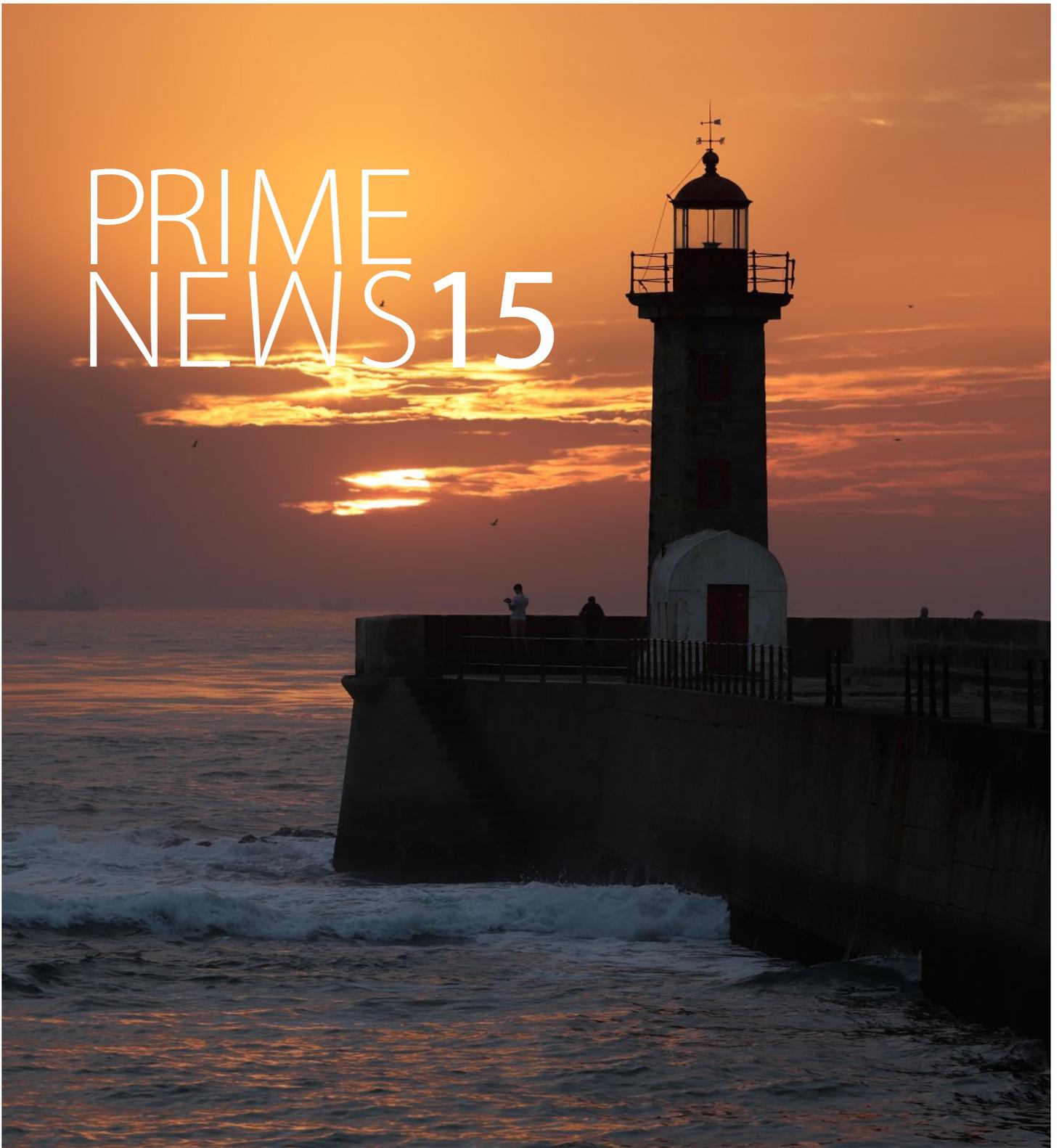


PRIME NEWS 15



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

Em 2015, a newsletter anual Prime News chega sob um novo formato não apenas porque a diferenciação e a inovação são dois dos drivers que nos orientam, mas também porque celebramos um marco muito especial: o nosso 10º aniversário.

Ao escrever este editorial que celebra a nossa primeira década sou desde logo invadido por um conjunto de fortes recordações daquele que foi o caminho que nos conduziu até ao momento presente. E lembro-me da célebre frase de Henry Ford, que disse que “...*não se pode construir uma reputação sobre aquilo que ainda se vai fazer...*” pois ela traduz aquilo que desde sempre todos sentimos na nossa empresa: que na Prime Yield trabalhamos diariamente com uma perspetiva de futuro, em que o passado é importante, mas que é o que fazemos no presente que determina aquilo que será a nossa empresa no dia de amanhã.

E hoje, tal como no primeiro dia, o nosso desígnio é o de ser uma empresa de referência nos mercados onde operamos, baseando o nosso posicionamento em quatro vetores estruturais: independência, presença internacional, *standards* internacionais e inovação.

Ao longo destes últimos dez anos temos apoiado os nossos clientes em inúmeros projetos não só em Portugal, mas também nos países do espaço lusófono para os quais nos expandimos e onde hoje marcamos presença: Angola, Brasil, Cabo Verde e Moçambique.

Desde sempre, foi bem claro para nós que a abordagem a cada um destes países teria de ser feita de forma totalmente independente, assente numa matriz de *standards* comum com base nas certificações recolhidas em cada um dos países, a nível local, e no RICS a nível global. Uma fórmula que permite que os nossos clientes possam analisar as suas operações com o mesmo critério de rigor, independentemente da geografia.

Além disso, a nossa diferenciação passa também pelo facto de, desde o primeiro momento, apostarmos forte na produção e tratamento de informação que pudesse posteriormente ser disponibilizada ao mercado, materializada no *research*, tratamento de dados e desenvolvimento de estudos. Um trabalho que muito nos orgulha, e com o qual acreditamos estar também a dar mais um contributo para a transparência dos mercados onde operamos.

Como não poderia deixar de ser, a Prime Yield acompanha de perto as tendências e evolução do mercado, numa perspetiva de melhoria contínua e de proximidade com os nossos clientes. E esta newsletter, além de ser também uma forma de mostrarmos aos nossos *stakeholders* e a todo o mercado a forma como trabalhamos, é também um momento privilegiado para fazermos o balanço da nossa atividade de mais um ano que passou e, neste caso tão especial, da forma como celebrámos o nosso 10º aniversário, dando a conhecer todas as iniciativas que levámos a cabo em 2015 neste âmbito, e através das quais reconhecemos e agradecemos a todos os que, connosco, percorreram esta caminhada de 10 anos.

Num ano em que a Prime Yield celebrou uma década de atividade, diversas iniciativas foram dinamizadas para assinalar a data.

Num ano de celebração para a Prime Yield, a newsletter anual da empresa não poderia deixar de assinalar de forma única a data.

Em 2015, a empresa comemorou o seu 10º aniversário e este ano foi marcado pelas diversas iniciativas que assinalaram a data, mantendo o foco na inovação, na produção de informação para e sobre os mercados onde opera, e na atenção e acompanhamento ao cliente. Esse é também o espírito da newsletter deste ano, numa edição irrepetível e diferenciada onde são apresentadas todas as iniciativas comemorativas e os marcos de um percurso de sucesso.

Outra iniciativa marcante foi o lançamento do estudo "Mercado Imobiliário Habitacional em Portugal 2005-2010", debruçando-se sobre a evolução deste segmento.

Uma nova APP Prime Yield (disponível em versão IOS) (<https://itunes.apple.com/pt/app/prime-yield/id972038864?mt=8>) foi também lançada como forma de assinalar 10 anos, comprovando o foco na inovação que a Prime Yield sempre teve. A aplicação está disponível em versão IOS e permite a realização de avaliação de imóveis e empresas em tempo real e de forma gratuita.

VALOR TOTAL DOS ATIVOS AVALIADOS

€4.591 x 10⁹

ÁREA TOTAL AVALIADA (m2)

6.572.584.092

Uma das peças marcantes do 10º aniversário foi o livro comemorativo que reúne, pela primeira vez, research sobre o imobiliário nos diferentes países lusófonos onde a empresa está presente e que são, nomeadamente: Angola, Brasil, Cabo Verde, Moçambique e Portugal. Os projetos de referência em que, ao longo destes anos, a empresa esteve envolvida nestes países estão também em destaque no livro, onde a arte tem um papel central, enquanto unificadora da cultura da empresa e das particularidades dos mercados locais.

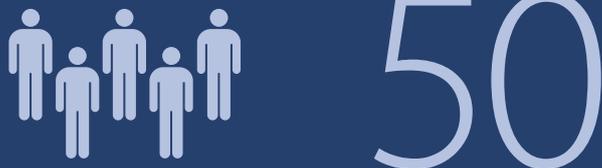
A empresa foi criada em 2005 e hoje já integra 50 colaboradores, com escritórios em Lisboa e Porto (Portugal), Luanda e Lobito (Angola), São Paulo (Brasil), Cidade da Praia (Cabo Verde), e Maputo (Moçambique).

DADOS GEOGRÁFICOS



RECURSOS HUMANOS

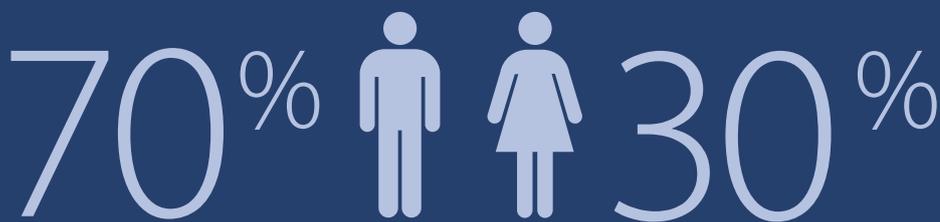
Nº DE COLABORADORES



IDADE MÉDIA (ANOS)



DISTRIBUIÇÃO POR GÉNERO



MEMBROS DO RICS



HABILITAÇÕES ACADÉMICAS



O research da Prime Yield em 2015 pretendeu assinalar o percurso feito ao longo de 10 anos nos diferentes países:



PORTUGAL

10 anos de mudanças significativas

- Reemerge o arrendamento habitacional
- Cresce a reabilitação
- Renasce o comércio de rua
- Estagna promoção de centros comerciais
- Ocupação de escritórios teve pico máximo em 2008
- Área arrendada de escritórios decresce desde aí e até 2014
- Investimento estrangeiro impulsiona turismo residencial

CABO VERDE

Imobiliário com foco no turismo

- Mercado fortemente centrado no turismo
- Produtos imobiliários hoteleiros, resorts e habitação turística dominam
- Mas setor tem forte desafios a endereçar
- Défice de produtos complementares ao turismo

BRASIL

Novas geografias e mercado consolidados

- Ajustes entre oferta e a procura
- Diversificação geográfica
- Rio de Janeiro e São Paulo são mercados aquecidos
- Curitiba e Belo Horizonte são cidades que emergem
- Outras cidades do Brasil carecem de investimento imobiliário
- Persiste um elevado défice habitacional
- Centros comerciais com forte crescimento fora das capitais



ANGOLA

Emerge um novo mercado imobiliário

- Ritmo de crescimento diferente do início de 2000
- Oferta e procura com novas características
- Enquadramento legislativo e políticas públicas para o setor
- Na habitação, começa a surgir oferta para classe média e média-baixa
- Nos escritórios, caminha-se para maior equilíbrio entre oferta e procura
- retalho é um dos segmentos com maior potencial de desenvolvimento
- Industrial e Turismo ainda pouco desenvolvidos

MOÇAMBIQUE

Enorme potencial em todos os segmentos

- Potencial de crescimento transversal a todos os segmentos
- Procura e oferta ainda desequilibradas
- Alargamento geográfico dos investimentos
- Cresce oferta e procura de habitação para classe média
- Grandes empresas lideram procura de escritórios
- Turismo carece da melhoria de infraestruturas
- Retail em crescimento

O que mudou na habitação em Portugal nos últimos 10 anos?

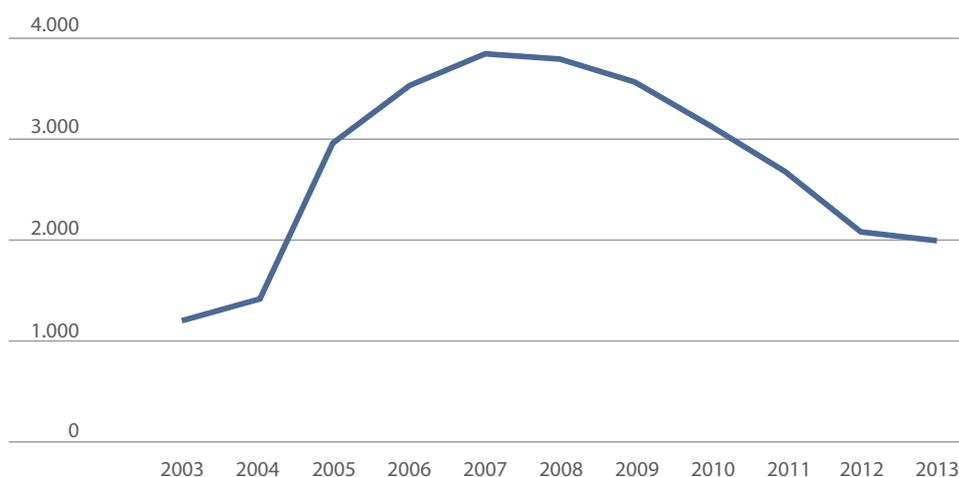
O comportamento do mercado de habitação em Portugal nos últimos 10 anos em destaque no estudo *“O Mercado Habitacional em Portugal 2005-2015”*, realizado este ano pela Prime Yield.

Tecido empresarial do setor imobiliário

- O setor imobiliário gerou entre 2003 e 2013 um VAB acumulado de 30,3 mil milhões de euros, denotando um crescimento deste indicador até 2008, com uma compressão a partir daí.
- Já em termos de constituições e insolvências, o balanço a 10 anos também é positivo. Neste período (2003-2013), foram criadas mais de 40.000 empresas no setor imobiliário e declaradas insolventes cerca de 4.300, o que evidencia um rácio de 9,5 empresas novas por cada empresa insolvente.
- No 1º trimestre de 2015, o tecido empresarial português do setor imobiliário totalizava 54.839 empresas, distribuídas por cinco áreas centrais de atividade, de acordo com o CAE: construção, compra e venda de imóveis, mediação imobiliária, angariação imobiliária e avaliação imobiliária.
- A construção é a atividade dominante no setor, concentrando 55% do total das empresas.
- Em termos de antiguidade das empresas, 45,3% (24.864) das entidades ativas estão operacionais há menos de 10 anos e 47,7% (26.134) há mais de 10 anos.
- São os distritos de Lisboa e Porto aqueles que albergam o maior número de empresas ativas no setor imobiliário.

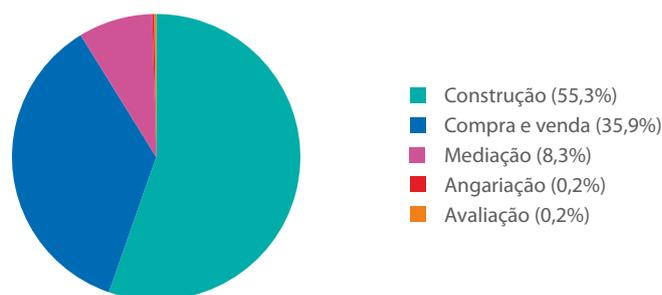
VAB POR ANO - TOTAL DO TECIDO EMPRESARIAL

FORNTE: IGNIOS



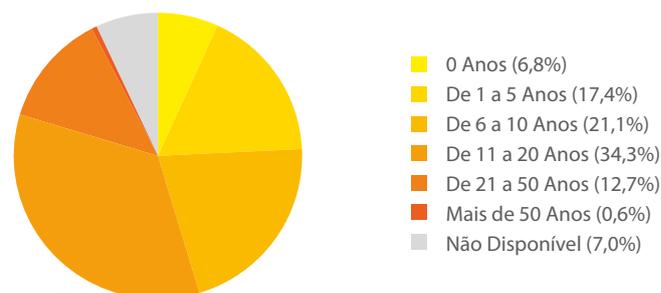
CARACTERIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL POR ATIVIDADE

FORNTE: IGNIOS



CARACTERIZAÇÃO DO TECIDO EMPRESARIAL POR ANTIGUIDADE DE DATA DE CONSTITUIÇÃO

FORNTE: IGNIOS



No documento apresenta-se uma análise à evolução dos preços da habitação em Portugal neste período, com enfoque nas regiões da Grande Lisboa e do Grande Porto, além de outros fatores que ao longo destes dez anos marcaram o setor. O estudo contempla ainda um olhar sobre a evolução do tecido empresarial do setor imobiliário ao longo de dez anos, bem como uma comparação da rentabilidade do setor imobiliário face ao Mercado bolsista.

Mercado da habitação em Portugal

- Apesar do período de 10 anos entre 2005 e 2015 ser marcado por fortes alterações legislativas para o setor da habitação, por uma das mais fortes contrações económicas de que há memória em Portugal, e pela retração do financiamento à compra de casa, os preços das casas valorizaram nesse período. No caso da Grande Lisboa, o valor de oferta das casas em 2015 está cerca de 4,4% acima dos preços pedidos em 2005. No caso do Grande Porto, essa valorização foi de 2,8%.

- Portugal mantém-se como um mercado de reduzida volatilidade, com a variação média anual dos preços a nunca superar os 8,6% em fases de crescimento ou os -8,1% em fases de contração.

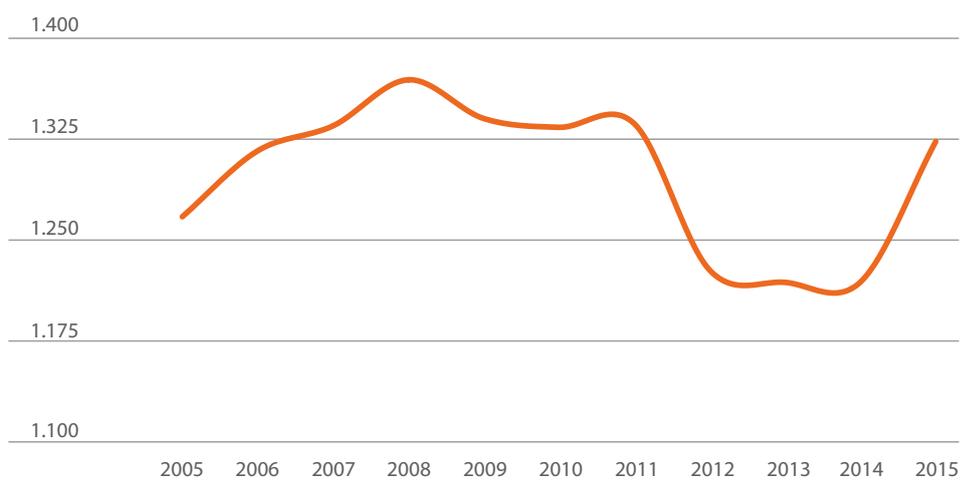
- O índice de preços apurado pela Prime Yield mostra, em geral, uma tendência de crescimento dos preços de oferta de habitação entre 2005 e 2008 quer na Grande Lisboa quer no Grande Porto. A partir desse ano e até 2011, a tendência foi de manutenção dos níveis de preço, embora já com uma ligeira retração, com Lisboa a refletir mais cedo do que o Porto esta tendência.

- Após uma nova ligeira contração no final de 2013 e início de 2014, o ano passado confirmou, principalmente desde o segundo semestre, uma retoma dos níveis de preço das casas em oferta em ambas as regiões. Nos primeiros meses de 2015, o crescimento dos preços face a 2014 era já de 8,6% em Lisboa e de 5,8% no Porto.

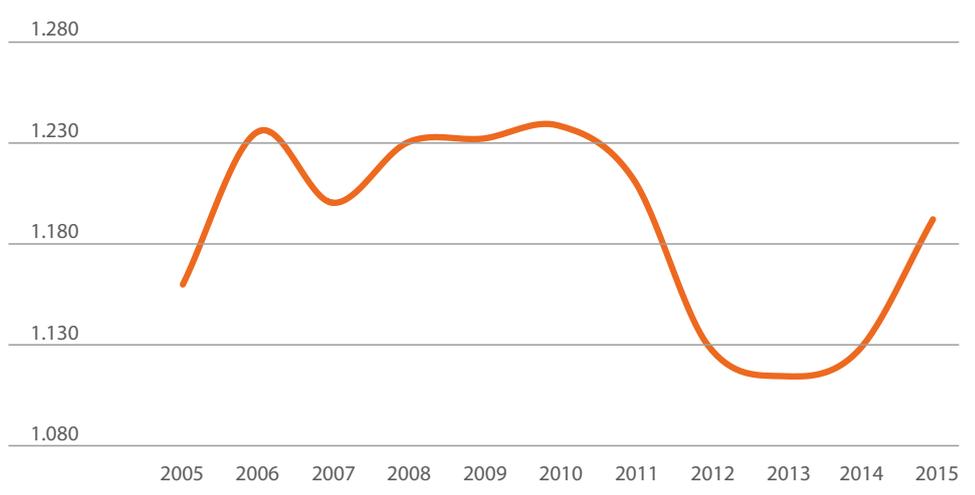
Mercado Imobiliário vs. Mercado Bolsista

- O retorno oferecido pelo imobiliário a 10 anos, quer no mercado do Grande Porto quer no da Grande Lisboa, situa-se em terreno positivo e acima das ações, cujo retorno no mesmo período é negativo. Nesse período, um imóvel na Grande Lisboa apresentou uma rentabilidade de 6,4% e no Grande Porto de 3,4%, comparando com os -32,5% que devolveu o investimento em Bolsa.

ÍNDICE IMOBILIÁRIO PRIME YIELD - PREÇOS MÉDIOS DE HABITAÇÃO EM OFERTA GRANDE LISBOA (2005/2015) FONTE: PRIME YIELD



ÍNDICE IMOBILIÁRIO PRIME YIELD - PREÇOS MÉDIOS DE HABITAÇÃO EM OFERTA GRANDE PORTO (2005/2015) FONTE: PRIME YIELD





ANGOLA
Avaliação

Avaliação da carteira
de ativos sítos em Luanda



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Hotel Radisson
sito na Mexilhoeira Grande,
Portimão



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do portfólio de
imóveis da carteira do banco



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de Imóveis
destinados a operações
de crédito hipotecário



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do portfólio
de imóveis da carteira
do banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de um posto
de combustível sito
em Khongolote, Matola



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação da carteira
de imóveis do BPI Pensões



ANGOLA
Avaliação

Avaliação do Hotel Horizonte
sito em Luanda



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de conjunto
de imóveis sítos na Cidade
da Praia, Ilha do Fogo, Sal
e São Vicente



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação da Quinta Senhora
do Convento sita em Távora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de edifício
sito na Av. Duque D'Ávila
nº 169, Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação e Reavaliação
da carteira de imóveis
geridos pela SGFI



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de moradia
e edifício residencial sítos
em Maianga, Luanda



BRASIL
Avaliação

Avaliação da carteira
de imóveis geridos pela SGFI



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de escritório
no Rani Tower,
sito em Maputo



GRUPO EVICAR

ANGOLA
Avaliação

Avaliação de terreno urbano,
sito em Catete - Viana



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação da carteira de imóveis geridos pela SGFII



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de fração comercial sita na Rua da Constituição, Porto



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos pelos Fundos BF InvestMillennium, Imoport, Multiusos Oriente e Intercapital



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de terrenos sitos em Coimbra, Loulé e Loures



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de espaço comercial no Lobito Retail Park, sito em Benguela



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de terreno para construção do Hospital de Faro



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação da carteira de imóveis, gerida pela SGFII



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de três lojas e três benfeitorias do Grupo



PORTUGAL
Avaliação

Reavaliação do Palácio Iglésias sito no Largo da Academia Nacional de Belas Artes, Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de quintas, ativos da carteira do banco



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do portfólio de imóveis da carteira do banco



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de edifício sito na Rua Vale Formoso de Baixo nº45, Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis dos fundos Imorecuperação, Fundo de Pensões, Lusimovest e Novimovest



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de frações autónomas no empreendimento Amoreiras - Torre 2, Lisboa



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de unidade industrial sita em Riachos, Torres Novas



PORTUGAL
Avaliação

Estudo de Mercado Imobiliário e Análise de Viabilidade Económico-Financeira de imóvel sito na Av. dos Combatentes, Lisboa



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.



Site global
www.prime-yield.com

Contactos

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

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

BRASIL

Prime Yield
 Consultoria e Avaliação
 Patrimonial, Ltda.

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

PORTUGAL

Prime Yield
 Consultadoria e Avaliação
 Imobiliária, Lda.

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

CABO VERDE

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

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

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

 RICS | Chartered
 Surveyors

