

# PRIME NEWS09

Lisboa: Av. António Serpa, 3A | 1050-026 Lisboa - Portugal | Tel.: +351 217 902 540 | Fax: +351 217 970 532  
Porto: Av. Sidónio Pais, 379 | 4100-468 Porto - Portugal | Tel.: +351 226 003 501 | Fax: +351 226 003 501



Chartered  
Surveyors

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Crédito Hipotecário

Amendoeira Golf Resort



### AMENDOEIRA GOLF RESORT

No âmbito do contrato prestação de serviços de avaliação imobiliária que temos em vigor com o BANIF efectuámos durante o ano de 2008 a avaliação de um conjunto de empreendimentos vocacionados para o turismo residencial como é o caso do Amendoeira Golf Resort, em desenvolvimento pelo promotor Oceânico Developments.

O Amendoeira Golf Resort, situado no concelho de Silves, integra numa primeira fase 196 apartamentos e 165 villas, o Clubhouse, o Hotel&Spa e 2 campos de golf, projectados por Nick Faldo e Christy O'Connor Snr.



## CONSULTORIA IMOBILIÁRIA Projecto

Monsaraz e albufeira de Alqueva



### VILA LAGO MONSARAZ GOLF & NAUTIC RESORT

Avaliação estratégica do projecto turístico-residencial Vila Lago Monsaraz Golf & Nautic Resort, situado no Alqueva e propriedade do grupo Imoholding. Neste empreendimento a proposta de ocupação do território encontra-se vinculada a um modelo de carácter tradicional oriundo das "aldeias alentejanas" - uma estrutura

urbana assente no estabelecimento de pequenos núcleos de natureza distinta, ainda que complementares -, em que o golf surge enquanto elemento aglutinador. O projecto representa um investimento de cerca de 160 milhões de euros.



## NOTÍCIAS Gestão de Informação

Equipa Prime Yield



### NOVA PLATAFORMA TECNOLÓGICA

Durante o corrente ano consolidámos a nossa "logística" interna através da adaptação da nova plataforma tecnológica às necessidades da empresa, nomeadamente à standarização dos procedimentos inerentes à gestão de um processo de avaliação. Assim sendo, desde o 1º semestre do corrente ano os três escritórios da Prime Yield -

Lisboa, Porto e Luanda - encontram-se ligados "virtualmente" pela mesma infra-estrutura técnica. Para a efectivação deste projecto decorreram no Porto e em Lisboa sessões de formação para todos os colaboradores da empresa.



## PRIME YIELD Editorial

**Nelson Rêgo** MRICS  
Director Geral da Prime Yield



A Prime News de 2008 surge num contexto bem diferente da do ano transacto.

Actualmente vivemos num clima de incerteza e de falta de confiança dos operadores que actuam no mercado, o que inevitavelmente conduz a uma redução do número de negócios imobiliários realizados. Esta *crise*, palavra diariamente utilizada para definir o momento que vivemos, tem algo de diferente das demais, uma vez que tal como referem todos os intervenientes o *mundo* económico não será mais o mesmo.

Nenhum país está imune a esta crise financeira internacional que teve início no *subprime*, passou pelo elevado preço das matérias-primas e agora pela falência de bancos. É na realidade uma crise global que carece medidas para a solucionar a nível planetário. No domínio da avaliação imobiliária existe muito para fazer de forma a melhorar e credibilizar a actividade, nomeadamente na adopção de

standards internacionais que permitam que um imóvel seja avaliado em qualquer parte do mundo com os mesmos padrões. A Prime Yield, ciente desta preocupação criou as condições para que dois dos seus directores obtivessem, durante o ano passado, a qualificação MRICS, atribuída pela Royal Institution of Chartered Surveyors. Os nossos dois ramos de negócio, avaliação imobiliária e consultoria imobiliária, tiveram um crescimento sustentado fruto da constante aposta da empresa em investigação e desenvolvimento e na formação permanente dos seus quadros. Na presente *newsletter* poderá encontrar alguns exemplos do que fizemos no corrente ano e do que estamos a preparar para o futuro. Neste domínio importa destacar a parceria que efectuámos para a prestação dos serviços de *quantity surveyor* e *project monitoring*, que se revelam de extrema importância no contexto do acordo de Basileia

e face às actuais exigências da concessão de crédito por parte das instituições financeiras.

A nossa internacionalização é um dado adquirido com a operação em Angola e com um conjunto de trabalhos realizados em Cabo Verde.

Procurámos, tendo em conta a nossa parceria estratégica com o portal imobiliário Casa Sapó, chegar junto dos nossos clientes que operam nos países de língua oficial portuguesa.

A nossa equipa, composta por 14 pessoas, tem como objectivo superar as expectativas do cliente, procurando para tal, proporcionar o mesmo nível de serviço em todos os nossos escritórios (Lisboa, Porto, Luanda e Lobito) e perseguir o desígnio diário que é o de prestar serviços de avaliação e consultoria, de forma objectiva, estabelecendo consigo uma relação de confiança assente na independência e na competência.

## AValiação Imobiliária

### Sociedades Gestoras de F.I.I.

#### PRIME YIELD AVALIA ACTIVOS IMOBILIÁRIOS DOS FIIF GERIDOS PELA FUNDIMO

No âmbito da actividade da SGFI Fundimo foram realizados um conjunto de avaliações para diversos fundos fechados geridos por esta entidade, dos quais se destacam os activos adquiridos pelo Fundo de Investimentos Imobiliário Fechado Sete Colinas, que representavam no final do ano de 2007 o montante de € 63.679.034,37.

#### AGÊNCIAS BPI AVALIADAS PELA PRIME YIELD

A Prime Yield efectuou durante o ano de 2008 um conjunto de avaliações que integram o Fundo de Pensões do BPI, do qual se destacam as agências bancárias da instituição em Portugal. Este tipo de avaliações são fundamentadas em comparáveis de mercado, bem como nas rendas efectivas em vigor nos contratos celebrados entre inquilino e proprietário.

#### PRIME YIELD REAVALIA BANIF IMOPREDIAL E BANIF IMOGEST

Durante o corrente ano a Prime Yield efectuou a reavaliação do património que compõe os fundos de investimento imobiliário, Banif Imopredial e Banif Imogest, cujo valor patrimonial líquido correspondia em Dezembro de 2007, às seguintes cifras:  
Banif Imopredial - € 384.932.246  
Banif Imogest - € 129.907.033

#### ACTIVOS GERIDOS PELA SQUARE REAVALIADOS PELA PRIME YIELD

Durante o corrente ano foi efectuada a reavaliação dos activos que compõem os fundos de investimento imobiliário CA Imobiliário e CA Património Crescente, que representam um valor total sob gestão de € 30.800.000 e de € 64.000.000 respectivamente.





## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Crédito Hipotecário

### INÍCIO DA OPERAÇÃO COM O BANCO BIC ATRAVÉS DA INTRANET PRIME YIELD

Durante o 2º semestre foi celebrado com o Banco BIC um contrato de prestação de serviços, tendo a PrimeYield colocado à disposição do Banco a sua intranet, o que permitiu ganhos de eficiência significativos face à optimizada gestão de documentos nos diversos tipos de avaliação imobiliária.

### SISTEMA DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Tendo por base a parceria existente entre a Prime Yield e o portal imobiliário CASA SAPO, foi desenvolvida uma aplicação informática no sentido de otimizar o processo de reavaliação das carteiras de imóveis hipotecados a instituições financeiras. Este serviço já foi requisitado por alguns dos nossos clientes, entre os quais o BARCLAYS. Com a utilização da aplicação anteriormente referida encontram-se neste momento em processo de reavaliação cerca de 43.000 imóveis

## CONSULTORIA IMOBILIÁRIA Projectos

### ACONSELHAMENTO ESTRATÉGICO À PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

No âmbito da sua actividade a Prime Yield prestou serviços de aconselhamento estratégico à Mota-Engil, em investimentos imobiliários na área metropolitana de Lisboa. A consultadoria estratégica assentou no cruzamento de dados de oferta com dados de avaliação imobiliária referentes à área em estudo. Esta análise permite-nos a realização de um estudo de viabilidade económico-financeiro com recurso a dados actualizados mensalmente.

### PRIME YIELD VALORIZA ESTRATÉGIA HOTELEIRA DO SANA ESTORIL

Em 2008 a Prime Yield realizou um estudo de avaliação estratégica para o Grupo Azinor em relação ao activo Hotel Sana Estoril. Mais do que uma avaliação ao imóvel, no presente caso, foi efectuado um estudo de valor à empresa e ao negócio que a mesma gere no Sana Estoril, mediante a realização da análise de sensibilidade às variáveis chave da actividade.



## NOTÍCIAS Actividade

### FORMAÇÃO DE AVALIADORES EM CABO VERDE

No 1º trimestre do ano foi leccionado, pelo director geral da Prime Yield, Nelson Rêgo, um curso de formação em Avaliação Imobiliária na Bolsa de Valores de Cabo Verde, com o intuito de formar os técnicos avaliadores cabo verdianos que prestam serviços de avaliação no mercado local. Foram ministradas matérias relativas a métodos de avaliação, standards internacionais, prospecção de mercado e modelos de relatórios de avaliação.

### ESTUDO DE MERCADO SOBRE O IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL TURÍSTICO DE LUXO

Realizado pelo 2º ano consecutivo em parceria com a IRG - Portugal, este estudo que versa sobre o mercado de Resort's e Condomínios em Portugal, foi apresentado em Londres, pelo director geral da Prime Yield, Nelson Rêgo, durante a 4th Annual Property Conference on Portuguese and Residential Tourism, em Março do corrente ano, que foi promovida pela Portuguese Chamber of Commerce e patrocinada pelo Banco Espírito Santo e pelo Banco Santander Totta.

### PARCERIA COM IAN MCMAHON

Tendo em conta o acordo de Basileia as instituições financeiras vão passar a ter necessidade, em função da dimensão dos projectos imobiliários, de ter relatórios detalhados de *quantity surveyor* e *project monitoring*, situação esta que levou a Prime Yield a efectuar uma parceria com um dos maiores especialistas neste domínio, Ian McMahon, que possui um cv que demonstra o seu "track record" nesta área.

### PRIME YIELD APOIA A CASA DO GIL

No domínio da responsabilidade social a Prime Yield durante o ano 2008 apoia o projecto Casa do Gil. "A Casa do Gil, projecto da Fundação do Gil, é o primeiro centro de acolhimento temporário de cuidados pós-hospitalares com capacidade para 16 crianças dos 0 aos 12 anos, sendo 4 dos 0 aos 3 anos. Tem como principal objectivo a reinserção social de crianças hospitalizadas já com alta clínica mas, cuja sua situação social ainda careça de acompanhamento quer no âmbito da reeducação familiar, condições habitacionais, actuação de uma rede social de apoio ou de outras, assim como a reestruturação do seu projecto de vida."

