



**NELSON RÊGO**  
CEO da Prime-Yield

1. Não há uma fórmula mágica para obter retornos, desde logo porque a estratégia a seguir dependerá sempre do próprio perfil de risco do investidor. Mas em geral, o imobiliário continua a ser uma classe de investimento muito sólida e agora ainda mais apelativa, tendo em conta os fortes indicadores dos mercados de ocupação, que são a base de geração de rendimento dos imóveis. Até mesmo no imobiliário, há várias vias para investir, com diferentes perfis de risco – exposição direta (compra de edifícios ou promoção imobiliária) ou exposição indireta (por exemplo, através da compra de carteiras de crédito malparado – o NPL -, que muitas vezes tem imóveis como garantia com características muito interessantes. Mas em geral, diria que a diversificação do investimento será sempre a opção mais acertada, na medida em que permite mitigar o risco.

2. Tudo indica que as taxas de juro se devam manter nos níveis atuais até pelo menos ao verão do próximo ano, o que significa boas notícias para o setor imobiliário que, espera-se vai continuar a merecer grande atenção dos investidores que aqui encontram uma alternativa de rendimento vantajosa. Nas contas públicas, apesar de a dívida ter superado recentemente os 250.000 milhões de euros, o último Relatório de Estabilidade Financeira do Banco de Portugal indica que a perspetiva é de redução, não só do valor total mas também em função do PIB. O atual contexto macroeconómico deve ser favoravelmente influenciado por esta conjuntura, com os devidos reflexos na confiança das empresas e dos consumidores.

3. As políticas protecionistas dos Estados Unidos e o conseqüente conflito comercial gerado com a China, as incertezas associadas ao Bréxit, o facto de os preços do crude estarem a subir são, em termos macroeconómicos, os principais riscos a gerir no segundo semestre. No que respeita à taxa de juro, as notícias são positivas, com o BCE a estimar uma estabilização dos atuais níveis até ao verão de 2019.



**CARLOS PINTO**  
Senior associate in investments da Optimize

1. Uma estratégia flexível e diversificada por vários tipos de ativos, setores e geografias permite oferecer a elasticidade necessária para um posi-

cionamento prudente e, ao mesmo tempo, capacidade reativa perante oportunidades de investimento que vão surgindo ao longo do semestre. Entendemos que uma gestão ativa se revela bastante pertinente beneficiando da sua capacidade em selecionar empresas e setores expostos a novas tendências vencedoras. Adicionalmente, principalmente nos ciclos mais voláteis e depressivos, o investidor deve seguir uma postura disciplinada, mantendo o “sangue frio” e não se deixar levar pela tentação do momento. Se a tomada de decisão for racional, terá mais hipóteses de ser bem-sucedida, independentemente de esta basear-se numa ação ou inação.

2. Até ao final do ano, os atuais níveis de volatilidade deverão continuar ou até acentuar-se, ao ritmo dos avanços e recuos do líder norte-americano. A Fed deverá continuar a sua política de reversão dos estímulos monetários, perante o mercado laboral a patentear números de pleno emprego, a taxa de inflação a situar-se nos patamares pretendidos e ainda impulsionada pelo programa de reforma fiscal. Na Europa, a reversão das políticas acomodáticas está mais atrasada. O programa de compras de ativos deverá terminar no final do ano e o início das subidas da taxa de juro direta deverá ocorrer em meados de 2019. No entanto, os fundamentais continuam a evidenciar o crescimento da economia europeia, onde se perspetiva que as taxas de juro atinjam níveis que reflitam o crescimento da região.

Os mercados emergentes, principalmente na Ásia, apresentam-se com excelentes dados fundamentais, nomeadamente relacionados com o crescimento económico e demográfico. Adicionalmente, o seu posicionamento na revolução tecnológica tem vindo aproximar-se dos países desenvolvidos permitindo alavancar o seu potencial de crescimento.

3. Inevitavelmente, Donald Trump promete continuar a centralizar as preocupações dos investidores com as suas ininterruptas intervenções, sendo que nos próximos meses, os focos de tensão centram-se na geopolítica mais especificamente entre os EUA e os seus principais parceiros comerciais, com a imposição de tarifas alfandegárias e sucessivas respostas de retaliação. Em Itália, gerou-se um novo foco de preocupação com a nomeação de membros eurocéticos para a liderança do governo italiano onde a aprovação do orçamento promete fazer correr muita tinta. No entanto, o cenário mais extremista não está em cima da mesa ao defenderem a sua permanência na moeda única.

## QUER UMA AVALIAÇÃO



**REAL,**



**ATUAL,**



**JUSTA**



**E CÉLERE?**

Se continua a responder sim a esta pergunta, ainda não procurou a Prime Yield.  
As nossas avaliações merecem a confiança dos principais fundos de investimento imobiliário em Portugal há mais de uma década.



**primeyield**



Prime Yield – Consultadoria e Avaliação Imobiliária

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 75 – 7.º – Fração 7.06 | Edifício Pórtico | 1070-061 Lisboa | Portugal

Tel: +351 217 902 540 | geral@prime-yield.pt | www.prime-yield.pt