

IPD divulga Índice conjunto do Retorno do Investimento Imobiliário para a Europa **REINO UNIDO E ALEMANHA PRESSIONAM** **RESULTADOS PAN-EUROPEUS EM BAIXA**

Lisboa, 27 de Maio de 2008 - O IPD, líder mundial em serviços de análise de performance de imobiliário terciário, divulgou, hoje em Portugal, o seu Índice Imobiliário Pan-Europeu relativo a 2007. De acordo com o documento, o retorno total dos mercados imobiliários europeus analisados pelo IPD caiu significativamente em 2007 (em termos de divisas locais), situando-se nos 5,9%, bastante abaixo dos 12,4% registados no ano anterior. A componente de valorização do capital foram negativamente influenciados pelos resultados no Reino Unido e na Alemanha, as maiores economias europeias.

Da mesma forma, e à semelhança do que se verificou em 2006, as diferenças cambiais tiveram um impacto muito importante nos retornos oferecidos aos investidores. Em 2007, a valorização do Euro face a outras divisas regionais resultou em retornos totais, neste primeira moeda, em torno dos 2,6%, ou seja, substancialmente mais baixos do que os retornos não afectados pelo efeito cambial, quer em Libra Esterlina quer em Iene Japonês. Os investidores em Dólares Norte-Americanos, por sua vez, registaram retornos do investimento imobiliário bastante melhores em 2007, com performances na ordem dos 13,7%.

Ian Cullen, Director e Head do Systems and Information Standards do IPD, afirma: “2007 foi o primeiro ano, na história do Índice IDP Pan-Europeu, em que foram os dois maiores mercados – o Reino Unido e a Alemanha – a apresentar os retornos mais reduzidos. Esta coincidência – pois os dois mercados alcançaram este resultado por razões diferentes – traduz perfeitamente o resultado mais baixo de sempre em divisas locais”.

Portugal situa-se entre os países que registam melhor performance do retorno do investimento imobiliário na Europa (em divisas locais), posicionando-se em quinto lugar no total dos 15 mercados analisados pelo IPD neste Índice. Com um retorno total de 12,4% em 2007, Portugal é apenas superado pela Noruega (18,3%), França (17,8%), Suécia (14,9%) e Espanha (12,9%), recuperando a sua posição entre os lugares cimeiros do Índice, no qual subiu quatro lugares face ao ano anterior.

Os retornos do imobiliário em Portugal têm vindo a exibir um ciclo menos volátil do que outros mercados cobertos pelo IPD, não tendo registado a escalada sentida nos últimos anos em muitos países, nem a posterior correcção que mercados como a Irlanda e o Reino Unido sentiram em 2007.

Performance por sector

O Índice revela ainda os retornos dos quatro principais sectores de imobiliário (retalho, escritórios, industrial e residencial), integrados nos 15 índices nacionais com rácios diversos. Em 2007, o sector do retalho apresentou os melhores resultados em 10 dos países abrangidos, sendo, uma vez mais, o principal motor dos retornos totais. É importante notar, contudo, que no Reino Unido, mercado no qual se assistiu a uma correcção profunda no segundo semestre do ano, os activos de retalho apresentaram a pior performance, com um retorno de -6,1%.

O segmento de escritórios na Noruega apresentaram o melhor retorno doméstico em divisas locais (18,7%) de todo o Índice e contribuíram fortemente para os retornos globais

CONTACTO: Ana Rita Ribeiro | comunicar-se@netcabo.pt | 93.932.73.86

do mercado em mais 5 países. O segmento residencial, por sua vez, pressionou em baixa a performance e foi, de facto, o sector com uma performance mais fraca em 6 dos 10 mercados onde o IPD analisa este tipo de activos.

Divisa	Retorno Total Anual (%)		Anualizado a (%)		
	Índice	2007	3 anos	5 anos	7 anos
Euro	Pan Europeu	2,6	9,0	7,7	7,4
	Portugal	12,4	11,5	11,0	11,7
Libra Esterlina	Pan Europeu	11,8	10,3	10,3	9,8
	Portugal	22,6	12,9	13,6	14,2
Dólar Americano	Pan Europeu	13,7	11,6	15,1	14,4
	Portugal	24,7	14,3	18,6	19
Iene	Pan Europeu	6,6	14,8	13,7	15,2
	Portugal	16,8	17,5	17,1	18,5
Divisas Locais	Pan Europeu	5,9	9,6	8,8	8,3
	Portugal	12,4	11,5	11	11,7

NOTAS AOS EDITORES:

O Índice Pan-Europeu baseia-se numa amostra de activos avaliados em 612,4 biliões de euros medida pelo IPD (KTI na Finlândia) e integrados em portfólios de investimento geridos profissionalmente, que quando reavaliados para reflectir as estimativas mais aproximadas da dimensão do total dos mercados, ascendem a um universo de investimento na ordem dos 1,43 triliões de euros.

O Índice Pan-Europeu é, este ano, patrocinado por: Atisreal, CBRE, Jones Lang LaSalle, JP Morgan Asset Management, Generali Property Investments e RREEF.

O Índice Imobiliário Pan-Europeu IPD mede a performance combinada do mercado imobiliário em 15 países. O Índice baseia-se nos Índices IPD da Áustria, Alemanha, Bélgica, Dinamarca, Espanha, França, Holanda, Irlanda, Itália, Noruega, Portugal, Reino Unido, Suécia, Suíça e o Índice KTI para a Finlândia.

O Índice tem como propósito contribuir para uma maior transparência do mercado, nem sendo adequado, ou sequer autorizado, para fins de benchmark, por duas razões:

Em primeiro lugar, as séries de retornos totais para cada país medem apenas as tendências de mercado e excluem o impacto de uma gestão activa em todas as suas formas: transacções, promoção, reabilitação, entre outros.

Em segundo lugar, o Índice é representativo de um trabalho em curso e as séries históricas alteram-se no futuro, à medida que a cobertura do IPD se alargue a mais países (exemplo da Bélgica) e que sejam disponibilizadas estimativas mais precisas do valor de cada investimento.

Índice IPD Portugal 2007

IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS DEVOLVE RETORNOS MAIS ELEVADOS DESDE 2002

Lisboa, 27 de Maio de 2008 De acordo com Índice Imobiliário IPD|Imométrica 2007, o retorno total (que resulta da soma do retorno das rendas e da valorização de capital) do investimento em activos imobiliários durante 2007 ascendeu a 12,4%, o mais elevado desde 2002, confirmando, assim, a sua tendência de crescimento sustentado e a atractividade do mercado de investimento nacional. Este resultado representa um crescimento face aos 12,0% registados em 2006, tendo igualmente impulsionado os resultados anualizados a 3 e a 5 anos para os 11,5% e 11,0%, respectivamente.

A componente de retorno das rendas continua a contribuir fortemente para o retorno total (6,1%), contudo, é importante notar a crescente importância e impacto da componente de valorização de capital (6,0%) em 2007. Esta componente foi positivamente influenciada pela compressão de yields observada em todos os sectores analisados (3,6%), bem como pelo crescimento do valor das rendas, que está agora alinhada com a média dos últimos 5 anos.

Retalho continua a superar restantes sectores

À semelhança de anos anteriores, o sector de retalho continuou a apresentar uma performance acima dos restantes sectores, devolvendo aos investidores 14,9% em 2007.

Os resultados do sector de retalho foram fortemente influenciados pela performance dos centros comerciais regionais (grande dimensão), que devolveram um retorno de 19,4% em 2007, ainda assim ligeiramente abaixo dos 21,3% registados em 2006.

Já as restantes classes de centros comerciais (média e pequena dimensão) registaram um ligeiro acréscimo dos retornos face ao ano anterior: 12,2% contra 11,5% em 2006 no caso dos shoppings de média dimensão e 11,1% contra 11,0% em 2006 nos centros comerciais de pequena dimensão.

De acordo com o Índice, a componente do retorno das rendas foi similar em todos os tipos de imóveis de retalho, contudo demonstra que quanto maior a dimensão do complexo, mais os investidores comprimiram os yields e impulsionaram o impacto das avaliações.

Em 2007, os activos de retalho representavam cerca de 53% da base de dados do IPD em Portugal em termos de valor, sendo maioritariamente constituídos por centros comerciais regionais (cerca de 52%), embora os centros comerciais de média dimensão tenham também uma forte representatividade (28%), cujos valores médios são de 132 milhões de euros e 71 milhões de euros, respectivamente.

Sector de escritórios recupera em 2007

Apesar de registar a performance menos positiva em 2007, com um retorno de 8,2%, o sector dos escritórios recuperou e apresentou mesmo os melhores resultados desde 2002. Este crescimento foi resultado directo da melhoria na componente de valorização de capital, que em 2007 foi de 2,6%, contra os 0,5% em 2006, já que a componente do retorno das rendas cresceu apenas ligeiramente para os 5,5% (5,3% em 2006).

A melhoria da performance dos imóveis de escritórios deveu-se parcialmente à queda na taxa de desocupação de espaços, taxa que nos últimos 5 anos tinha vindo a penalizar a componente de retorno das rendas.

O crescimento do valor das rendas (de 1,6%), que nos últimos dois anos tinha sido negativo, teve igualmente um impacto positivo na componente de valorização do capital neste segmento.

Em termos de subsegmentos, os escritórios das Novas Zonas e das Zonas Secundárias do mercado de Lisboa, com retornos totais de 11,9% e 11,2%, respectivamente, já que os retornos caíram ligeiramente no CBD (Central Business District), a principal zona de escritórios de Lisboa.

Industrial regista a melhor performance dos últimos 4 anos

Os imóveis na área industrial apresentaram uma melhoria e padrão de performance similar ao do sector de escritórios. Em 2007, o mercado industrial alcançou um retorno de 10,5%, o primeiro resultado de dois dígitos dos últimos quatro anos neste segmento.

Novamente, e à semelhança do que se verificou noutros segmentos, a componente de valorização de capital foi o principal motor desta performance, contribuindo para o tal do retorno com 3,0%, bastante acima dos 0,6% registados em 2006. Esta aceleração deveu-se, sobretudo, ao aumento do valor das rendas, nos 2,4%.

De acordo com o Índice IPD, os imóveis industriais em Lisboa devolveram um retorno ligeiramente mais elevado que os imóveis localizados fora de Lisboa.

O mercado de investimento

O mercado de investimento português manteve-se bastante dinâmico em 2007, com a percentagem de novos investimentos (aquisições e alienações) a crescer de 10,3% para 15,1% do total do valor dos activos integrados na base de dados, proporção mais elevada desde 2003.

O investimento registado pelo Índice português caracterizou-se por um total de 117 transacções dominadas por aquisições (88), como consequência do excesso de liquidez no mercado, pelo menos no primeiro semestre de 2007.

As sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário continuaram a exibir um atitude activa em termos de investimento, revelando particular interesse nos segmentos não tradicionais tais como os imóveis de uso misto, hotéis e lazer.

Imobiliário vs. outras classes de activos

Comparativamente a outras classes de activos alvo de investimento, o imobiliário apresentou, em 2007, um retorno acima do devolvido pelas obrigações (2,4%), o que seria expectável, dado o perfil de risco de cada uma das classes.

Contudo, o retorno do imobiliário foi bastante inferior ao das acções (19,8%), sendo que estas últimas apresentaram uma performance bastante positiva e superior às suas congéneres do Reino Unido e dos Estados Unidos, sendo provável que apenas venham a sentir os efeitos da crise do crédito já em 2008.

NOTA AOS EDITORES:

O IPD desenvolve uma actividade de informação global, dedicando-se à avaliação de performances de imobiliário terciário. Enquanto fornecedor mundial líder na análise de performance para fundos, investidores, gestores e utilizadores, o IPD oferece uma vasta gama de

serviços, incluindo research, produção de relatórios, benchmarking, conferências e índices. Opera em mais de 20 países, incluindo grande parte do território Europeu, os Estados Unidos, Canadá, Austrália, Nova Zelândia e Japão. Os Índices IPD são a base para o desenvolvimento do mercado de derivados imobiliários e uma das medidas de retornos imobiliários mais precisas a nível mundial. Para mais informação, visitar www.ipd.com

Imométrica

www.imometrica.com

A Imométrica é uma empresa dedicada ao desenvolvimento de sistemas de informação que apoiam a decisão estratégica das empresas imobiliárias, contribuindo para a gestão de risco e melhores decisões económicas. Promove a cooperação entre agentes económicos através da partilha da sua informação de gestão, obedecendo a rigorosos critérios de confidencialidade, prestando um serviço standard de benchmark de avaliação de performance individual. A Imométrica representa em Portugal IPD – Investment Property Databank, o benchmark de referência internacional para a comunidade de investimento - , desenvolve o SIR – Sistema de Informação Residencial, a referência para o mercado residencial português e gere o LPI – Lisbon Prime Index, a base estatística do mercado de escritórios de Lisboa.

IPD Portugal

Representado em Portugal pela Imométrica, o IPD – Investment Property Databank mede o retorno do investimento directo em activos imobiliários e comemora o seu oitavo ano de actividade no nosso país. A base de dados do IPD em Portugal reúne já cerca de 26 investidores imobiliários institucionais de grande relevo, detentores de mais de 670 activos de uso comercial activos avaliados em mais de €9,2 mil milhões de euros. O IPD oferece aos investidores em activos imobiliários um serviço de avaliação de performance de investimento imobiliário. De forma complementar, publica em Portugal o Índice IPD / Imométrica, com a performance global do mercado imobiliário português, numa perspectiva de retorno de investimento imobiliário.

BASE DE DADOS Imométrica / IPD Portugal

9,2 mil milhões de euros respeitantes a 671 imóveis

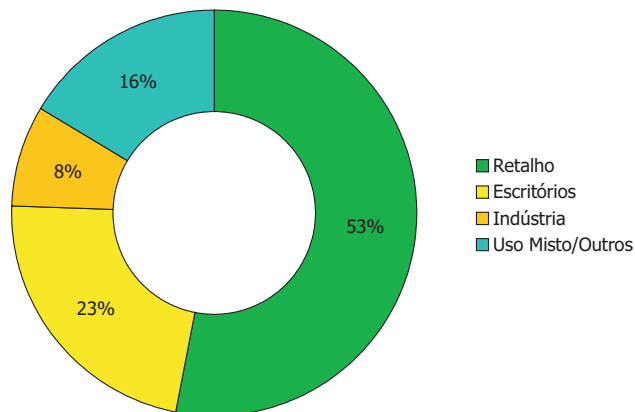
A base de dados Imométrica / IPD Portugal contava, no final do ano de 2007, com 671 imóveis de 26 fundos com um valor total de 9,2 mil milhões de euros, estimando-se que o grau de cobertura do mercado investimento institucional seja de 66%. O crescimento da base de dados tem sido contínuo, assim, desde o lançamento do IPD Portugal em 2000 a base de dados acrescentou 461 imóveis aos seus registos, aumentando o seu valor em 6,6 mil milhões de euros. Em relação ao ano anterior o crescimento do número de imóveis foi de 17,9%, o que corresponde a um aumento em valor de 1,4 mil milhões de euros.

Numa análise da base de dados por tipo de investidor, verifica-se que a maior fatia do valor dos activos pertence às companhias imobiliárias, com 55,8% do valor total dos imóveis, seguidos dos fundos de investimento abertos, com 40,9%. Em terceiro lugar surgem os investidores internacionais com 16%, entre os quais predominam as companhias imobiliárias. As companhias de seguros e os fundos de pensões detinham, respectivamente, 2,6% e 0,8% do valor total da carteira.

Desde o início da constituição da base de dados o peso do retalho é dominante, voltando a crescer em 2007 representando 53% da sua estrutura. O sector dos escritórios pelo contrário, tem vindo a diminuir a sua importância, em contrapartida o sector uso misto / outros tende a aumentar a sua relevância na base de dados.

Numa análise por sectores de mercado o retalho representa em 2007 mais de metade do valor total dos imóveis (4,7 mil milhões de euros). Sendo o segmento dos centros comerciais regionais o mais relevante em termos de valor, contando só por si com 27,9% da base de dados. Os escritórios no centro de Lisboa e fora da cidade correspondem às parcelas que no sector dos escritórios manifesta maior valor, com 9,7% e 6,9% do valor total no final de 2007. Os sectores com menor peso são o uso misto / outros e a indústria, representando 14,9% e 8,5% do valor total dos imóveis registados na base de dados no final do ano de 2007.

Estrutura da Base de Dados IPD Portugal (% valor dos imóveis) 2007



Participam no IPD em Portugal os seguintes investidores:

ANA Aeroportos de Portugal, S.A.; Alrisa, S.A.; Banif Asset Management; BPN Imofundos SGFII; Chamartín Imobiliária SGPS; CNP Assurances; ESAF SGFII; Fundbox SGFII; Fundimo SGFII; Fundo Pensões do Banco de Portugal; Grupo Regojo; Imorendimento SGFII; ING Real Estate Southern Europe; Mundicenter SGPS; Norfin SGFII; Pramerica Real Estate Investors; Redevco; Refundos SGFII; Selecta SGFII; Sofinac SGFII; Sonae Sierra SGPS; Square Asset Management SGFII.

Uma parceria com as empresas de Avaliação em Portugal

As principais empresas de avaliação e consultoria imobiliária presentes em Portugal colaboram com Imométrica / IPD Portugal na qualidade de Sponsors. Participam de forma activa na discussão dos principais temas do investimento imobiliário em Portugal e trabalham activamente na promoção de melhores práticas de avaliação imobiliária no nosso país.

São Sponsors do IPD em Portugal:

Aguirre Newman, CB Richard Ellis, CPU Consultores, Cushman & Wakefield, Euroengineering, Jones Lang LaSalle.

IMOMÉTRICA

www.imometrica.com

A Imométrica – Sistemas de Informação de Imobiliário, Lda desenvolve sistemas de informação de imobiliário que permitem apoiar as decisões estratégicas das empresas que operam neste sector. Na área de investimento, representa o IPD – Investment Property Databank; na área residencial, desenvolve o SIR – Sistema de Informação Residencial; e na área de escritório, gere o LPI – Lisbon Prime Index.

Tais sistemas têm como objectivo dar um maior conhecimento da realidade do mercado onde estas empresas actuam, bem dar informação aprofundada sobre os principais indicadores económicos e financeiros do sector.

Contribuindo para a gestão de risco e, conseqüentemente, para decisões económicas mais ajustadas, os sistemas de informação desenvolvidos pela Imométrica promovem a cooperação entre agentes económicos através da partilha da sua informação de gestão. A empresa obedece a rigorosos critérios de confidencialidade, prestando um serviço standard de benchmark de avaliação da performance individual.

A empresa inicia a sua actividade em 2001 com um contrato de representação exclusiva em Portugal da empresa britânica IPD – Investment Property Databank, o benchmark de referência internacional para a comunidade de investimento. Desde 2004, desenvolve o SIR – Sistema de Informação Residencial, a referência para o mercado residencial português. A empresa é também responsável pela gestão do LPI – Lisbon Prime Index, a base estatística do mercado de escritórios de Lisboa.

A Imométrica estabeleceu ainda uma parceria com o portal www.LarDoceLar.com, desenvolvido e gerido pela CaixaTec, do universo Caixa Geral de Depósitos, no âmbito da qual realiza o tratamento estatístico dos imóveis em oferta neste portal, que reúne mais de 395 mil imóveis e 1.200 empreendimentos em oferta por todo o país.

Numa perspectiva de diversificação da actividade, em 2006, a Imométrica constituiu, em parceria com o Grupo Editorial Vida Económica, a Imoestatística, Lda., que adquiriu a publicação Confidencial Imobiliário, título que voltou a ser editado em Outubro do ano passado e que retomou a publicação do Índice Confidencial Imobiliário.

António Gil Machado e Ricardo Guimarães são os responsáveis pela Imométrica

CONTACTO: Ana Rita Ribeiro | comunicar-se@netcabo.pt | 93.932.73.86

IPD – Investment Property Databank Portugal

www.ipd.com

Representado em Portugal pela Imométrica, o IPD – Investment Property Databank mede o retorno do investimento directo em activos imobiliários e comemora o seu oitavo ano de actividade no nosso país. A base de dados do IPD em Portugal reúne já cerca de 26 investidores imobiliários institucionais de grande relevo, detentores de mais de 670 activos de uso comercial activos avaliados em mais de 9,2 mil milhões de euros.

O valor da base de dados do IPD corresponde actualmente a cerca de 66% dos activos imobiliários propriedade de investidores institucionais, fundos de investimento imobiliário e companhias imobiliárias em Portugal, um mercado que a Imométrica estima rondar os 13,9 mil milhões de euros.

O IPD oferece aos investidores em activos imobiliários um serviço de avaliação de performance de investimento imobiliário. De forma complementar, publica em Portugal o Índice IPD / Imométrica, com a performance global do mercado imobiliário português, numa perspectiva de retorno de investimento imobiliário.

O IPD / Imométrica desenvolve, em Portugal, uma parceria com os consultores e avaliadores de referência em Portugal.

Fundado em 1985 e sediado em Londres, o IPD desenvolve uma actividade de informação global, dedicando-se à avaliação de performances de imobiliário terciário. Enquanto fornecedor mundial líder na análise de performance para fundos, investidores, gestores e utilizadores, o IPD oferece uma vasta gama de serviços, incluindo research, produção de relatórios, benchmarking, conferências e índices. Opera em mais de 20 países, incluindo grande parte do território Europeu, os Estados Unidos, Canadá, Austrália, Nova Zelândia e Japão. Os Índices IPD são a base para o desenvolvimento do mercado de derivados imobiliários e uma das medidas de retornos imobiliários mais precisas a nível mundial.