
Prime News 2023

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 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.

Editorial

Há quase 20 anos que o Nelson Rêgo criou a Prime Yield norteada por um leque de valores que marcam a diferença. É um orgulho aceitar a passagem de testemunho neste novo capítulo e garantir que os nossos valores fundadores vão continuar a guiar-nos para um novo futuro.

Ao longo destas quase duas décadas, a Prime Yield construiu um percurso de sucesso norteado pelos valores de base de Compromisso com o cliente, Competência, Inovação, Confidencialidade, Independência e Confiança. Estamos agora numa fase de mudança, com a saída do nosso fundador, Nelson Rêgo, que durante quase duas décadas conduziu os destinos da empresa de forma extraordinária.

Neste período, a Prime Yield não só cresceu em Portugal, com uma equipa mais vasta, como se expandiu para novas geografias que hoje são referência na nossa atividade. Estamos atualmente no Sul da Europa, com presença em Portugal, Espanha e Grécia; em África, com escritórios em Cabo Verde, Angola e Moçambique; e na América Latina, com atividade no Brasil

Além dos serviços de avaliação e consultoria que prestamos nestes mercados, temos vindo, ao longo dos anos, a publicar regularmente dados de mercado nestas geografias tão diferentes, contribuindo para uma maior transparência e profissionalização dos respetivos mercados, os quais, temos noção, se encontram em diferentes fases de desenvolvimento e enfrentam desafios distintos.

Esta análise, e a sua divulgação, é tanto mais importante num momento como o atual, em que o contexto macroeconómico, e em sua consequência, o microeconómico, revelam alguma incerteza. Considerando que os principais indicadores de mercado mostram que estamos num novo ciclo económico, com taxas de juro elevadas, pressões inflacionistas e incerteza quanto ao custo das matérias-primas, exige-se uma nova e cuidada alocação de recursos dos players ativos neste mercado em relação ao desenvolvimento dos projetos em curso, bem como dos projetos planeados para o futuro.

Da nossa parte, estamos plenamente preparados para continuar a acompanhar os nossos clientes, prestando-lhes serviços de consultoria e avaliação que lhes permitam tomar decisões fundamentadas. E estamos capacitados não só ao nível do conhecimento de mercado, mas também com as ferramentas tecnológicas que desenvolvemos e que nos permitem tratar e analisar as informações de mercado que sustentam os nossos serviços.

É nos momentos de desafios que surgem novas oportunidades! A Prime Yield consolida os seus valores de base - compromisso com o cliente, competência, inovação, confidencialidade, independência e confiança - e abre portas para um novo futuro!



Francisco Virgolino
Diretor Geral

Espanha

O setor imobiliário, especialmente os segmentos comerciais, continua a atrair a atenção de investidores nacionais e estrangeiros, apesar dos condicionalismos e incertezas macroeconómicas.

A GLOVAL é líder na prestação de serviços integrais de avaliação, engenharia e consultoria imobiliária, reunindo empresas com mais de 70 anos de experiência combinada. Esta liderança reflete o conhecimento exaustivo e atualizado de mercado pelos mais de 1.000 profissionais que trabalham para os clientes da GLOVAL em Espanha e a nível internacional.

A economia espanhola continua a crescer e as primeiras projeções para 2023 melhoraram bastante, colocando a Espanha alinhada com a Irlanda. A situação económica global está a ganhar dinâmica, mas a incerteza continua a ser uma preocupação e a principal questão continuam a ser as taxas de juro dos bancos centrais e a possibilidade de os "lucros mais elevados" e os aumentos salariais desencadearem uma espiral inflacionista.

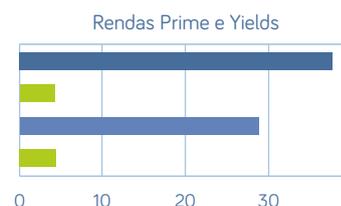
No 1º semestre de 2023, o setor imobiliário foi afetado por incertezas e riscos financeiros e macroeconómicos, que alteraram a tendência das rendas e retornos. O gap entre as expectativas dos vendedores e dos compradores está a aumentar, dificultando a conclusão dos negócios. Os segmentos mais ativos e com maior interesse por parte dos investidores foram o residencial de luxo e o Built-to-Rent; os hotéis urbanos e os ativos logísticos e de last-mile bem localizados. Os escritórios estão a passar por uma mudança de paradigma com impacto na disponibilidade em zonas fora do eixo Prime e do CBD. Nos segmentos alternativos, a habitação para estudantes e seniores enfrenta uma procura crescente que não é suportada pela oferta atual, e o futuro parece promissor.



José María García
Diretor, Departamento Avaliações RICS

Escritórios

Madrid - CBD	Renda prime (€/m2/mês)	38,0
	Yield (%)	4,25
Barcelona - CBD	Renda prime (€/m2/mês)	29,0
	Yield (%)	4,40



O conceito de local de trabalho tem vindo a mudar e, especialmente nos grupos etários mais jovens, o trabalho em casa é agora uma prioridade. Isto significa que as rendas tenderão a baixar nas localizações secundárias de escritórios, as quais vão captar menor interesse dos investidores. A procura não é forte e, para além dos diferentes modelos de trabalho que estão a ser implementados em todo o mundo, diferentes do conceito tradicional de escritório, a contratação de novos espaços de escritório é cautelosa, numa tendência que deverá manter-se e mostrar-se mais acentuada nas localizações secundárias.

Habitação - Apartamentos

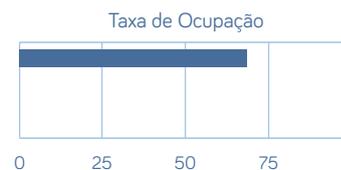
Madrid - Barrio Salamanca	Valor médio (€)	2 400 000
	Valor Unitário médio (€/m²)	12 000
	Área média (m²)	200
Barcelona - Paseo Gràcia	Valor médio (€)	1 650 000
	Valor Unitário médio (€/m²)	11 000
	Área média (m²)	150



A atividade residencial mantém a tendência verificada no 1º trimestre do ano, nomeadamente de abrandamento das variações homólogas. Os preços da habitação (dados do INE) aumentaram 3,5% no 1º trimestre, e deverão aumentar cerca de 3% em 2023. A evolução das taxas de juro terá impacto na procura de crédito à habitação, bem como na poupança das famílias, influenciada pela inflação elevada. No final de 2022, o rácio entre o serviço da dívida e o rendimento (dados do BdE) subiu para 36,1%, mais 6,3 pontos percentuais do que em 2020. No que respeita ao número de anos em que o rendimento disponível bruto por agregado familiar consegue cobrir o preço da habitação, em 2022 era de 7,8 anos, face a 7 em 2020.

Hotelaria

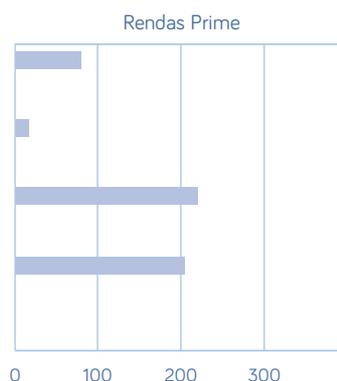
	Taxa de Ocupação (%)	68,39
Espanha	Yield (%) Hotel Urbano. Prime. Madrid/Barcelona	4,75
	RevPar (€)	73,10



Falar do mercado hoteleiro em Espanha é falar da evolução do turismo. Superado o período da COVID, Espanha consolida-se como um dos destinos turísticos mais populares do mundo. O seu clima, gastronomia, monumentos, entre outros, tornam o país especial para os turistas nacionais e estrangeiros. O imobiliário hoteleiro teve um ano e meio menos positivo, mas está a recuperar a bom ritmo e, de facto, os investidores consideram-no atualmente um dos segmentos mais apetecíveis. A forte dispersão geográfica de produto aumenta as opções de interesse das grandes marcas para aquisições e reposicionamento no mercado, melhorando a qualidade, os serviços e a sustentabilidade.

Retalho

Espanha - Centros Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	80,0
	Yield (%)	6,50
Espanha - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	170
	Yield (%)	6,00
Madrid - Gran Vía/Preciados/Serrano	Renda (€/m ² /mês)	220
	Yield (%)	4,00
Barcelona - Porta del Ángel/ P. Gracia	Renda (€/m ² /mês)	205
	Yield (%)	4,25
Madrid e Barcelona - Comércio Rua	Yield prime (%)	4,13

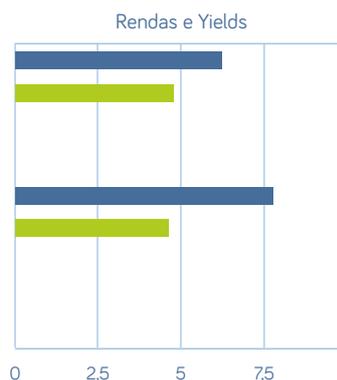


A Gloval tem consolidado a sua posição de mercado, destacando-se as áreas de analytics, consultoria e o departamento de avaliação RICS, entre outras.

Este segmento sofreu recentemente alterações significativas no posicionamento e nas formas de o analisar, especialmente desde o aparecimento da COVID. Para além de mudanças essenciais focadas na sustentabilidade e na redução/eliminação da pegada de carbono, é necessária uma reinvenção, onde tanto as lojas físicas tradicionais como as compras online têm lugar, numa gestão omnicanal, que será mais intensa nos centros comerciais e médias superfícies, mas também no comércio de rua. Aqueles que não estão localizados em zonas prime terão de se adaptar à procura atual e futura para manter ou melhorar a sua rentabilidade.

Industrial/Logística

Madrid	Rendas (€/m ² /mês)	6,20
	Yield prime (%)	4,75
	Taxa de disponibilidade (%)	9,00
	Take-up (m ²)	100 000
Barcelona	Rendas (€/m ² /mês)	7,75
	Yield prime (%)	4,60
	Taxa de disponibilidade (%)	3,00
	Take-up (m ²)	50 000
	Oferta futura (m ²)	60 000



A procura de imóveis para logística mantém-se elevada nas localizações mais ativas de cidades como Madrid, Barcelona e Valência. Nos projetos em construção e recentemente concluídos, a qualidade de construção e os fatores de sustentabilidade são uma prioridade, o que, com uma procura ativa, viabiliza a trajetória ascendente das rendas. Tal como aconteceu em 2017, os projetos de desenvolvimento especulativo estão a abrandar, ao contrário dos projetos chave-na-mão. O produto de proximidade (last-mile) continua a interessar a investidores e operadores, pois aumenta a flexibilidade e rapidez nas entregas e devoluções, além de reduzir custos, melhorando as margens da logística, que são baixas.

O setor imobiliário continua a atrair a atenção dos investidores de todos os segmentos. Os ativos mais correlacionados com as variáveis de taxas de juro, inflação, etc., exigem uma abordagem mais cautelosa para perceber como irão evoluir estes macro indicadores a médio prazo.

Track Record Espanha



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio - AVM



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio BNI -
AVM



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de um conjunto
de ativos rústicos em Madrid

CASAFARI

ESPANHA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos em Espanha



ESPANHA
Avaliação

Avaliação hipotecária



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio de 600
ativos em Espanha - AVM



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio - Desktop

ibervalles

SOCIMI

ESPANHA
Avaliação

Avaliação de edifício
de escritórios e habitação
em Lisboa

J.P.Morgan

ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio
- AVM e Desktop -
Project Titan e Salta



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio
- AVM e Desktop



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio
- AVM e Desktop -
Project Silex



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos em Espanha



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio Project
Orion - AVM



ESPANHA
Avaliação

Avaliação de portfólio

THOR SPAIN

PRIVATE EQUITIES

ESPANHA
Avaliação

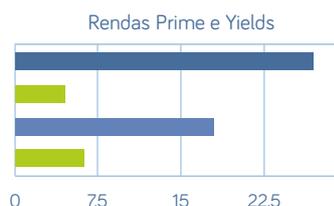
Avaliação de portfolio
- Project Hammer em Espanha

Portugal

Portugal tem assistido a uma travagem no investimento imobiliário em 2023, resultado do cenário de elevadas taxas de juro e tensão inflacionista, o qual necessariamente trará necessidades de reestruturação de dívida.

Escritórios Novos

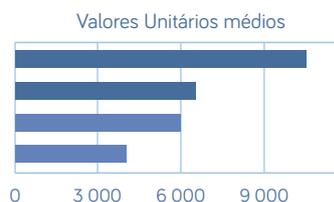
	Renda prime (€/m ² /mês)	Yield (%)
Lisboa - Prime CBD	27,0	4,50
Porto	18	6,25



O mercado de escritórios em Lisboa registou um take up de 38.320m² no 1º semestre de 2023, caindo 77% face ao 1º semestre de 2022, quando se registou uma atividade recorde, com impacto de pré-arrendamento e operações de grandes dimensões. Em geral, a atual redução na ocupação de espaços de escritórios é resultado do contexto económico, marcado por maior incerteza, bem como da escassez de oferta nova. As rendas prime permanecem estáveis em Lisboa (€27/m²/mês) e no Porto (€18/m²/mês). São já vários projetos em pipeline, com elevada qualidade, que visam atender às atuais necessidades das empresas e que contribuirão para o aumento dos níveis de absorção.

Habitação - Apartamentos Novos

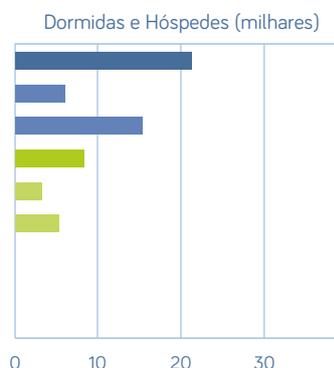
	Valor Unitário médio (€/m ²)
Lisboa - Baixa/Chiado/Av. Liberdade	10 500
Lisboa - Arroios/S. Vicente/P. de França	6 500
Porto - Centro Histórico	6 000
Porto - Aliados	4 000



O mercado residencial tem sido afetado pela conjuntura económica, mas os reflexos têm sido mais a nível do volume de transações do que dos preços, que continuam a subir apesar de alguma quebra nas vendas. No 2º trimestre foram vendidas 33.600 casas no país, numa quebra homóloga de 23%. Esta situação mantém-se, sobretudo, porque a procura continua a exceder a oferta. Há, contudo, perda de poder de compra das famílias e, num cenário de elevadas taxas de juro, tem agravado o acesso à habitação, problema que o Governo tem por objetivo combater. Assim, lançou o Programa Mais Habitação, mas as medidas não têm sido bem recebidas. Em Lisboa, o mercado residencial continua atrativo e os preços prime mantiveram-se em alta.

Hotelaria

Dormidas total (milhares)	21,4
Nacionais (milhares)	6,0
Estrangeiros (milhares)	15,4
Hóspedes total (milhares)	8,4
Nacionais (milhares)	3,1
Estrangeiros (milhares)	5,3
RevPar (€)	54,7
ADR (€)	101,5
Taxa de ocupação (%)	48,5



No 1º semestre do ano, o número de hóspedes e dormidas superou os níveis homólogos anteriores e também ultrapassou os valores registados em 2019, antes da pandemia. Quanto aos principais indicadores turísticos, as taxas de ocupação já ultrapassaram os níveis de 2019, atingindo 48,5% nos primeiros cinco meses de 2023. As diárias médias e RevPARs de Lisboa e no Porto estão nos níveis mais elevados dos últimos quatro anos. No primeiro semestre de 2023, o RevPAR em Portugal atingiu o valor de €54,6. No 1º semestre foram inaugurados vários hotéis, com as regiões de Lisboa, Porto e Algarve a destacarem-se.

Com quase 20 anos de experiência, a Prime Yield está mais bem preparada que nunca para esta fase da sua vida, nomeadamente na capacidade de tratar e analisar informação que coloca à disposição dos seus clientes mediante tecnologia própria e com um respeito pelo meio ambiente que lhe garante certificação neste domínio.

A economia portuguesa cresceu 2,3% no 2º trimestre em termos homólogos, mas a variação foi nula face ao trimestre anterior (dados INE). De acordo com o Banco de Portugal, o PIB nacional crescerá a um ritmo superior a 2% em 2023. O crescimento voltará a basear-se sobretudo nas exportações e no investimento.

No 1º semestre deste ano foram transacionados cerca de €750 milhões em imobiliário comercial, dos quais €250 milhões dizem respeito a apenas uma operação. Apesar de a queda homóloga ser de apenas 10% (em reflexo do peso dessa operação), este volume fica cerca de 35% abaixo da média dos últimos anos. O Golden Visa está vaticinado de morte, após alterações sucessivas nos últimos anos, uma questão que conjugada com a elevada taxa de juro trará, nos próximos tempos, um forte desafio ao mercado residencial. Desde logo, a realocação de investimento para outros mercados europeus, como a Grécia, quer de compradores finais quer de promotores e investidores. Outra questão importante que desafiará o mercado imobiliário é o nível da desvalorização dos ativos comerciais e na consequente necessidade de reestruturação da dívida para proprietários e promotores que atuam nestes segmentos.



José Manuel Velez
Diretor

Retalho

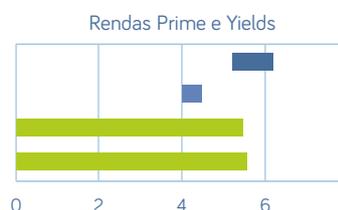
Portugal - C. Comerciais	Renda Prime (€/m ² /mês)	105
Portugal - Retail Parks	Renda Prime (€/m ² /mês)	12
Lisboa (Chiado) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	130
Porto (Baixa/R. St ^a Catarina) - Comércio Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	75
C. Comerciais	Yield (%)	6,25
Retail Parks	Yield (%)	6,75
Comércio Rua	Yield (%)	4,75



As novas aberturas de lojas foram lideradas pelo comércio de rua, seguido pelos centros comerciais. O setor de restauração (F&B) manteve-se dominante, seguido pelo setor da moda e retalho alimentar. Antecipa-se, contudo, uma tendência de decréscimo no consumo ao longo de 2023, o que poderá vir a afetar a dinâmica de abertura de lojas no ano. Em relação às rendas, o Chiado continua a ser a zona mais valorizada no comércio de rua em Lisboa, com a renda prime situada nos €130/m²/mês. No Porto, a localização prime é a Rua de Santa Catarina, onde a renda prime se fixou em €75/m²/mês.

Industrial/Logística

Azambuja/Alverca	Renda Prime (€/m ² /mês)	5,25 - 6,25
Maia/Via Norte	Renda Prime (€/m ² /mês)	4,00 - 4,50
Lisboa	Yield (%)	5,50
Porto	Yield (%)	5,60



A absorção neste segmento no 1º semestre rondou os 300.000 m², refletindo a dinâmica do mercado logístico. Prevê-se que o nível de ocupação permaneça semelhante ao de 2022. Os maiores negócios foram conduzidos por grandes retalhistas de superfícies alimentares que iniciaram a construção das suas plataformas logísticas. Este segmento continua a deparar-se com uma escassez de stock de qualidade e uma elevada procura. Apesar dos investimentos em curso, ainda não é possível atender plenamente às necessidades do mercado. Além disso, os investidores enfrentam desafios adicionais, como os atrasos nos processos de licenciamento e os crescentes custos de construção e financiamento, bem como a falta de mão-de-obra.

Com praticamente 20 anos de atividade, a Prime Yield tem uma abordagem integral e rigorosa ao mercado, possuindo um vasto track record nas áreas de avaliação e consultoria.

O mercado imobiliário português abrandou no 1º semestre, naturalmente em reflexo das condições macroeconómicas, mas continua a ser condicionado pela falta de oferta em muitos setores, o que tem sustentado preços e rendas apesar do contexto.

Track Record Portugal



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação do Pestana Blue Alvor



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Auditoria e Certificação
Energética de ativos imobiliários



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de lotes de terreno
em Cascais



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos
e instalações da Entrepasto



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de um conjunto
de ativos turísticos
no Algarve e na Madeira



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de imóveis geridos
pela sociedade gestora



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de armazéns



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de Hotéis
do Grupo Pestana



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de um conjunto
de ativos



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto de ativos
e da empresa Riberalves



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de ativos industriais



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de conjunto
de Pavilhões Industriais em Setúbal



PORTUGAL
Avaliação

Avaliação de lotes de terreno
na Comporta

Grécia

A Grécia continua numa trajetória de crescimento, tanto em termos macroeconómicos como no mercado imobiliário, enquanto a melhoria da notação do grau de investimento abre o país aos investidores institucionais.

A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, participou na maioria das transações de NPL durante os últimos anos e é consultora estratégica da maioria dos bancos e dos gestores de NPL.

Apesar do ambiente difícil e volátil, o crescimento real do PIB da Grécia é quase o dobro da média da zona euro, situando-se em 2,4% para 2023. Quanto ao crédito em incumprimento (NPL), caiu para um só dígito, mas estima-se que aumente devido à situação económica. O turismo é o cartão de visita da economia grega e também levou a um aumento da procura de imóveis por parte de estrangeiros.

O mercado imobiliário grego é atualmente um espaço de investimento internacional. Como intervenientes atentos nos mercados em que operamos, sentimos que os compradores finais dos imóveis que permitem um pedido de Golden Visa estão a redirecionar-se para a Grécia, seguindo-se-lhes os promotores e investidores, que olham agora para os mercados com diferentes perspetivas de retorno. Além disso, os compradores estrangeiros que, devido à Covid-19, tinham sido afastados do mercado, estão a regressar. Os valores da habitação nova mantêm-se cerca de 10% abaixo dos padrões observados em 2009, mas com desvios geográficos significativos, uma vez que diversas regiões já superaram largamente os níveis de valor anteriores à crise. Nos escritórios, os imóveis recuperaram uma percentagem maior do seu valor, enquanto no retalho essa recuperação é menos expressiva. A logística está a ter um desempenho superior devido à alteração nas condições dos consumidores.



Panos Charalambopoulos
Diretor

Escritórios

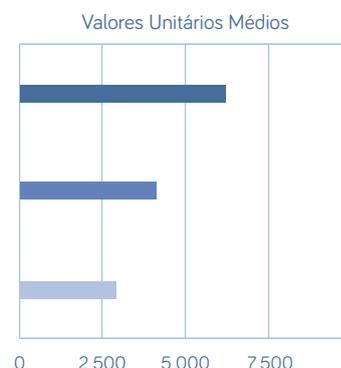
CBD	Renda prime (€/m ² /mês)	33
	Yield (%)	5,75
Zonas Periféricas Norte	Renda prime (€/m ² /mês)	29
	Yield (%)	6,00
Zonas Periféricas Sul	Renda prime (€/m ² /mês)	26
	Yield (%)	6,25



A procura de escritórios prime manteve-se elevada em 2023, evidenciando a escassez de stock de qualidade. Recentemente, aumentou também a dimensão média das transações deste tipo de espaços. As rendas dos escritórios prime registaram um aumento significativo em comparação com a maioria dos mercados europeus. Os preços foram afetados pela inflação elevada e pelo aumento dos custos de construção. A nova promoção de escritórios de elevada qualidade concentra-se nas avenidas centrais das zonas periféricas do Norte, no CBD de Atenas e nas periferias do Sul, perto de Hellinikon, enquanto a área de Piraeus também tem vindo a ganhar dinamismo. Atualmente, estão em construção 124.000m² e está prevista a construção de outros 203.000m².

Habitação

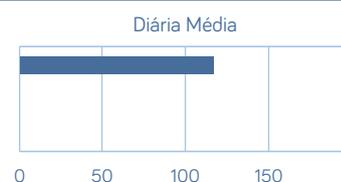
Glyfada (novo)	Preço Médio (€)	837 000
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	6 200
	Área Média (m ²)	135
Marousi (novo)	Preço Médio (€)	471 500
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	4 100
	Área Média (m ²)	115
Peristeri (novo)	Preço Médio (€)	261 000
	Preço Unitário Médio (€/m ²)	2 900
	Área Média (m ²)	90



Pelo terceiro ano consecutivo desde o início da COVID, tanto os preços como as rendas residenciais estão a registar um crescimento forte. A inflação elevada, as perspetivas económicas positivas e o preço relativamente acessível da habitação, em comparação com os preços médios europeus, são os principais motores do crescimento do mercado residencial grego. Os preços dos imóveis novos registaram um aumento anual de 12,8% no 1º trimestre de 2023, com Atenas a registar um crescimento superior ao de Salónica. O parque residencial é antigo e ineficiente e o limitado stock de novos edifícios leva a um aumento dos preços.

Hotelaria

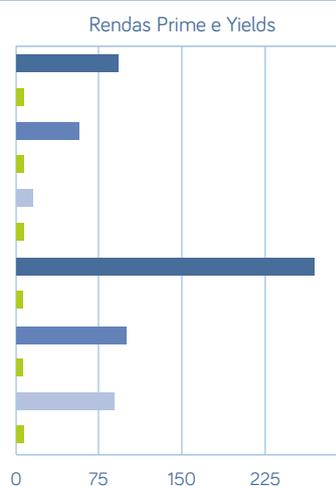
Atenas	Diária Média (€)	117
	Taxa de ocupação por quarto (%)	78
	RevPar (€)	84



Os dados das chegadas internacionais mostram a atividade de 2023 continua a recuperar, alinhando mais com os níveis de 2019 do que de 2022. Há uma tendência para a requalificação dos hotéis existentes e para a criação de unidades de luxo com oferta de produtos e serviços de qualidade superior. Assim, a diferença de valores entre os hotéis de luxo e os hotéis médios aumenta, com estes últimos a apostarem na oferta de preços mais acessíveis. Em termos de arrendamento de curta duração, há um aumento sustentado das reservas, impulsionado pela necessidade crescente de ocupações mais longas, especialmente para os profissionais deslocalizados que optam por estadias mensais em apartamentos com serviços.

Retalho

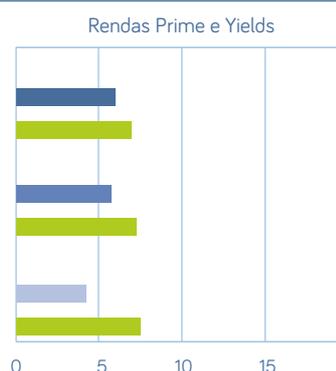
Atenas - Centros Comerciais (<100m²)	Renda Prime (€/m ² /mês)	92
	Prime Retail Yields (%)	6,75
Atenas - Centros Comerciais (>100m²)	Renda Prime (€/m ² /mês)	57
	Yield (%)	6,75
Atenas - Centros Comerciais (Lojas Âncora)	Renda Prime (€/m ² /mês)	15
	Yield (%)	7,0
Atenas (Ermou) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	270
	Yield (%)	5,5
Atenas (Glyfada-Metaxa) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	100
	Yield (%)	6,25
Atenas (Kifisia-Kolokotroni) - Comércio de Rua	Renda Prime (€/m ² /mês)	89
	Yield (%)	6,5



O setor do retalho prime deu sinais de um crescimento mais suave em 2022, mas a procura aumentou no 1º trimestre, reforçada pelo aumento do turismo. Embora as vendas online continuem a crescer, as lojas físicas mantiveram a sua quota de mercado. O retalho manteve as rendas e as yields, com o comércio de rua a mostrar-se resiliente à volatilidade do mercado durante as pressões económicas. As rendas prime aumentaram ligeiramente. Em termos agregados, as rendas tiveram um aumento homólogo de 4,6% em 2022 e os preços de venda de 5,0% (dados do Banco da Grécia). A rentabilidade dos centros comerciais aumentou em relação aos últimos anos, devido ao aumento do tráfego e dos gastos dos consumidores.

Industrial/Logística

Atenas Prime (Krioneri)	Valor médio de venda (€/m ²)	1 029
	Renda Prime (€/m ² /mês)	6,00
	Yield (%)	7,00
Atenas Prime (Thriassio)	Valor médio de venda (€/m ²)	952
	Renda Prime (€/m ² /mês)	5,75
	Yield (%)	7,25
Viotia Prime (Schimatari)	Valor médio de venda (€/m ²)	680
	Renda Prime (€/m ² /mês)	4,25
	Yield (%)	7,50



As tendências macroeconómicas representam uma oportunidade para a Grécia se tornar um hub de transportes e logística para o Sudeste da Europa e um ponto de ligação entre a Europa Ocidental e a Ásia. As principais áreas de investimento para complexos logísticos situam-se na parte ocidental de Ática, Oinofita, Markopoulo e em Salónica - áreas de Sindos e Kalochori. Com um pipeline de mais de 300.000m² a ser desenvolvido principalmente perto da zona de Thriassio, foram realizados importantes investimentos em ativos construídos à medida devido à falta de imóveis de qualidade elevada.

A Prime Yield, em associação com a Solum Property Solutions, está fortemente ativa no mercado de NPL&REO, estando preparada para prestar serviços a todos os intervenientes neste mercado.

O mercado imobiliário grego está a amadurecer e a dar sinais de crescimento universal em todos os ativos prime. No entanto, os mercados de localizações secundárias e terciárias não seguiram o mesmo ritmo, com várias áreas a apresentarem um crescimento anémico.

Track Record Grécia



ALPHA BANK

GRÉCIA
Avaliação

Avaliação para processos de underwriting e da norma de contabilidade IFRS



GRÉCIA
Avaliação

Avaliação do Portfólio Andros



GRÉCIA
Avaliação

Avaliação para REIC no âmbito de avaliações e aquisições



GRÉCIA
Avaliação

Avaliação do Projecto Neptune



GRÉCIA
Avaliação

Avaliação do Portfólio Hermes



GRÉCIA
Avaliação

Avaliações no âmbito de auditoria



GRÉCIA
Avaliação

Avaliação para projetos Solar e Ariadne. Avaliação do portfólio Frontier



GRÉCIA
Avaliação

Avaliações



GRÉCIA
Avaliação

Avaliações no âmbito de auditoria



GRÉCIA
Avaliação

Avaliações no âmbito de venda e arrendamento



GRÉCIA
Avaliação

Avaliação para processos de underwriting e da norma de contabilidade IFRS

PIRAEUS BANK



GRÉCIA
Avaliação

Avaliação para processos de underwriting e da norma de contabilidade IFRS



GRÉCIA
Avaliação

Avaliações no âmbito de serviço da dívida e liquidação



GRÉCIA
Avaliação

Auditoria no âmbito dos programas de apoio ao investimento privado



GRÉCIA
Avaliação

Auditoria no âmbito dos programas de apoio ao investimento privado. Avaliação de ativos e equipamentos industriais



GRÉCIA
Avaliação

Avaliações

Brasil

A Prime Yield Brasil, que atua no mercado há já mais de 13 anos, continua a alcançar excelentes resultados, dando uma resposta completa às necessidades dos clientes, sempre mantendo a técnica e a ética.

Escritórios Classe A		Valores de renda e Vacancy rate	
São Paulo	Renda prime (R\$/m ² /mês)	103	
	Vacancy rate (%)	22-25	
Rio de Janeiro	Renda prime (R\$/m ² /mês)	87	
	Vacancy rate (%)	30-35	

O mercado imobiliário de escritórios sofreu mudanças expressivas com a pandemia, principalmente no que se relaciona às desocupações de área devido ao teletrabalho. No entanto, as atividades presenciais estão a regressar, reaquecendo, ainda que de forma branda, o mercado. No Rio de Janeiro, a taxa de disponibilidade de escritórios, no segundo trimestre de 2023, estava entre 30% a 35% do stock. A renda situou-se em R\$ 87/m²/mês. Em São Paulo, onde a disponibilidade de espaço se situava entre 22% e 25% do stock, a renda ficou em R\$ 103/m²/mês. As expectativas para 2023 são de estabilidade.

A assinalar 13 anos de atividade no Brasil este ano, a Prime Yield dá resposta aos seus clientes locais e internacionais, prestando um serviço de excelência e envolvendo apoio à contabilidade e às operações de fusões & aquisições, além das avaliações de ativos tradicionais.

No âmbito económico, o Brasil está a adaptar-se ao novo governo, que, em seis meses não apresentou mudanças materiais. Ainda assim, os avanços da reforma tributária e fiscal elevaram o rating crédito do país. Em termos económicos, as expectativas são para que o PIB nacional em 2023 seja tímido, com a projeção do Banco Central a apontar um crescimento de 2,2%, abaixo do verificado em 2022 (2,9%). O Brasil apresenta, apesar das incertezas, um futuro otimista, com a taxa de desemprego a exibir uma leve redução, a inflação sob controle, e a cotação do dólar e o comportamento da Bolsa de Valores relativamente estáveis.

Habitação		Valores médios de venda	
São Paulo	Valor médio de venda (R\$/m ²)	10 304	
	Unidades lançadas	10 482	
	Unidades vendidas	7 119	
Rio de Janeiro	Valor médio de venda (R\$/m ²)	9 882	
	Unidades lançadas	3 386	
	Unidades vendidas	4 863	

Dados referentes ao 1º trimestre de 2023

O desemprego e as elevadas taxas de juros trouxeram um movimento de inibição ao mercado de imobiliário residencial. O mercado está "morno", expectante de iniciativas que possam estimular o seu desempenho. Todo este impacto conjuntural desenvolve-se agora num mercado que regista excesso de oferta, uma realidade que se verifica quer em São Paulo quer no Rio de Janeiro. Em termos de preços de venda, o valor médio da habitação em São Paulo atingiu os R\$ 10.304/m² e no Rio de Janeiro R\$ 9.882/m², exibindo, em ambos os casos, pouca oscilação face aos níveis de preços registados em 2022.

Em 2022, o mercado imobiliário foi um dos que mais cresceu no Brasil, superando os números de anos anteriores, e as expectativas para 2023 são para que o desempenho do setor seja ainda melhor. Especificamente, no segmento de imóveis comerciais, espera-se um crescimento da ordem de 10%, uma vez que o trabalho presencial está a regressar. Uma das tendências marcantes do mercado imobiliário é a aposta crescente nos imóveis sustentáveis. Em concreto no Brasil, uma questão chave no imobiliário continua a ser o excesso de oferta, quadro que se deverá manter ao longo deste ano.

Hotelaria		Taxa de Ocupação	
São Paulo	Diária média (R\$)	463,50	
	Taxa de ocupação (%)	65,54	
	RevPar (R\$)	303,79	
Rio de Janeiro	Diária média (R\$)	431,68	
	Taxa de ocupação (%)	55,80	
	RevPar (R\$)	241,00	
Brasil	Diária média (R\$)	338,41	
	Taxa de ocupação (%)	59,08	
	RevPar (R\$)	221,02	



José Antonio dos Santos
Diretor

O setor hoteleiro nacional tem vindo a recuperar os seus indicadores de desempenho, os quais foram fortemente afetados pela pandemia. Esta melhoria foi impulsionada pelo regresso presencial dos negócios, pelo aumento do turismo, viagens e eventos, que incentivam a ocupação. No 2º trimestre de 2023, os hotéis no Brasil apresentaram uma diária média de R\$ 338,4 e um RevPAR de R\$ 221,0 sendo a taxa de ocupação na hotelaria de 59,1%. São Paulo tem indicadores mais robustos que o Rio de Janeiro, com uma diária média neste período de R\$ 463,5, um RevPAR de R\$ 303,8 e uma taxa de ocupação de 65,5%. No Rio de Janeiro praticou-se uma diária média de R\$ 431,7 e um RevPAR de R\$ 241,0, com uma ocupação de 55,8%.

Centros Comerciais

	Nº de Shoppings (total)	628
	Área Bruta Locável (ABL) milhões/m2	17 500 000
	Volume de vendas (bilhões R\$/ano)	192
	Empregos gerados	1 004 000
Brasil	Visitas (milhões visitantes/mês)	443
	Total de Lojas	115 817
	Total Salas de Cinema	3 051
	Lugares de estacionamento	1 037 369
	Shoppings a inaugurar	6 (2023)

Dados referentes a 2022

O mercado de retalho, outro segmento muito afetado pela pandemia, também tem feito um percurso de recuperação, melhorando os seus indicadores e valores. No final de 2022 contabilizavam-se 628 centros comerciais em funcionamento no Brasil, num total de 17,5 milhões de m² de Área Bruta Locável (ABL) e uma faturação anual que terá atingido os R\$ 192 bilhões. Este volume de vendas apresenta um crescimento de quase 50% face aos valores anuais de 2020 e 2021, ficando equiparado à atividade de 2019. Em 2023 serão inaugurados outros 15 grandes centros comerciais.

Industrial/Logística

São Paulo	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	15-29
	Taxa de desocupação (%)	10-15
Rio de Janeiro	Valor de renda (R\$/m ² /mês)	20-25
	Taxa de desocupação (%)	18-20

Valores de renda e Vacancy rate



O imobiliário logístico apresentou nos últimos semestres um desempenho estável em relação à renda e à disponibilidade. Algumas regiões apresentam uma excelente atratividade e acolhem projetos importantes em desenvolvimento. É o caso do sul de Minas, uma região estratégica por estar próxima de São Paulo e pelo estado e cidades oferecerem benefícios fiscais. As rendas médias e as taxas de disponibilidade em São Paulo e no Rio de Janeiro apresentaram estabilidade. A renda média em São Paulo situou-se, no 2º trimestre de 2023, no intervalo de R\$15 - R\$29/m²/mês, com a taxa de disponibilidade a situar-se entre 10% e 25% do stock. No Rio de Janeiro, a taxa de disponibilidade situa-se entre 18% e 20%, com a renda média de R\$20 - R\$25/m²/mês.

A Prime Yield Brasil presta serviços de suporte à contabilidade e a processos de fusões&aquisições, além das avaliações tradicionais.

O Brasil, agora com novo governo, espera uma retoma do crescimento. O mercado imobiliário é um dos setores que mais cresceu no país e continua otimista em relação ao futuro.

Track Record Brasil



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis



BRASIL
Avaliação

Avaliação Econômico - Financeira



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Bens do Ativo Imobilizado (Imóveis e Móveis) e Análise de CPC



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis Residenciais - AVM



BRASIL
Avaliação

Avaliação Econômico-Financeira



BRASIL
Avaliação

PPA - Purchase Price Allocation



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Complexo Hoteleiro - BA



Indufor

BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis Rurais



BRASIL
Avaliação

Avaliação Econômico-Financeira



BRASIL
Avaliação

Avaliação de empreendimento imobiliário em Recife - PE



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóveis Residenciais - AVM



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Imóvel e Estudo de Valor de Arrendamento desde 2015



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Negócio



BRASIL
Avaliação

Avaliação e Controle de Bens do Ativo Imobilizado (Imóveis e Móveis)



BRASIL
Avaliação

Avaliação de Bens do Ativo Imobilizado (Imóveis e Móveis) e Análise de CPC

Angola

Num momento em que se vêm adiadas as perspetivas de regressar aos níveis de dinamismo pré-pandemia, a Prime Yield permanece comprometida com o desenvolvimento do mercado imobiliário angolano e continua a apostar forte neste setor.

A Prime Yield reforça o seu compromisso com o mercado angolano. A aposta em talentos nacionais e um suporte internacional de backoffice, permite responder às necessidades dos clientes e contribuir para evolução e profissionalização do mercado angolano, sempre em linha com os mais elevados padrões de qualidade, rigor e independência.

A aposta no cumprimento das recomendações do FMI, bem como medidas governamentais de proteção ao investimento estrangeiro, ajudam no esforço de estimular, recuperar e diversificar a economia. No entanto, os desafios que se colocam a nível geopolítico, com surgimento de focos de instabilidade no continente africano, aliados a uma subida do preço dos combustíveis, assim como a uma perda considerável de valor da moeda local num curto espaço de tempo, aumentam o risco associado aos investimentos, e afetam a confiança dos investidores em ter um papel mais ativo no esforço de recuperação económica.

Após uma estabilização em 2022, esperava-se que 2023 desse início a alguma recuperação do mercado imobiliário, após anos consecutivos de recessão económica. Apesar de ainda longe dos níveis pré-Covid, o ano começou, à semelhança de 2022, com algum dinamismo, um ligeiro aumento da procura e do número de transações, o que permitiu aliviar a pressão junto dos proprietários na negociação dos contratos. No entanto, o aumento vertiginoso do preço dos combustíveis e a acentuada desvalorização cambial a meio do ano, acabaram por frustrar as perspetivas de recuperação do mercado, o qual voltou a retrair-se, com adiamento de novos projetos, redução da procura e acesso ainda mais difícil ao crédito tanto para particulares como empresas.

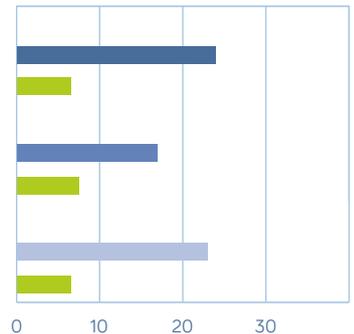


Valdire Coelho
Diretor

Escritórios Novos

	Valor unitário médio (USD/m ²)	
CBD Prime	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 431
	Renda média (USD/m ² /mês)	24
	Yield (%)	6,5
Luanda Cidade	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 720
	Renda média (USD/m ² /mês)	17
	Yield (%)	7,5
Talatona Prime	Valor unitário médio (USD/m ²)	4 246
	Renda média (USD/m ² /mês)	23
	Yield (%)	6,5

Rendas médias e Yields

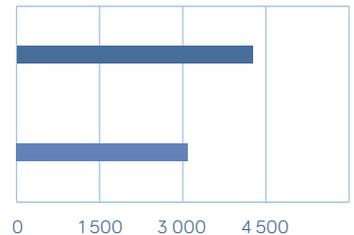


A conjuntura económica desfavorável dos últimos 10 anos continua a afetar negativamente este setor, que está cada vez menos dolarizado, principalmente no arrendamento, onde não existe capacidade das empresas para compensar em kwanzas a desvalorização da moeda, ao mesmo tempo que as taxas de desocupação elevadas mantêm o poder negocial do lado de inquilino na altura de renegociar as rendas. No âmbito das transações de compra e venda, que são a minoria, por um lado o mercado tem menos potenciais compradores e por outro existe muito pouca flexibilidade por parte dos proprietários para reduzir o valor de venda em USD.

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

	Valor médio (USD)	
Luanda Cidade - Apartamentos	Valor médio (USD)	725 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	4 265
	Área média (m ²)	170
Talatona - Moradias	Valor médio (USD)	650 000
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	3 095
	Área média (m ²)	210

Valores Unitários médios

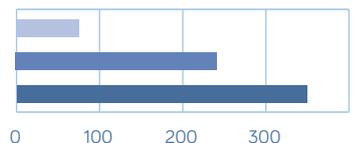


Depois de uma acentuada redução devido à pandemia, o número de expatriados cresceu ligeiramente, com impacto positivo na procura de habitação do segmento médio/alto. Ainda assim, permanece muito longe dos níveis pré-pandemia, num setor onde os compradores nacionais continuam a ser os principais dinamizadores. É um setor ainda marcado pela oferta superior à procura, agora mais afetado devido às maiores dificuldades no acesso ao crédito, com especial impacto no segmento médio. O Governo tem vindo a implementar programas para facilitar o acesso ao crédito, como a bonificação de juros, o que gerou algum aumento nas transações, especialmente nas moradias do segmento médio.

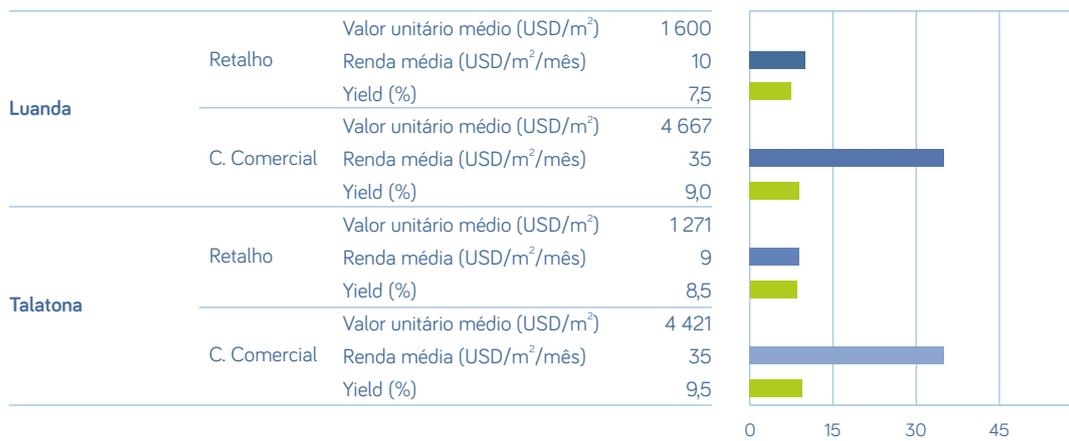
Hotelaria

	Hotéis 3*	Diária média (USD)	
Luanda	Hotéis 3*	Diária média (USD)	90
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	335
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	390

Diária média

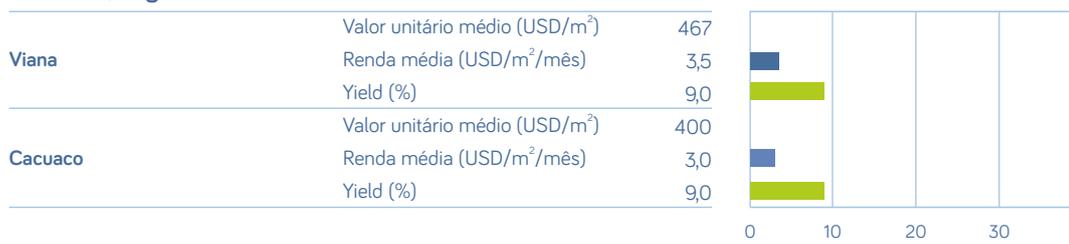


Com forte correlação com o turismo de negócios, o setor hoteleiro teve uma ligeira subida nas taxas de ocupação, apesar de permanecer em níveis inferiores ao pré-pandemia. Nos últimos anos, contudo, a tendência da procura de turismo corporativo é decrescente, devido ao arrefecimento económico prolongado, o que, associado aos elevados custos de operação, tem levado a que muitas unidades encerrem atividade. Não obstante, os que resistem ficam com maior folga para aumentar os preços. Os esforços do governo no sentido de criar sinergias e cooperações com grupos de interesse económico, com abertura de canais diplomáticos e visitas oficiais de chefes de estado, têm ajudado a minimizar o impacto da conjuntura económica sobre este setor.

Retalho

Apresentam-se novos desafios aos stakeholders no mercado, após a forte desvalorização do Kwanza. A Prime Yield continua comprometida com o mercado angolano nas suas várias fases de evolução.

Desde o final de 2021 que se observa um aumento do tráfego pedonal e da afluência às lojas, com melhoria no desempenho operacional. Tal permitiu aliviar a pressão na negociação dos valores da renda, com os proprietários a poderem, agora, aproximar as rendas efetivas aos valores e cláusulas contratuais. Os elevados custos de manutenção e operação, especialmente nos centros comerciais, justificam também a atualização das rendas. Apesar de ter rendas mais elevadas, os centros comerciais são a escolha preferencial das marcas internacionais, que continuam a entrar no mercado. Em 2022 inaugurou um novo shopping, com 35 lojas. De assinalar ainda, os planos de expansão do retalho alimentar.

Industrial/Logística

Os incentivos governamentais para dinamizar o setor têm impulsionado o segmento industrial, contribuindo para uma boa performance. Observam-se novos investimentos para novas instalações na indústria transformadora, especialmente a ligada à agricultura, assim como facilidade na linha de financiamento para aumento da capacidade de produção das instalações existentes. A conjuntura continua a afetar os valores praticados, os quais ainda refletem uma relação de oferta superior à procura, porém de forma menos acentuada que nos restantes segmentos, uma vez que boa parte dos imóveis são ocupados pelo proprietário e, muitas vezes, projetados e construídos à medida do ocupante.

Assinalando uma melhoria do panorama económico face ao que tem sido um ciclo de recessão desde 2015, o período pós-pandemia trouxe alguns sinais de abrandamento da crise e regresso, ainda que ligeiro, ao crescimento económico.

Track Record Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação no Âmbito
de Concessão de Crédito
Hipotecário em Angola



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de instalações



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Instalações
sitas em Alvalade, Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Imóveis
na Luanda Sul



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Instalações
sitas em Viana



DE BEERS GROUP

ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Activos
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Reavaliação de Edifício
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Portfólio
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Aeronave
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Carteira
de Imóveis em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Concurso Público, Avaliação
de Conjunto de Imóveis



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Carteira
de Imóveis



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Instalações
sitas no Cacucuo



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Imóveis
para Efeitos de Crédito



ANGOLA
Avaliação

Avaliação de Ativos
em Luanda



ANGOLA
Avaliação

Reavaliação de Complexo
Industrial em Benguela

Moçambique

O ano 2023 é desafiante para a economia, contudo a confiança está a voltar ao mercado, com a retoma dos projetos ligados ao petróleo e ao gás, e do investimento em habitação, que continua em crescimento.

Escritórios Novos

			Rendas médias	
Bairro Central C	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 844		
	Renda média (USD/m ² /mês)	23,7		
Polana Cimento A	Valor unitário médio (USD/m ²)	2 106		
	Renda média (USD/m ² /mês)	16,7		

No segmento de escritórios, o volume de oferta de espaços em Maputo manteve-se inalterado, o qual continua sobredimensionado para uma procura empresarial reduzida. Não obstante, as transações começaram a ganhar nova dinâmica, sendo o arrendamento o setor de maior atividade. As taxas de ocupação são superiores a 65%, destacando-se entre os ocupantes as instituições bancárias, empresas multinacionais, organismos do Estado e ONGs.

Habitação - Apartamentos T3 e Moradias V3

			Valores Unitários médios	
Polana Cimento - Apartamentos	Valor médio (USD)	285 998		
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	2 119		
	Área média (m ²)	135		
Sommerschild - Moradias	Valor médio (USD)	444 820		
	Valor Unitário médio (USD/m ²)	1 934		
	Área média (m ²)	230		

Estão em fase de arranque ou conclusão alguns projetos de média e pequena dimensão no centro de Maputo. O ritmo de absorção não é intenso, mas, geralmente, a comercialização fica concluída antes do final da construção. A maioria dos grandes empreendimentos projetados para a zona da circular de Maputo, cujo target é a classe média emergente, começam a ser implementados, com maior dinamismo na zona da Vila Alice. Mesmo assim, a maioria da procura nas franjas das classes média e baixa continua a refugiar-se na autoconstrução para ter acesso à habitação. Observa-se alguma revisão em baixa dos valores de apartamentos em Polana Cimento, devido ao incremento de oferta durante a pandemia.

Hoteleria

				Diária média	
Maputo	Hotéis 3*	Diária média (USD)	89		
	Hotéis 4*	Diária média (USD)	143		
	Hotéis 5*	Diária média (USD)	182		

De 2019 a 2023, devido à conjuntura mundial de pandemia e à insegurança no Norte do país, o setor de hotelaria foi o mais afetado, devido à travagem a fundo do turismo. A desconfiança do setor empresarial no país causou também um forte decréscimo nas viagens de negócios. No entanto, entraram em funcionamento duas novas unidades hoteleiras de 3 estrelas e está em construção um novo hotel de 4 estrelas na zona da Polana. As unidades de 3 estrelas em Maputo registaram uma diária média de USD 89, as de 4 estrelas de USD 143, ao passo que nas de 5 estrelas a diária média foi de USD 182.

Presente no mercado moçambicano há 14 anos, a Prime Yield MZ coopera com inúmeros clientes nacionais e internacionais, continuando focada na avaliação de ativos e na criação de soluções para os seus clientes. A empresa está empenhada em contribuir para a vitalidade do mercado e da economia, especialmente neste ano que é de viragem para o país, ajudando a desenvolver e finalizar projetos tanto de investidores nacionais como internacionais.

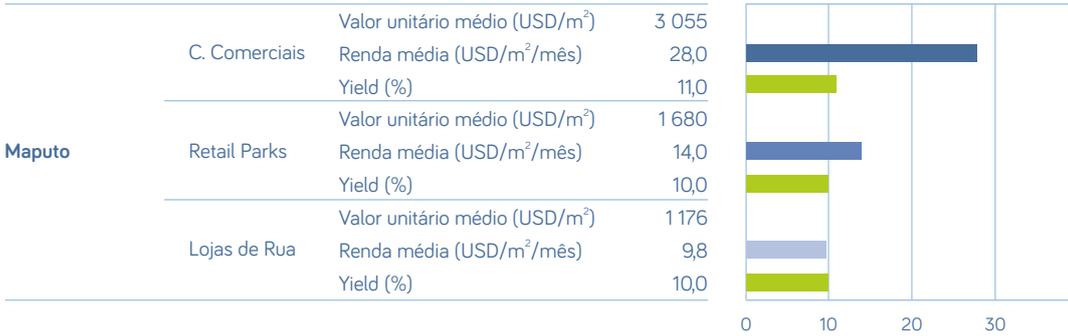
O PIB cresceu 4,1% em 2022, apesar das adversidades económicas globais que resultam do aumento dos preços dos combustíveis e dos alimentos. As perspetivas a médio prazo são positivas, esperando-se a retoma dos projetos ligados ao petróleo e ao gás e uma aceleração do crescimento a médio prazo. Especificamente para 2023, as perspetivas são de um aumento de 4,5% no PIB, refletindo riscos negativos relacionados com choques climáticos e segurança. As taxas de juros mantiveram-se estáveis e o Metical valorizou-se face ao Dólar ao longo do ano, estabilizando desde novembro passado.

Observa-se uma retoma dos projetos imobiliários, com uma dinâmica mais evidente por parte dos investidores, especialmente os de origem turca. Com o controle por parte do exército nas zonas de conflito, assiste-se à retoma gradual dos projetos de petróleo e gás e das multinacionais que reativam atividade na zona Norte do país. Este contexto traz uma nova dinâmica ao mercado imobiliário, com a geração de novas necessidades por parte das empresas fornecedoras dos consórcios, que irão instalar-se em Moçambique.



Bruno Carvalho
Diretor

Retalho

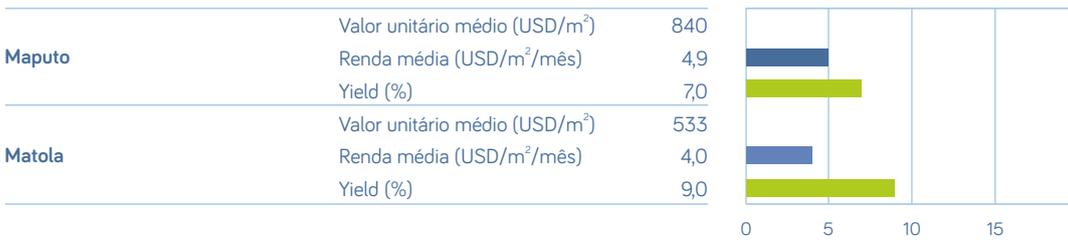


A Prime Yield mantém a certeza de que Moçambique é um bom destino para investimento imobiliário.

Com a abertura, há dois anos, de grandes e modernos centros comerciais em Maputo, Matola e Pemba, a oferta tem-se mantido praticamente inalterada, com o surgimento pontual de pequenas galerias comerciais que não ultrapassam os 1.000/1.500m². O volume de vendas das lojas integradas em centros comerciais e retail parks foi incipiente ao longo de 2022, mantendo-se os asking-prices dos espaços inalterados face ao ano anterior. O aumento que se sentiu nos valores das lojas de rua (+15% para USD 9,8/m²) deveu-se maioritariamente à melhor localização das unidades atualmente em comercialização.

Habituação e logística registam uma dinâmica em recuperação, enquanto os escritórios ainda não retomaram os ritmos de anos anteriores. Contudo, o mercado está a voltar a ser apelativo, pelo que os segmentos comerciais irão acompanhar o ritmo das outras áreas.

Industrial/Logística



A oferta de parques logísticos tem vindo a crescer suavemente desde 2021, levando a que as rendas dos armazéns mais antigos continuem a diminuir. O 2º trimestre de 2023 terminou com as rendas médias a fixarem-se em USD4,9/m²/mês em Maputo e em USD4,0/m²/mês na Matola. Em termos de valores de venda, Maputo registou um preço de USD840/m² e a Matola de USD533/m².

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 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 Complexo Logístico na Cidade da Matola - Carteira Própria



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Reavaliação de Pisos de Escritório na Cidade de Maputo - Carteira Própria



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 Ativos do Grupo sítos na Província de Maputo - Carteira Própria



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Terreno e Estação de Serviços de Abastecimento na Cidade da Matola - Carteira Própria



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação e Reavaliação de Portfólio de Imóveis da Carteira do Banco



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Complexo Industrial na Cidade de Nacala - Carteira Própria



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Tanques de Armazenamento de Combustível na Cidade da Matola



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Ativos do Grupo Sítos na Província de Maputo - Carteira Própria



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de Terreno na Cidade de Maputo - Carteira Própria



MOÇAMBIQUE
Avaliação

Avaliação de 3 Concessões Florestais de Madeira

Cabo Verde

A economia em Cabo Verde exhibe uma trajetória de recuperação. O crescimento do turismo aliado ao aumento das ligações aéreas são bons fundamentos para o reforço da confiança no país.

A Prime Yield continua focada em prestar serviços de avaliação imobiliária em Cabo Verde. Até à data, a empresa avaliou a maior quota de resorts turísticos do país, incluindo propriedades pertencentes aos grupos Oásis e Meliã, recentemente tendo avaliado mais de 50% das camas turísticas do país. Destaca-se ainda o papel fundamental no acompanhamento da expansão de um dos principais promotores turísticos do país, o Grupo Oásis.

Cabo Verde recupera de uma profunda crise económica e financeira, decorrente da forte quebra na procura turística – setor que garante 25% do Produto Interno Bruto (PIB) do arquipélago – desde março de 2020, devido à pandemia de Covid-19. Em 2022, o PIB cresceu 17,7%, impulsionado pela retoma da procura turística. No 1º trimestre deste ano, a economia expandiu 6,7%. No 2º trimestre, há informação de redução de investimento, em efeito da elevada inflação, mas os indicadores sugerem um desempenho positivo da procura externa líquida, associado ao aumento da procura turística, ainda que mais moderado.

O turismo representa cerca de 25% do PIB e do emprego em Cabo Verde, mas o setor esteve praticamente parado em 2020 e 2021, devido às restrições às viagens impostas para conter a transmissão de Covid-19. O mercado de Cabo Verde sentiu uma ligeira recuperação em 2022, o que levou ao aparecimento de novos projetos, nomeadamente no Sal e em Santiago. Estes projetos apresentam já linhas modernas e uma qualidade de acabamentos que visam não só o mercado nacional, mas sobretudo o mercado internacional.

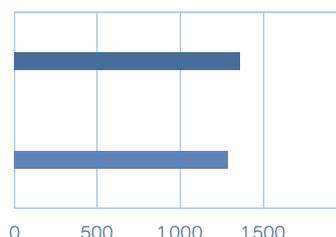


Celestino Moreira
Diretor

Turismo Residencial - Apartamentos Novos

	Valor médio (€)	109 755
Ilha do Sal - T1	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 355
	Área média (m ²)	81
	Valor médio (€)	86 162
Ilha do Sal - T2	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 286
	Área média (m ²)	67

Valores Unitários médios

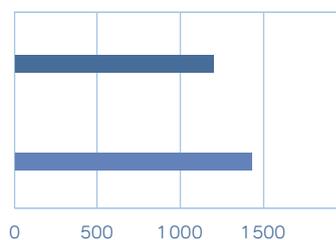


O turismo está a recuperar paulatinamente para níveis pré-pandemia, com efeitos esperados na recuperação do setor imobiliário. No 2º trimestre, as dormidas nos hotéis aumentaram 37% e o número de hóspedes 27% (homólogo). A Ilha do Sal continua a ser a mais procurada, com 58,9% do total das entradas, seguida da Ilha da Boavista com 23,3%, Santiago com 10,3% e Ilha de São Vicente com 3,6%. O Investimento Direto Estrangeiro em Cabo Verde, aumentou 8,6% no 1º trimestre em termos homólogos, para € 27,8 milhões, liderado por Portugal, e sobretudo no setor do turismo.

Habitação - Moradias V3 Novas

	Valor médio (€)	235 000
Ilha de Santiago	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 205
	Área média (m ²)	195
	Valor médio (€)	215 000
Ilha do Sal	Valor Unitário médio (€/m ²)	1 433
	Área média (m ²)	150

Valores Unitários médios



O processo de produção de imobiliário residencial esteve estagnado, mas começa a dar sinais de alguns investimentos por parte da promoção imobiliária, mesmo que residuais, com a retoma de projetos que iam ser lançados antes da pandemia. O mercado imobiliário de construção nova é limitado aos grandes centros (como Praia, Mindelo) e, em localizações mais turísticas (como Santa Maria na Ilha do Sal e Sal Rei na Ilha da Boavista), o que quer dizer que grande parte da oferta se mantém direcionada para o mercado externo. Após o período da pandemia, onde o mercado se fechou e os investimentos deixaram de se realizar, Cabo Verde sentiu a forte dependência externa. Os preços das moradias V3 na Ilha de Santiago e na Ilha do Sal não exibiram grandes oscilações face a 2019.

Hotelaria

Cabo Verde	Dormidas 2019	786 727
	Dormidas 2020	1 077 444
Cabo Verde	Taxa de ocupação 2020 (%)	48
Ilha da Boavista	Taxa de ocupação 2020 (%)	70
Ilha do Sal	Taxa de ocupação 2020 (%)	50

Taxa de ocupação



Após a quebra pandémica, o setor turístico começa agora a dar sinais de recuperação pós-Covid e está gradualmente a aproximar-se dos níveis pré-pandemia, quando se atingiu o recorde de 819.000 turistas (2019). No 2º trimestre deste ano, os hotéis receberam 215.895 hóspedes (+20% face ao 2º trimestre 2019) e registaram 1.077.444 de dormidas (-5,3% face ao 2º trimestre de 2019). Os hotéis continuaram a ser a escolha predominante dos visitantes (93,6% do total) e continuam a ser os britânicos quem mais procura este destino (33,7% do total de entradas). Outros mercados de relevo incluem Portugal (12,2%) e Alemanha (10,9%). A estada média nos estabelecimentos hoteleiros foi de 5,0 noites. A taxa de ocupação-cama média foi de 48% no 2º trimestre, com a Ilha da Boavista a liderar (ocupação de 70%), seguida da ilha do Sal (50%), Santiago (26%) e São Vicente (18%).

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

Avaliação de Conjunto
de Imóveis na Cidade da Praia,
Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Imóveis
nas ilhas do Sal, Santiago,
S. Vicente e Boavista



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
na ilha de Santiago e de S. Vicente



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Imóveis
sitos nas Ilhas do Fogo, Sal,
São Vicente e Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Ativos,
incluindo Empreendimento Sabi
Sands, sitos na Ilha da Boavista



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Ativos Industriais
na ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Imóveis
na Ilha do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação do Vila Verde Resort
e Conjunto de Imóveis sitos
na Ilhas de Santiago e do Sal



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Conjunto de Ativos
do Oásis Atlântico



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Instalações
Industriais na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Terrenos
na Baía de Salamansa,
Ilha de S. Vicente



Unique Realty Collection
PROPERTY & VACATION OWNERSHIP

CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Terreno destinado
à Construção do Santiago Golf
Resort na Ilha de Santiago



CABO VERDE
Avaliação

Avaliação de Terreno
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, Neofitou Vamva Street
GR-106 74 - Athens | Greece
Tel.: (+30) 210 68 01 786 int. 16

Portugal
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75
9º andar - Fração 9.06 | Edif. Pórtico
1070-061 Lisboa | Portugal
Tel.: (+351) 217 902 540

Brasil
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1461 - 4º
Pinheiros | CEP 01452-002
São Paulo - SP | Brasil
Tel.: (+55) 11 3382-1536

Espanha
Av. de Manteras, 44 - 4º planta
28050 Madrid | Spain
Tel.: (+34) 915 613 388

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

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



rev
Recognized Company M&A

