vertente aqui analisada; c) procura interna limitada.

Tendência valor médio de venda

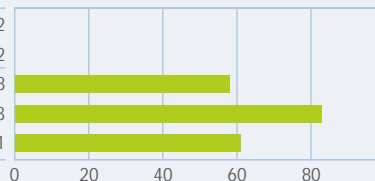
Cabo Verde



HOTELARIA

	Dormidas 2010	
Cabo Verde	Dormidas 2010	2.342.282
	Dormidas 2011	2.827.562
Cabo Verde	Taxa de ocupação (%)	58
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação (%)	83
Ilha do Sal	Taxa de ocupação (%)	61

Taxa de ocupação (%)



As dormidas atingiram 2,8 milhões em 2011, continuando a tendência de crescimento no 1ºT de 2012 (aumento de 36% face ao trimestre homólogo). O principal emissor de turistas foi o Reino Unido (21%), seguindo-se a França (16,3%), Alemanha (11,8%) e Portugal (9,5%). O Reino Unido registou no 1ºT 2012 a maior permanência média (8,7 noites).

Tendência dormidas

Cabo Verde



Na atual conjuntura a internacionalização é um dos caminhos possíveis para a sustentabilidade das empresas. Moçambique é considerado o terceiro país em África mais atrativo para investimento estrangeiro.



Bruno Carvalho
Diretor

ESCRITÓRIOS NOVOS			Rendas médias
Bairro Central C	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.400	
	Renda média (USD/m ² /mês)	28	
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	2.200	
	Renda média (USD/m ² /mês)	25	

Com a cidade a despertar uma maior atenção dos investidores nos últimos anos, atualmente em Maputo, existe uma procura muito elevada de espaços de escritórios, refletindo-se numa taxa de desocupação muito baixa. Numa análise por zonas, constatou-se que a avenida 25 de setembro e toda a zona da Baixa assumem-se como os principais eixos para o segmento de escritórios, com os imóveis novos a atingirem os valores mais elevados do mercado.

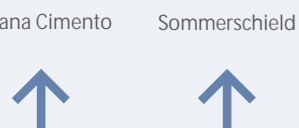
Tendência Valor Médio de Renda



HABITAÇÃO - APARTAMENTOS T3 E MORADIAS V3			Valores Unitários médios
Polana Cimento - Apartamentos	Valor médio (USD)	398.000	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.314	
	Área média (m ²)	172	
Sommerschield - Moradias	Valor médio (USD)	500.000	
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2.890	
	Área média (m ²)	173	

O crescimento demográfico (de 10,5 milhões para os 22,4 milhões de habitantes entre 1975 e 2010) não foi acompanhado com a produção de habitação, o que leva a que hoje exista um déficit habitacional. Existem vários empreendimentos em construção, com especial incidência nas zonas de Polana Cimento A, Sommerschield e Costa do Sol. A Avenida Julius Nyerere destaca-se como a avenida com os valores prime. Atualmente a oferta habitacional é ainda maioritariamente dirigida aos segmentos médio/alto.

Tendência Valores médios de venda



HOTELARIA			Diária média
Maputo	Hotéis 3*	Diária média (USD)	74
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	174
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	260

O turismo em Moçambique está assumir gradualmente o seu potencial na economia moçambicana, sendo considerado um setor vital. O Plano Estratégico para o Desenvolvimento do Turismo 2004-2013 e a publicação da Lei do Turismo vêm confirmar a importância atribuída pelo Governo. Maputo conta com uma oferta hoteleira de quatro hotéis classificados de cinco estrelas, situando-se os preços médios em 260 USD/noite, estando previstos mais investimentos.

Tendência Preços Médios



A Prime Yield iniciou a sua atividade em Moçambique e tem vindo a aumentar o volume de negócio, fundamentado pelos bons níveis de crescimento do país que consequentemente tem despoletado a atração de investimento nos diversos setores de atividade, e nomeadamente no mercado imobiliário. A prestação de serviços focou-se na Consultadoria e Avaliação Imobiliária para diversos clientes que pretendem conhecer o mercado através dos nossos estudos e numa análise financeira – relatório com avaliação imobiliária do ativo, definição do *highest and best use* do imóvel, definição de programa base, análises de viabilidade económico-financeiras, entre outros pontos de acordo com as especificidades de cada cliente.

O crescimento da economia moçambicana registou-se numa taxa média anual de 8%, entre 1996-2007. Com os efeitos da crise internacional registou-se um abrandamento económico em 2009 (6,3%). As previsões apontam para crescimentos na casa dos 7,5% para o presente ano. Moçambique é considerado o terceiro país em África mais atrativo para investimento estrangeiro.

O mercado imobiliário tem estado em franco desenvolvimento que se deve ao aumento do volume de investimento público e privado em infraestruturas. Apresenta várias oportunidades, destacando: chegada de expatriados e aumento da procura de produtos imobiliários; aumento do poder de compra da classe média; procura continua superior à oferta, garantidas margens de rentabilidade; projetos estruturantes previstos de desenvolvimento. Acreditamos que se surgir uma mudança na estratégia da concessão de empréstimos para a aquisição de imóveis, este será um fator decisivo para dar um novo impulso ao mercado imobiliário.



José Manuel Velez
Diretor

Ao longo do ano de 2012, a Prime Yield tem vindo a consolidar e reforçar a sua presença no mercado da avaliação e consultadoria imobiliária com a continuada preocupação em satisfazer e diversificar as respostas aos requisitos e naturais expectativas dos clientes. Tem vindo a apostar na sua forma de interação com os clientes, desenvolvendo plataformas informáticas que de forma mais imediata permitem ao cliente o acesso ao ponto de situação dos processos e criar um histórico com toda a informação relacionada. Esta plataforma por um lado possibilita uma maior e mais rápida ação com os clientes e por outro lado serve como resposta aos requisitos impostos pela Norma da Qualidade ISO 14001, sendo a Prime Yield uma empresa Certificada em Qualidade e também em Ambiente pela Norma ISO 9001.

De acordo com o Banco de Portugal, as previsões apontam para uma contração da atividade económica no presente ano (PIB -3.0%). Estes dados enquadram-se na continuação do Programa de Assistência Económica e Financeira. A taxa de desemprego em Portugal fixou-se em Julho de 2012 em 15,7%, o que equivale à terceira taxa mais elevada da União Europeia.

O mercado imobiliário nacional tem vindo a manifestar as naturais contingências inerentes ao facto de existir nesse período um abrandamento geral da situação económica a nível nacional e internacional (maior entrave tem vindo a manifestar-se com as restrições na concessão de crédito). Como forma de resposta e adequação às contingências atuais, têm vindo a ser desenvolvidos alguns produtos, como o caso dos provenientes de operações de reabilitação. Estes enquadram-se numa perspetiva de desenvolvimento, modernização e ocupação dos centros históricos em particular e, das grandes cidades no geral.

Com a Reforma do Arrendamento Urbano a caracterização de informação fiável sobre o valor de renda adequado à realidade do imóvel será fundamental para os senhorios e inquilinos. A Prime Yield e o Portal Casa Sapo asseguram um serviço neste âmbito.

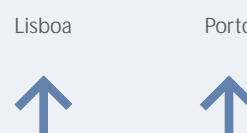
ESCRITÓRIOS NOVOS

Rendas médias e Yields

Cidade	Métrica	Valor
Lisboa	Renda médias (€/m2/mês)	18,5
	Yield (%)	7,5
Porto	Renda médias (€/m2/mês)	17,0
	Yield (%)	8,3

O mercado de escritórios em 2011 continuou a ser afetado pela atual conjuntura económico-financeira, registando os mais baixos níveis de absorção da última década. Assistiu-se a uma pressão dos valores, situando-se a renda prime em torno dos 18,5 €/m2/mês em Lisboa. No 1º semestre de 2012 a absorção de escritórios em Lisboa atingiu 36.000 m2, representando uma boa performance, comparado com o período homólogo. Em pipeline existem 10 novos edifícios de escritórios previstos até 2014.

Tendência Yields



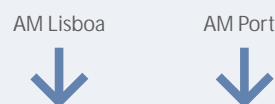
HABITAÇÃO - APARTAMENTOS NOVOS T3

Valores Unitários médios

Cidade	Métrica	Valor
AM Lisboa	Valor médio (€)	265.970
	Valor Unitário médio (€/m2)	1.970
	Área média (m2)	135
AM Porto	Valor médio (€)	196.140
	Valor Unitário médio (€/m2)	1.401
	Área média (m2)	140

Face às incertezas das atuais condições macroeconómicas, é inegável um novo paradigma para o sector imobiliário, que se caracteriza pela diminuição na posse de uma propriedade com recurso a financiamento bancário em detrimento do Mercado de Arrendamento e da Reabilitação Urbana. A queda dos valores dos imóveis habitacionais é essencialmente motivada pelo lado da procura, justificado essencialmente pelo agravamento do orçamento familiar e pelo acesso restrito por parte dos bancos para a concessão de crédito à habitação, e não por qualquer expectativa de aumento na oferta.

Tendência Valores médios de venda



TURISMO RESIDENCIAL - GOLDEN TRIANGLE, ALGARVE

Valores Unitários médios

Produto	Métrica	Valor
Tourism Resort - Apartments T3	Valor médio (€)	813.000
	Valor Unit. médio (€/m2)	5.807
Tourism Resort - Townhouses T3	Valor médio (€)	650.000
	Valor Unit. médio (€/m2)	2.888
Tourism Resort - Villas T3	Valor médio (€)	1.328.650
	Valor Unit. médio (€/m2)	4.217

Portugal tem, claramente, um mercado de imobiliário de resorts especialmente resistente, tendo em conta as suas características e vantagens naturais; mas também devido à qualidade de construção e design que os produtos imobiliários no segmento de resorts têm atualmente e que nos permitem competir com qualquer outro produto e localização a nível global". O imobiliário turístico assume-se como um sector exportador, essencial à economia portuguesa, sendo necessário o desenvolvimento de uma estratégia mais forte de promoção e de comercialização a nível internacional, de forma a atrair mais residentes e turistas a uma escala global.

Tendência Valores médios de venda





CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Hotel Sab Sab,
na Ilha do Sal



ANGOLA
Avaliação

Máquinas e equipamentos
afetos à atividade agrícola



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação da Base
de Dados Atneia



ANGOLA
Consultadoria

Estudo de alternativas
e "highest and best use"



PORTUGAL
Avaliação

Imóveis destinados
a operações de crédito
hipotecário



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Relatórios no âmbito
da concessão de crédito
hipotecário



PORTUGAL
Consultadoria e Avaliação

Criação de índices
imobiliários para reavaliação
de carteira de crédito



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de ativos
para efeitos de garantia
hipotecária



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis no
âmbito da concessão de
crédito hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de portfólio e ativos
integrados nos Fundos
Imobiliário sob sua Gestão



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no âmbito
da concessão de Crédito
Hipotecário



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de casino



CABO VERDE
Avaliação

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



BRASIL
Avaliação

Avaliação de 5 imóveis
(Supermercados)
em Santo André



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do antigo Palácio
dos Condes de Penafiel
com vista à instalação
da sede da CPLP



ANGOLA
Avaliação

Avaliação patrimonial
da carteira de imóveis
pertencentes ao grupo

ESCOM

ANGOLA
Avaliação

Portfólio de ativos do grupo nas participadas ligadas ao imobiliário

 **FundBox**
SGFISA

PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Projeto Passeio das Cardosas sito na Baixa do Porto


GE Money

PORTUGAL
Avaliação

Imóveis colateralizados em operações de crédito consolidado


GRUPO
ENTREPOSTO

MOÇAMBIQUE
Consultadoria

Análise de viabilidade de empreendimento imobiliário

HUAFENG
CONSTRUÇÃO E ENGENHARIA, LDA.

ANGOLA
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Mercado Imobiliário e Análise de Viabilidade


insitec

MOÇAMBIQUE
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Viabilidade e Avaliação de terreno em Maputo

JJL
INVESTIMENTOS
SGPS S.A.

MOÇAMBIQUE
Consultadoria

Estudo de Viabilidade para Mixed Used Development na cidade de Maputo

 **marba**

BRASIL
Avaliação

Estudos de instalação fabril

Millennium
bcp fundos de investimento

PORTUGAL
Avaliação

Projeto imobiliário residencial Scala em Cascais

**MONT
BLANC**

BRASIL
Avaliação

Avaliação de bens imóveis


Montepio

PORTUGAL
Avaliação

Bens imóveis e móveis para efeitos de concessão de crédito

 **MOTA&ENGL**

PORTUGAL
Consultadoria

Aconselhamento estratégico em promoção imobiliária "mixed used development"

NETWORK
ESCOM COMPANY

MOÇAMBIQUE
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Mercado e Avaliação Imobiliária

ODEBRECHT

ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Máquinas e Equipamentos afetos à atividade de Construção Civil

 **OMATAPALO**
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

ANGOLA
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Mercado e Avaliação para projeto de condomínio residencial no Lubango


Pandora Box, Lda.

MOÇAMBIQUE
Consultadoria e Avaliação

Estudo de Viabilidade



BRASIL
Avaliação

Homologação da Prime Yield
junto da Previ para a
realização de avaliações
imobiliárias



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Terreno destinado
a edifício corporativo
no CBD de Maputo



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Fazendas



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Património
do FII Novimovest



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terrenos,
conjunto comercial e edifício
de escritórios



BRASIL
Avaliação

Avaliação
de empreendimentos
imobiliários



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de projeto
imobiliário em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de imóveis
para efeitos de garantias
hipotecárias



BRASIL
Avaliação

Avaliação de pontos
de venda



BRASIL
Avaliação

Avaliação para determinação
de valor de aluguel



BRASIL
Avaliação

Avaliação de um conjunto
de empreendimentos
no estado de São Paulo



BRASIL
Avaliação

Avaliação de terrenos
em São Paulo



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóvel
sito no Porto



ANGOLA
Avaliação

Avaliação dos ativos
imobiliários do seu portfólio



BRASIL
Consultadoria e Avaliação

Estudo estratégico e Avaliação
de empreendimentos
no estado de São Paulo



BRASIL
Avaliação

Estudos de viabilidade
para um conjunto de terrenos
em São Paulo

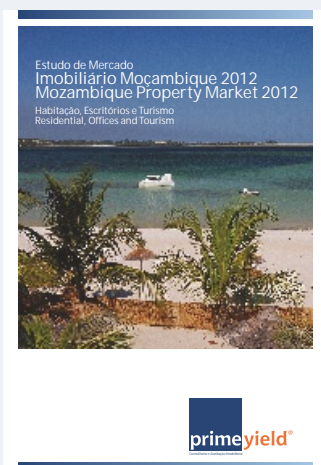
A Prime Yield e a Proprime desenvolvem anualmente boletins de research que disponibilizam ao mercado de forma a que possam a vir a ser aprofundados de acordo com as necessidades específicas de cada Cliente ou projeto. Estes estudos dão suporte a toda a atividade de Avaliação e Consultadoria, uma vez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



GUIA DO INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO EM ANGOLA



PORTUGAL: THE LUXURY TOURIST
RESORT PROPERTY MARKET 2011



ESTUDO DE MERCADO
IMOBILIÁRIO MOÇAMBIQUE 2012



GUIA DO INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Estes são os boletins de research produzidos pela Prime Yield/Proprime durante o último ano. Se pretende receber um exemplar, solicite-o através do email: research@prime-yield.com

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.

Contatos

ANGOLA

Proprime
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Rua Rainha Ginga, 184 - 1º
Luanda - República de Angola
Tel.: +244 222 391 911

info@pro-prime.com
www.pro-prime.com

MOÇAMBIQUE

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

Av. 24 de Julho, 2096 - 1º Dto
Maputo | Moçambique
Tel.: +258 849 305 999

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

BRASIL

Prime Yield
Consultoria e Avaliação
Patrimonial, Ltda.

Rua Oscar Freire, 379 | CJ 82
Cep: 01426-001 | São Paulo | SP | Brasil
Tel.: +55 11 2770-0540

spaulo@prime-yield.com.br
www.prime-yield.com.br

PORTUGAL

Prime Yield
Consultadoria e Avaliação
Imobiliária, Lda.

Lisboa: Av. António Serpa, 3D
1050-026 Lisboa | Portugal
Tel.: +351 217 902 540

geral@prime-yield.com
www.prime-yield.com

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.com
www.prime-yield.com

 | Chartered
Surveyors

