

## Indicadores

S1 10/ S2 09 S1 10/ S1 09

Volume de Inv.	↑	↑
Yields	↓	↓
Inv. Estrangeiro	↑	↑

## Tendências

S2 2010/ S1 2010

Volume de Investimento	↔
Yields	↔
Inv. Estrangeiro	↓

## Breves

- O 1º semestre de 2010 apresentou um volume de investimento interessante na ordem dos 289 milhões de euros.
- Investidores internacionais realizaram as transacções mais relevantes no mercado nacional.
- Não se prevê uma alteração nas *prime yields* nos próximos meses para todos os segmentos de mercado.
- De acordo com a CMVM, o valor gerido pelos fundos imobiliários em Junho de 2010 aumentou 4,4% face a Dezembro de 2009. No entanto, face ao período homólogo esse valor aumentou 12,4%.

## INVESTIMENTO EM PORTUGAL NO 1º SEMESTRE DE 2010

## • 1º Semestre de 2010 evidencia primeiros sinais de dinamismo no mercado

A actividade de investimento em imobiliário institucional em Portugal no 1º semestre de 2010 atingiu cerca de 289 milhões de euros, o que representa um acréscimo de quase quatro vezes face ao total investido no período homólogo de 2009. Este aumento foi bastante significativo devido à concretização de uma grande operação envolvendo o Espaço Guimarães Shopping Centre, em Guimarães.

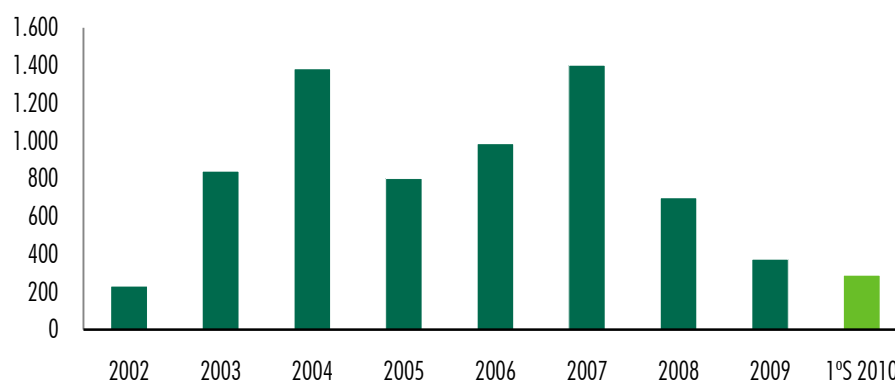
## • Investimento mais significativo no segmento de retalho, mas segmento de industrial e logística a registar boa performance desde 2009

Relativamente ao volume de investimento por tipo de activos transaccionados, o segmento de retalho registou o maior volume, com um valor na ordem dos 161 milhões de euros, o que fez com que o peso deste segmento no mercado institucional subisse para uma quota de 56%. Este facto deve-se essencialmente à venda do Espaço Guimarães, fazendo com que o segmento de retalho recuperasse os níveis de investimento já evidenciados em anos anteriores; excepção feita ao ano passado em que o volume de investimento, por não ter incluído nenhuma transacção de centros comerciais ou retail parks, registou o pior desempenho da década.

Mais uma vez, o segmento de industrial e logística registou bons níveis de investimento na ordem dos 73,5 milhões, confirmando uma tendência que se tem vindo a verificar desde o início de 2009. No 1º semestre de 2010, representou uma quota de 25% do total investido em Portugal, destacando-se duas operações de grande dimensão, nomeadamente as transacções do Eco Park da Azambuja da Turiprojecto arrendado à Sonae e da Plataforma Logística Sonae na Azambuja.

Tal como se verificou no 1º semestre de 2009, o segmento de escritórios foi o menos procurado pelos investidores. No 1º semestre deste ano o segmento registou um volume de investimento de 24 milhões de euros, o que representa uma quota de apenas 8% do investimento em Portugal. Este valor poderia ter sido muito inferior não fosse a venda do edifício dos "CTT" na praça D. Luís I. Assim, retirando esta operação, o volume de investimento neste período registou níveis semelhantes de investimento face ao período homólogo de 2009.

## Evolução do Volume de Investimento (Milhões €)



## • Investidores Internacionais no mercado Nacional

Na primeira metade de 2010, os investidores de origem estrangeira evidenciaram um maior dinamismo face aos investidores nacionais, com uma quota de cerca de 58% do total investido em Portugal. Destes, 48% foi efectuado por Alemães e 10% por Ingleses. Refira-se que, geralmente existe uma maior propensão por parte de investidores internacionais para a compra de activos imobiliários de maior volume e dimensão, bem como uma procura por parte dos investidores nacionais pelos activos mais bem arrendados e nas melhores localizações.

## • Compressão das Prime Yields no primeiro semestre de 2010

De um modo geral, confirmou-se a tendência que se vinha a registar desde meados do 2º semestre de 2009, e que apontava para uma compressão das *prime yields*, após um reajustamento de valores, devido ao efeito da crise internacional, iniciado em Setembro de 2008. O segmento de retalho não registou, em termos médios, nenhuma alteração de valor na *prime yield* face ao semestre anterior. O segmento de escritórios registou uma nova compressão na *prime yield* de 25 pontos base, verificando-se valores semelhantes ao 2º semestre de 2008. Relativamente ao segmento de industrial e logística, que tem vindo a assumir bastante preponderância no mercado nacional, evidenciou uma nova descida da *prime yield* em 25 p.b. comparativamente ao período anterior. Esta evidência é explicada pelas 2 operações registadas e que envolveram a compra do Eco Park pelo Fundo ES Logística (ESAF) e o *sale&leaseback* da plataforma logística da Sonae, na Azambuja, vendida ao fundo britânico Aprirose Real Estate Investment.

Apesar do início do ano de 2010 ter trazido boas expectativas quanto ao evoluir do mercado imobiliário – chegando inclusivamente a registar uma descida ténue nas *yields* em alguns segmentos do mercado – a segunda metade do semestre revela-se mais cautelosa, devido ao grau de incerteza quanto à retoma económica, em particular das economias do Sul da Europa, não sendo previsível uma alteração ao nível de valores nos próximos meses.

## Principais Indicadores de Mercado

Activo Imobiliário	Yield Prime (%) T2 10	Yield Prime (%) T4 09	Volume Investimento 1ºS 2010 (M€)	Volume Investimento 2009 (M€)
Escritórios	6,75	7,00	25	159
Retalho	7,00	7,00	162	50
Industrial & Logística	7,75	8,00	73	123
Outros	-	-	30	42
<b>TOTAL</b>			<b>290</b>	<b>374</b>

Fonte: CB Richard Ellis

## Principais Evidências de Investimento no 1º Semestre de 2010

Imóvel	Tipo de Activo	Vendedor	Comprador
Espaço Guimarães	Retail	Multi Development + Bouygues	Corio
Eco-Park Azambuja (Fase 1)	Industrial & Logístico	Turiprojecto	ES Logística
Plataforma Logística da Sonae	Industrial & Logístico	Sonae Distribuição	Aprirose Real Estate Investment
Edifício CTT (Praça D. Luís I)	Escritórios	FII Novimovest	Habitat Vitae

Fonte: CB Richard Ellis

### NOTAS FINAIS CB Richard Ellis

O valor apurado do investimento no mercado imobiliário nacional resulta do valor acumulado das transacções de investimento puro efectuadas ao longo do ano, o qual não inclui operações instrumentais, de eficiência fiscal ou reestruturação de grupos, assim como a aquisição de imóveis pelos próprios ocupantes. Deste modo não são consideradas as transacções que resultam da transferência de imóveis de sociedades para fundos de investimento em que se mantém o investidor e a colocação de imóveis em fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional.

A informação contida neste documento é tida por nós como boa. Apesar de não duvidarmos da sua exactidão, não a verificamos e não prestamos quaisquer garantias ou representação sob a mesma. É da vossa responsabilidade confirmar a sua exactidão e plenitude. Quaisquer projecções, opiniões, deduções ou estimativas são apenas utilizadas a título de exemplo e não representam forçosamente o actual ou futuro desempenho do mercado. Esta informação destina-se exclusivamente a clientes da CB Richard Ellis, não podendo a mesma ser reproduzida sem o consentimento prévio da CB Richard Ellis.

Para informações adicionais, por favor contacte:

### RESEARCH E CONSULTORIA

Cristina Arouca  
e: [cristina.arouca@cbre.com](mailto:cristina.arouca@cbre.com)

Maria Empis  
e: [maria.empis@cbre.com](mailto:maria.empis@cbre.com)

### CAPITAL MARKETS

Francisco Horta e Costa  
e: [francisco.hortacosta@cbre.com](mailto:francisco.hortacosta@cbre.com)

Sofia Ferreira de Almeida  
e: [sofia.almeida@cbre.com](mailto:sofia.almeida@cbre.com)

### CB Richard Ellis, Lda

Ed. Amoreiras Square  
Rua Carlos Alberto da Mota Pinto  
17 – 10º A  
1070-313, Lisboa  
Tel: +351 21 311 44 00  
Fax: +351 21 311 44 01

Rua José Gomes Ferreira, 117  
4150 – 442, Porto  
Tel: +351 22 616 72 40  
Fax: +351 22 616 72 49

[www.cbre.pt](http://www.cbre.pt)