



**WORX**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE CONSULTANTS

WMARKET  
REVIEW

16



We are very pleased to present the WMarket Review 2016. It is a study which aims to provide an up to date analysis of the real estate market in Portugal, and to give our clients a perspective on how the market has moved and is likely to move in the future.

**Worx - Real Estate Consultants** is recognised for its innovative approach, its know how and its anticipation of market needs. The WMarket Review has already become a reference point in the real estate market. It is a vital tool which is noted for the quality of the information and for its high standards, which are the result of a lot of hard work by a multidisciplinary team.

We would like to thank everyone who has contributed to its development.

É com enorme satisfação que apresentamos o WMarket Review 2016. Um estudo que tem como objetivo fornecer uma análise real do mercado Imobiliário em Portugal, permitindo perspetivar e analisar a sua evolução.

A **Worx - Real Estate Consultants** é reconhecida pela sua capacidade de inovação, know how e antecipação das necessidades do mercado. O WMarket Review é já uma importante referência no mercado imobiliário. Uma imprescindível ferramenta que se diferencia pela qualidade de informação e pelo rigor, resultante de um longo trabalho de uma equipa multidisciplinar.

Agradecemos a todos os que contribuíram para o seu desenvolvimento.



# Welcome

It is one of the best times for the European real estate market. In 2015 the previous record figures for investment volume were overtaken throughout most of Europe. International investors have become important in global economic terms, and they have shown their confidence in the sustainability of the market and of the European economy.

In Portugal it was expected that the success of 2014 would continue. There were substantial real estate deals done throughout the year 2015, and thanks to the existence of a number of good opportunities investors continued to focus on the country, but 2015 was not limited to being just a year of continuation of the good results of 2014. It was the year with the highest volume ever in the real estate investment market in Portugal and the total invested came close to 2,000 million euros.

The year 2016 will benefit from the good results in 2015, given that many operations carry over from the previous year. It will have the benefit of the wave of confidence in the sector. The saturation of markets like the Spanish, a consequence of the over development of recent years and the scarcity of supply in the face of the pressure of the demand, have led investors to focus on countries which provide both good investment opportunities, with good returns, and a credible platform from an economic point of view. International investors can find attractive terms on which to invest in the Portuguese real estate market. However it needs greater political stability and structural measures in the medium and long term which can inspire international investors with more confidence.

One of the the themes of the moment, restoration and modernisation, has been put forward as a quite serious alternative investment in the Portuguese real estate market which can provide a good return. The restoration and modernisation of run down areas has made a very positive contribution to our cities and brought a breath

A Europa regista um dos melhores momentos no que diz respeito ao mercado imobiliário. Os valores máximos registados em volumes de investimento foram, na sua generalidade, ultrapassados no ano de 2015, um pouco por toda a Europa. Globalmente os investidores internacionais assumiram uma importante relevância, demonstrando confiança na sustentabilidade do mercado e da economia europeia.

Em Portugal, a continuação do bom momento de 2014 era expectável. Por um lado registaram-se transações imobiliárias significativas ao longo do ano e, por outro, o foco no país por parte dos investidores manteve-se graças à existência de um bom conjunto de oportunidades. O ano de 2015 não se limitou a ser a um ano de continuação dos bons resultados de 2014, tendo efetivamente registado o maior volume de sempre do mercado de investimento imobiliário em Portugal, com um valor próximo dos 2 mil milhões de euros.

O ano de 2016 beneficiará dos bons resultados de 2015, dado que muitas operações transitam do ano anterior, beneficiando da onda de confiança no setor. A saturação de mercados como o espanhol, consequência de acentuados dinamismos nos anos recentes e escassez de oferta face à pressão da procura, orientam o foco dos investidores para países que associam boas oportunidades de investimento, através de boas rentabilidades, a uma plataforma credível do ponto de vista económico. O mercado imobiliário Português apresenta condições atrativas para o investimento internacional. Contudo carece de uma maior estabilidade política e medidas estruturais de médio e longo prazo que possam diminuir alguma desconfiança dos investidores internacionais.

Um dos temas do momento, a reabilitação, tem-se apresentado como uma alternativa de investimento bastante relevante e rentável no mercado imobiliário português. Os processos de reabilitação têm representado um contributo muito positivo para a dinâmica das cidades, através de um natural rejuvenescimento da arquitetura urbana. Têm também permitido atrair um conjunto de novos pequenos investidores com propostas que equilibram soluções inovadoras com alternativas eficazes para o mercado,

of fresh air to our urban architecture. It has also made it possible for a number of new small investors to come forward with residential projects. These balance innovative solutions with schemes which work in market terms. The tax incentives for these operations has enabled a number of investment options to be considered and to be put into effect so as to make the return more secure, with clear advantages over the classical investment in financial instruments/shares.

At the same time as this market is growing stronger Tourism in Portugal has also been having a record year. The investment in recent years in the development of good quality destinations and experiences in Portugal, along with a substantial improvement in the hotel supply, has led to the growth of this sector, particularly in 2015. The good results from tourist operations are based on sustainable growth and the redirection of demand which tends to avoid very unstable destinations like Egypt and Tunisia. It tends to seek the best relationship between three factors: quality, price and safety. Traditionally the price factor has been the determining one in capturing the demand, and Portugal became more and more a mass market destination which could find only small market niches in which to grow. Because of the increase in good quality demand however prices can be increased and hotels can then be made more profitable. It also means that plans can be made to get a good internal return on investment so that a substantial part of the profits can be reinvested in the hotels to improve the quality of their offer.

The recent acquisition by international funds of portfolios of logistical properties and the implementation of strategies designed to give a better return and to optimise operations can lead to a repositioning of this sector from a European and international perspective.

The conditions have been created for Portugal to be able to reap the benefit of this climate of confidence in the economy and in the real estate sector. The country can also benefit from the experience and from the international liquidity so as once and for all to reposition itself as a credible and sustainable alternative for international investment. The role of the market players is fundamental, particularly in developing the strategies for getting a good return and in the advice they give, but they need to work from a sustainable economic and political base. It is up to all of us to make the sector credible and Worx will continue to play a decisive part to ensure that this continues to be the situation.

essencialmente residencial. Os incentivos fiscais para estas operações permitem potencializar as opções de investimento e tornar o retorno mais seguro, com claras vantagens face ao investimento clássico de aplicações financeiras/ações.

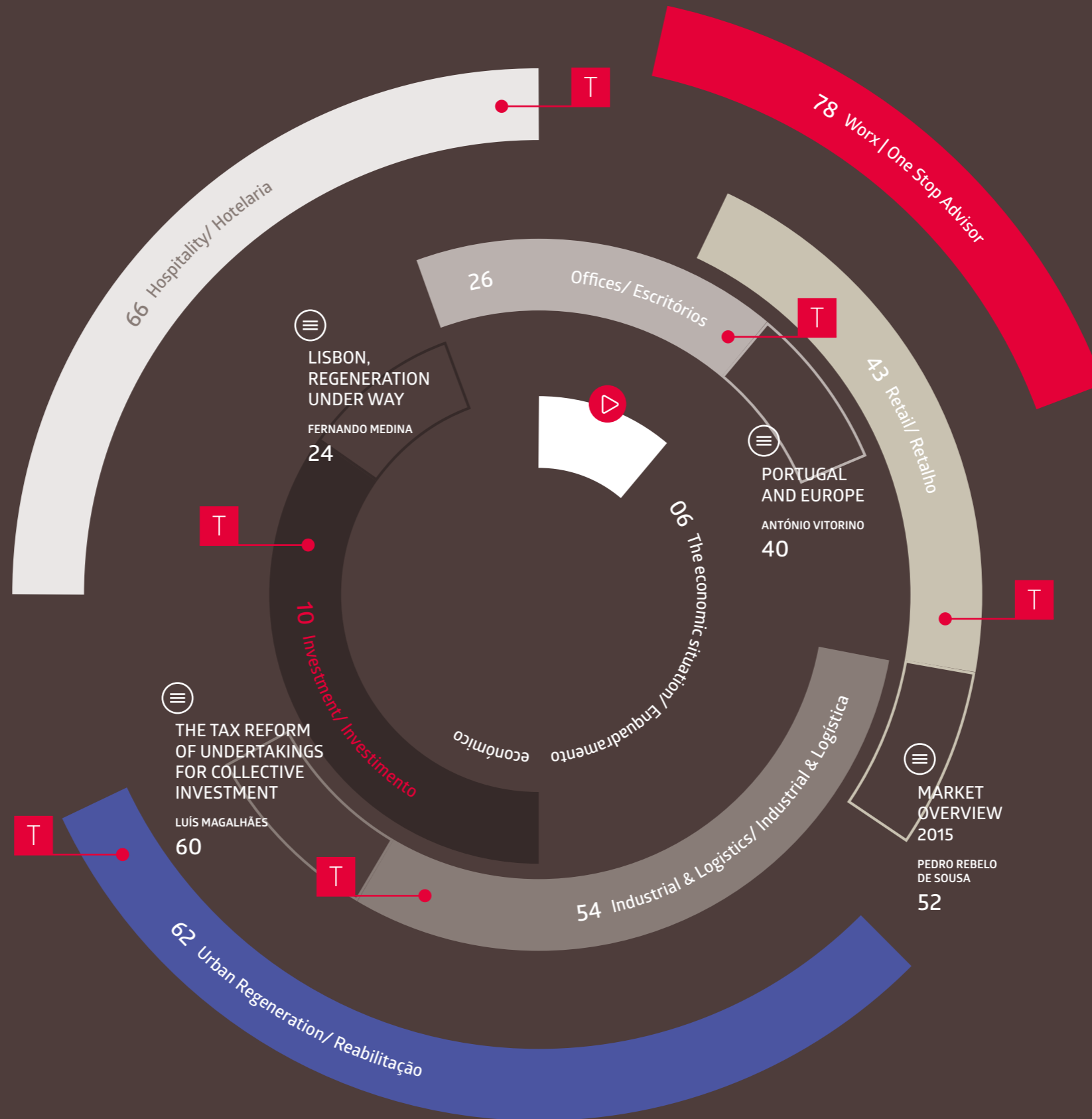
Este dinamismo global é paulatinamente acompanhado por um ano record também no Turismo em Portugal. A aposta na promoção de uma oferta qualificada de destinos e experiências em Portugal, a par de uma melhoria significativa da oferta hoteleira, tem permitido o crescimento deste setor nos últimos anos, em particular em 2015. Os bons resultados das operações turísticas têm igualmente alguma sustentabilidade no crescimento e redirecionamento da procura que tende a afastar-se de destinos com forte instabilidade como Egito e Tunísia e conseqüentemente a procurar uma excelente relação entre 3 fatores: qualidade, preço e segurança. Tradicionalmente o fator preço tem sido determinante na captação da procura, assumindo-se Portugal, cada vez mais, como um destino de massas mas que consegue tirar partido de pequenos nichos de mercado para crescer. O crescimento da procura qualificada tem assim permitido o crescimento dos preços e, desta forma, a melhoria da rentabilidade das unidades. Vem de igual modo permitir, por via de estratégias de rentabilização interna e planos de investimento, alocar uma importante fatia dos resultados no reinvestimento das unidades, melhorando a qualidade da oferta.

A aquisição recente de carteiras de ativos logísticos por fundos internacionais e a implementação de estratégias de rentabilização e otimização das operações poderá levar a um reposicionamento deste setor no panorama europeu e internacional.

Estão criadas as condições para que Portugal possa tirar partido deste clima de confiança na economia e no setor imobiliário, beneficiando da experiência e da liquidez internacional de forma a de uma vez por todas repositonar o país como uma alternativa credível e sustentável de investimento internacional. O papel dos players do mercado é fundamental, em particular nas estratégias de rentabilização e no advisory realizado, mas deverá ser acompanhado por uma base de sustentação económica e essencialmente política. A credibilização do setor é papel de todos nós e a Worx continuará a desempenhar um papel determinante para que tal continue a ser uma realidade.



**PEDRO RUTKOWSKI**  
CEO, WORX - REAL ESTATE CONSULTANTS  
*pedro.rutkowski@worx.pt*



**THE ECONOMIC SITUATION/**

**ENQUADRAMENTO ECONÓMICO**

There was little change in global macro economic prospects during 2015. The forecasts continued to be for weak growth in the economy but for the trend to be upwards, for inflation to stay at levels close to zero and for unemployment rates to go down.

As perspetivas macroeconómicas globais não apresentaram alterações muito significativas ao longo de 2015, apontando para um crescimento económico fraco mas com tendência crescente, inflação em níveis próximos do zero e taxas de desemprego em ritmo decrescente.

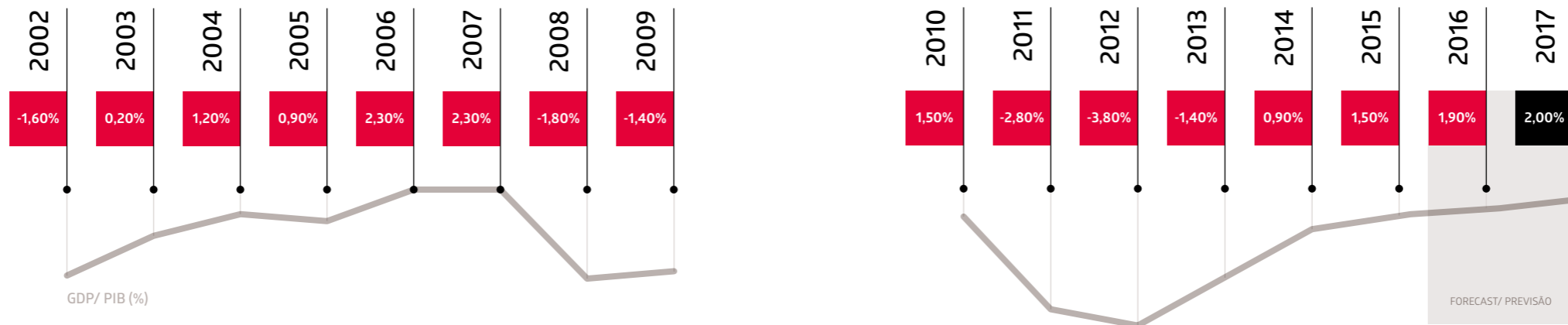
In spite of the gradual recovery in the economy external demand in Portugal slowed down throughout the year. Then the political uncertainty following the elections had a negative impact on consumption and investment, and this led to the rate of growth being reduced.

Em Portugal, apesar da recuperação gradual da economia, ao longo do ano verificou-se um abrandamento na procura externa e um impacto do arrastamento do período de incerteza política interna sob o consumo e o investimento, o que influenciou a desaceleração do ritmo de crescimento.

Even so GDP increased by 1.50% and it is forecasted that the economy will continue to grow in the next two years. This forecast is based on the assumption that the adjustments already made to some of the imbalances in the Portuguese economy continue in force.

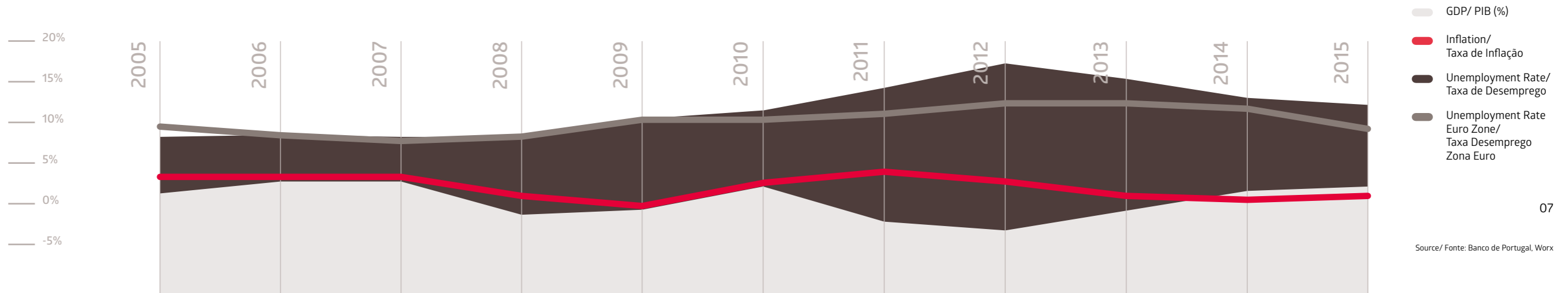
Ainda assim, o PIB aumentou 1,50% perspetivando-se que este continue em crescimento nos próximos dois anos, refletindo a manutenção do ajustamento de alguns desequilíbrios da economia portuguesa.

**GDP evolution/ Evolução do PIB**



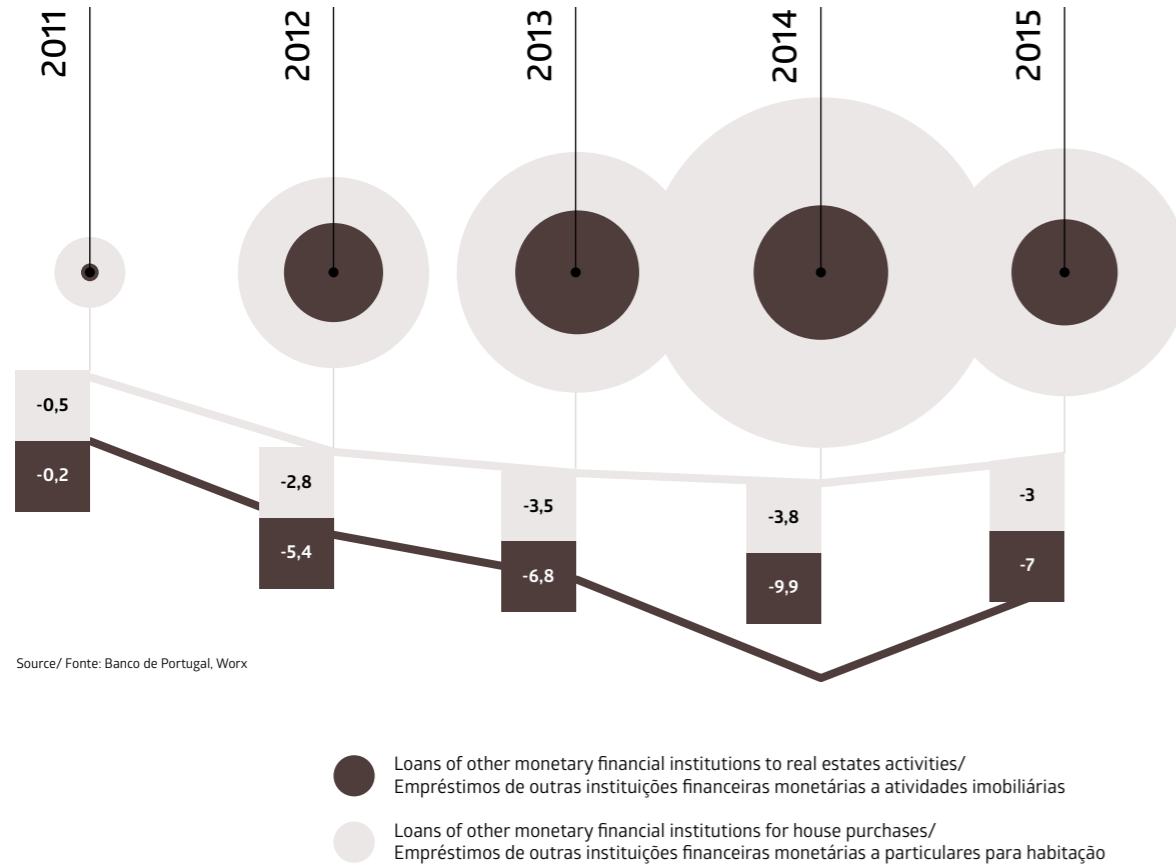
**The main economic indicators/ Principais indicadores económicos**

Source/ Fonte: Banco de Portugal, INE, Worx



Source/ Fonte: Banco de Portugal, Worx

**Loans variation/ Variação dos empréstimos**

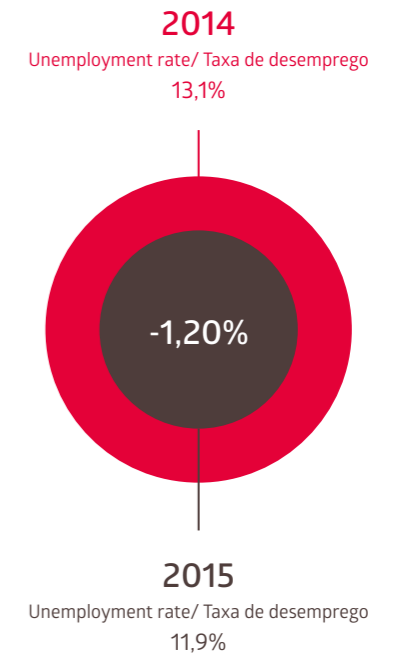


The progressive reduction in the unemployment rate and the lower levels of inflation were factors which had a positive effect on the performance of the Portuguese economy during the year.

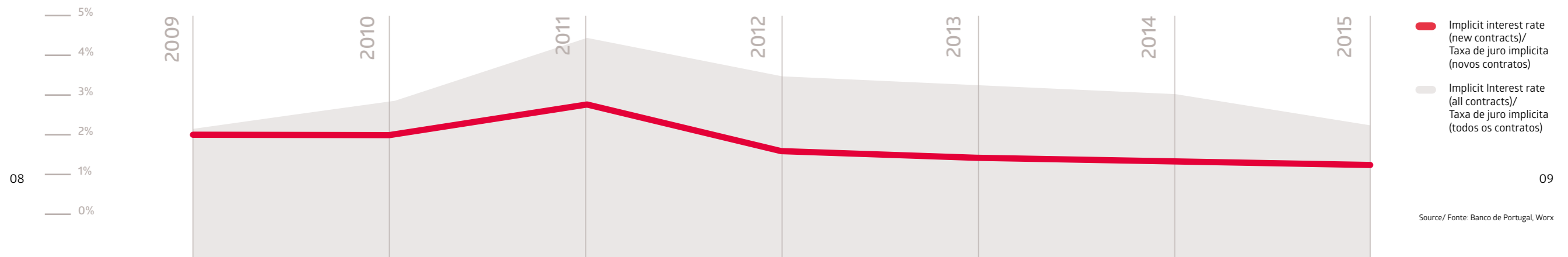
There was a considerable increase in the grant and take up of mortgages for house purchase during 2015. Borrowers were attracted by the low interest rates being charged. The percentage of borrowers in arrears with their mortgage payments also showed signs of stabilizing and improving slightly, but still continues to have an affect on the granting of credit.

A progressiva redução da taxa de desemprego e os níveis reduzidos da inflação foram ainda fatores que influenciaram o bom desempenho da economia portuguesa ao longo do ano.

Ao longo do ano de 2015, observou-se um aumento considerável das operações de crédito à habitação, sendo este cenário influenciado e favorecido pelos baixos níveis das taxas de juro praticadas. Os níveis de incumprimento também apresentaram sinais de estabilização/ligeira melhoria, mas ainda assim continuam a influenciar a concessão de crédito.

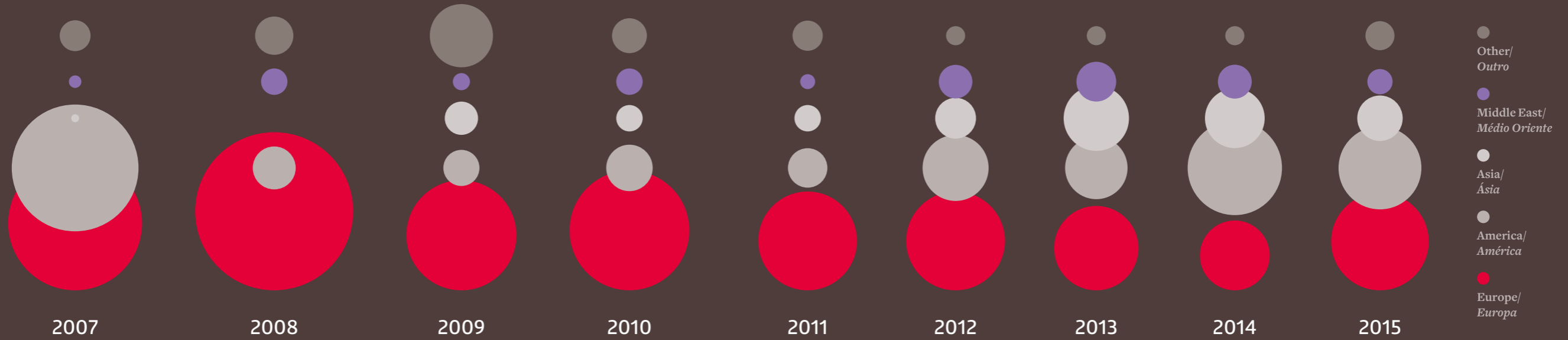


**Interest rate on housing loans/ Taxa de juro no crédito à habitação**



Volume of european investment  
Western europe and origin of foreign investment/

Volume de investimento europeu  
Europa ocidental e origem do investimento estrangeiro



# Investment/ Investimento



## INTERNATIONAL PERSPECTIVE

Investment volume in commercial real estate in Western Europe in 2015 was the highest ever, and reached **96,000 million euros**, which was an increase of 29% compared with 2014. All Western European markets were very strong throughout 2015, and the main investors were international.

International investors accounted for about 56% of the total volume of investment during the year. Just as happened in 2014, the market was also dominated in 2015 by American investors who provided 33% of total investment volume.

## PERSPETIVA INTERNACIONAL

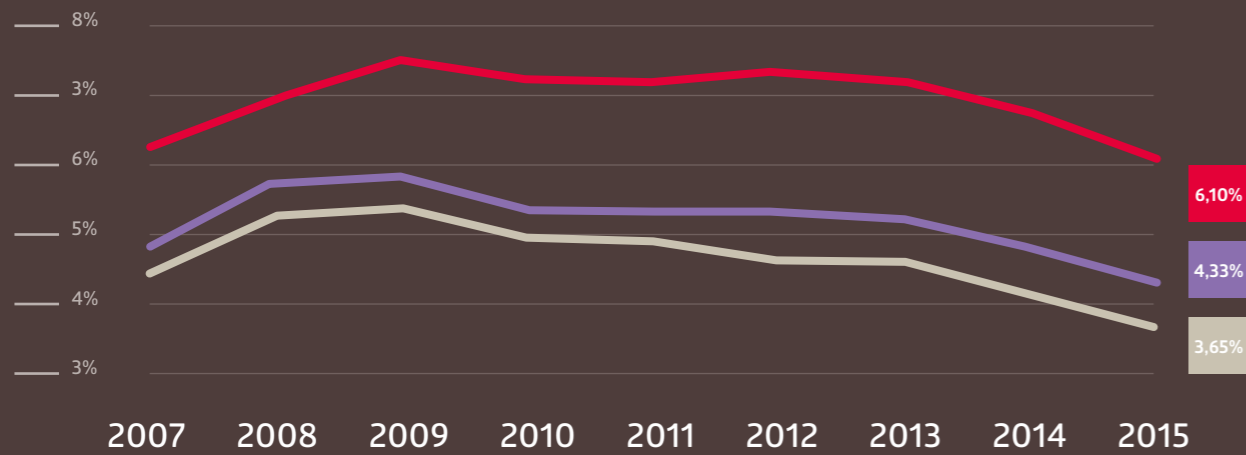
O volume de investimento em imobiliário comercial na Europa Ocidental atingiu em 2015 o melhor resultado de sempre, atingindo os **96 mil milhões de Euros**, que representa um aumento de 29% face a 2014. Todos os mercados da Europa Ocidental demonstraram um grande dinamismo ao longo de 2015, tendo sido suportados maioritariamente por investidores internacionais.

Os investidores internacionais representaram cerca de 56% do volume total do investimento ao longo do ano. A par do que aconteceu em 2014, também em 2015 se verificou um domínio dos investidores americanos exibindo 33% do volume total investimento.

29%



Average prime yields in Europe/ Prime yields médias na Europa

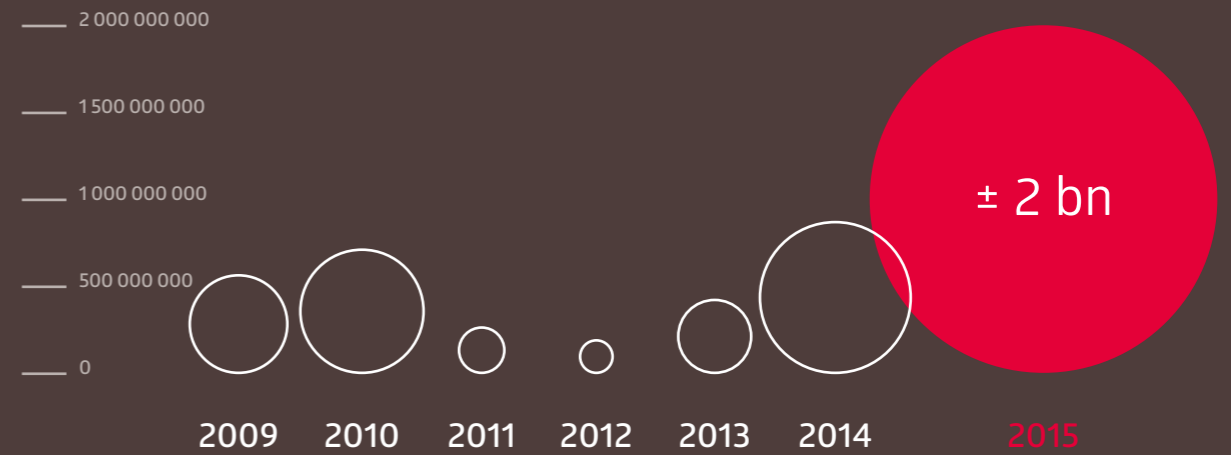


Source/ Fonte: BNP, Worx

Offices/ Escritórios Retail/ Retalho Industrial

The fall in the prime yields of offices continued in 2015, and the European average fell by 55 basis points. The trend is for the fall to continue because the yield from real estate is so much higher than that on government bonds.

Volume de investimento em Portugal/ Investment volumes in Portugal



Source/ Fonte: Worx

A queda nas prime yields de escritórios continuaram durante 2015, notando-se um decréscimo de 55 p.p na média Europeia. A tendência é para manter a queda devido ao gap entre yields e obrigações do tesouro.

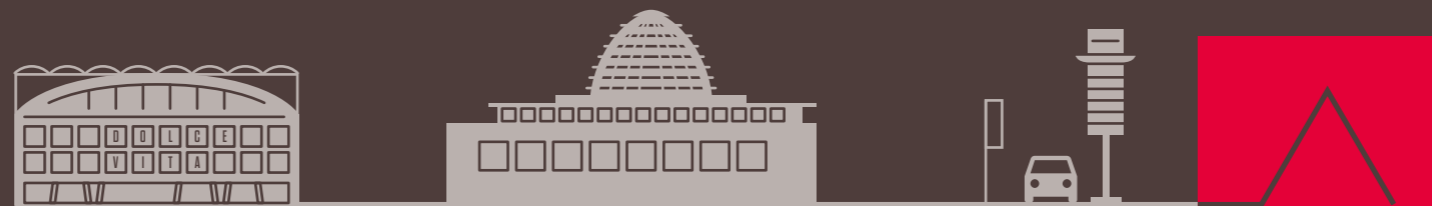
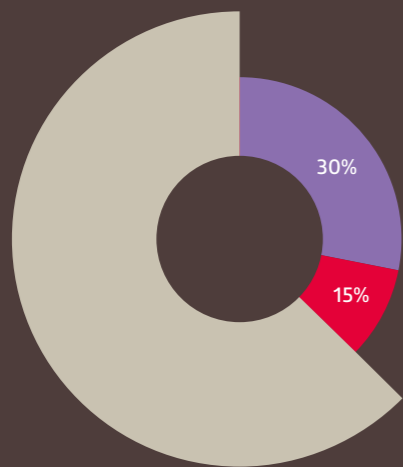
THE PORTUGUESE MARKET

The total volume of investment in commercial property in 2015 was approximately 2,000 million euros. This was an increase of 130% compared with the year 2014 and an absolute record for Portugal. 55% of the total volume of investment related to retail purchases and ten of the operations involved more than 50 million euros. A number of large shopping centres were sold: Dolce Vita Tejo, Almada Forum, Forum Montijo, the Dolce Vita portfolio – Coimbra, Douro and Oporto, the portfolio of retail parks of British Land and the Continente supermarket in the Colombo shopping centre.

O MERCADO NACIONAL

Em 2015 o volume total de investimento em imobiliário comercial foi de aprox. 2 mil milhões de euros, representando o record absoluto em Portugal, com um crescimento de 130% face ao ano de 2014. 55% do volume total de investimento refere-se a operações de Retail com 10 operações acima dos 50 milhões de euros. Destaque para a venda de vários Centros Comerciais de grande porte: Dolce Vita Tejo, Almada Forum, Forum Montijo, Portfolio Dolce Vita – Coimbra, Douro e Porto e o Portfolio de Retail Parks da British Land e o Continente do Colombo.

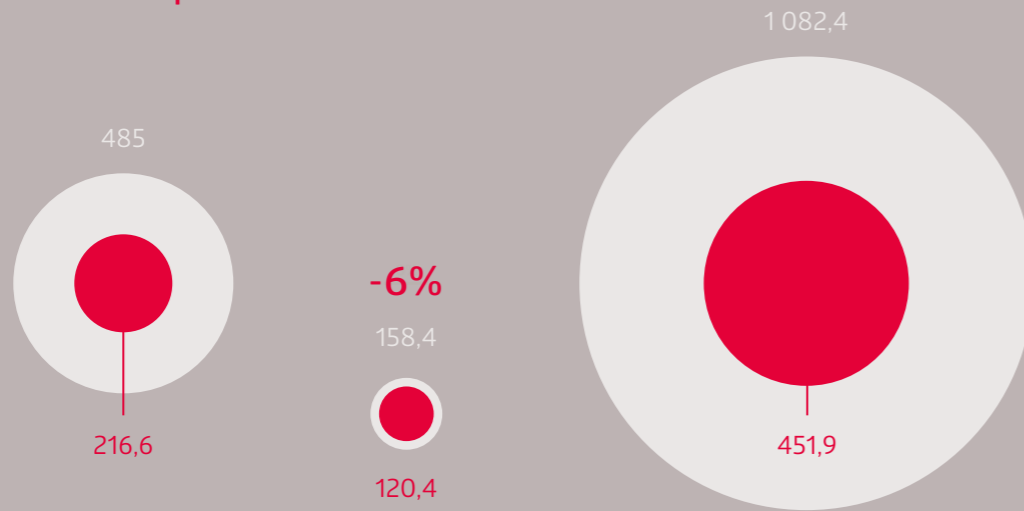
55%



Retail/ Retalho Office/ Escritórios Industrial

50 M  
RETAIL Euros

**Investment volume by sector of activity/  
Volume de investimento por setor de atividade**



**Office/  
Escritórios**

**Industrial**

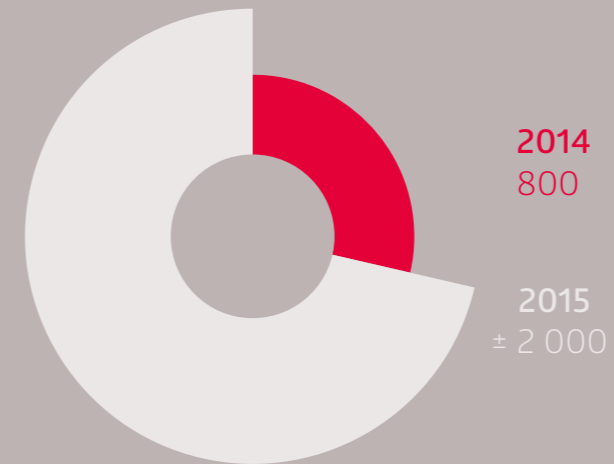
**Retail/  
Retalho**

● 2014 ● 2015 € Million/ € Milhões



The office sector accounted for 25% of the total investment volume, with about 485 million euros invested, and the hotel sector for 12%, with more than 200 million. In the office sector there were 8 transactions of more than 20 million euros, including the sale of the Torre Colombo Ocidente and of the building Duarte Pacheco 7.

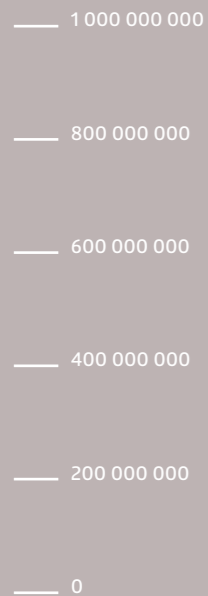
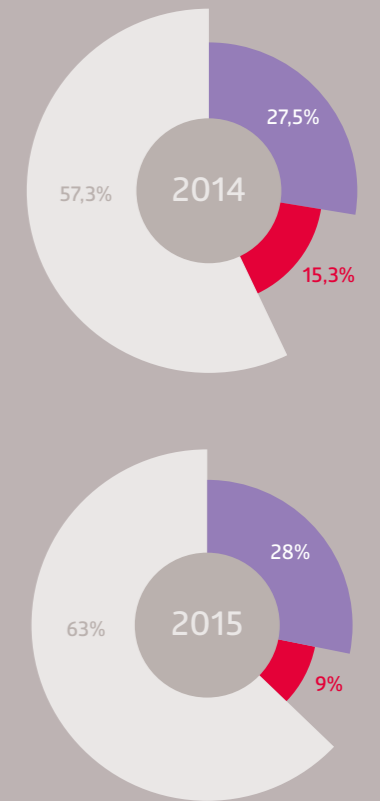
When the amounts invested in each sector are looked at as parts of the total investment volume it can be seen that the proportion of each has hardly changed. The only exception was the hotel sector which has grown quite sharply. Investment in the industrial sector fell by 6% compared with the previous year.



Source/ Fonte: Worx

O sector de escritórios representou aproximadamente 25% do total do volume investido, cerca de 485 milhões de euros e o setor de hotelaria representou 12%, superando os 200 milhões de euros. Ainda em relação ao setor de escritórios, registaram-se 8 negócios acima dos 20 milhões de euros, destacando-se a venda da Torre Colombo Ocidente e do Edifício Duarte Pacheco, 7.

Quando comparado com o ano anterior, o peso de cada sector no total do volume de investimento manteve-se praticamente inalterado, com exceção do sector de hotéis que apresentou um crescimento bastante acentuado. Verifica-se um decréscimo do volume de investimento no sector industrial de 6% face ao ano anterior.

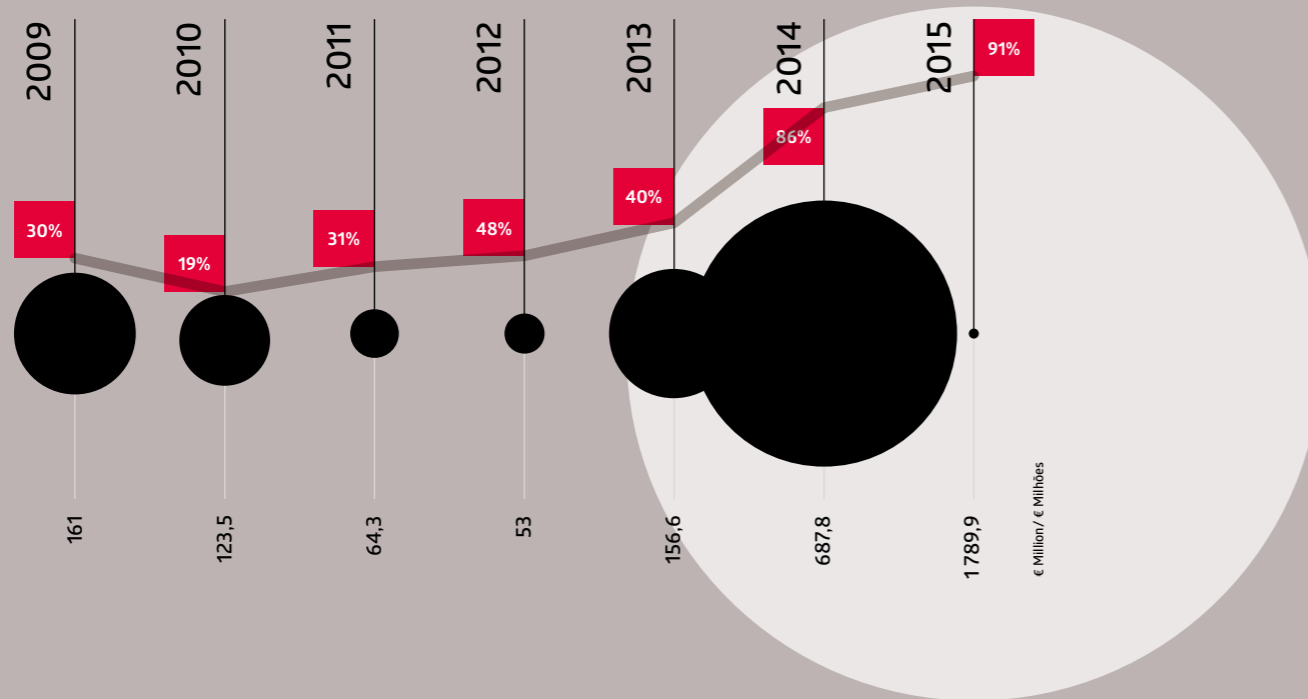


**Investment sectors / Investimento por sectores**

○ Retail/ Retalho  
● Industrial  
● Office/ Escritórios

Source/ Fonte: Worx

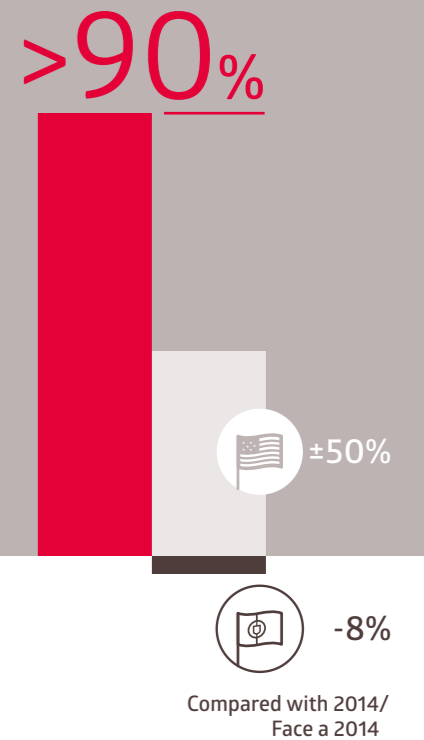
Foreign investment/ Investimento estrangeiro



Source/ Fonte: Worx

In relation to the nationality of the buyers the importance of foreign investment should be noted, as they accounted for 90% of the total amount invested. The purchase of property by Portuguese investors fell by about 8% compared with 2014. The investment made by American companies was very close to 50% of total investment in Portugal, which was a slight increase over 2014. There was also an increase compared with 2014 in the number of buyers of different nationalities investing in Portugal.

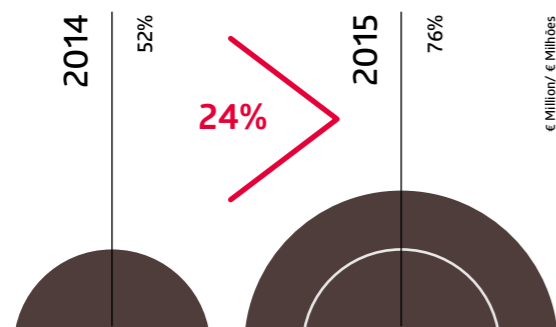
Em relação à nacionalidade dos compradores, destaque para a importância do investimento estrangeiro, que representou mais de 90% do total do valor investido. A compra de ativos comerciais por investidores nacionais baixou cerca de 8% face a 2014. O investimento realizado por empresas americanas esteve muito próximo dos 50% do total investido em Portugal, apresentando um ligeiro aumento relativamente a 2014. Ainda face a 2014 verificou-se um aumento da diversidade de nacionalidades a investir em Portugal.



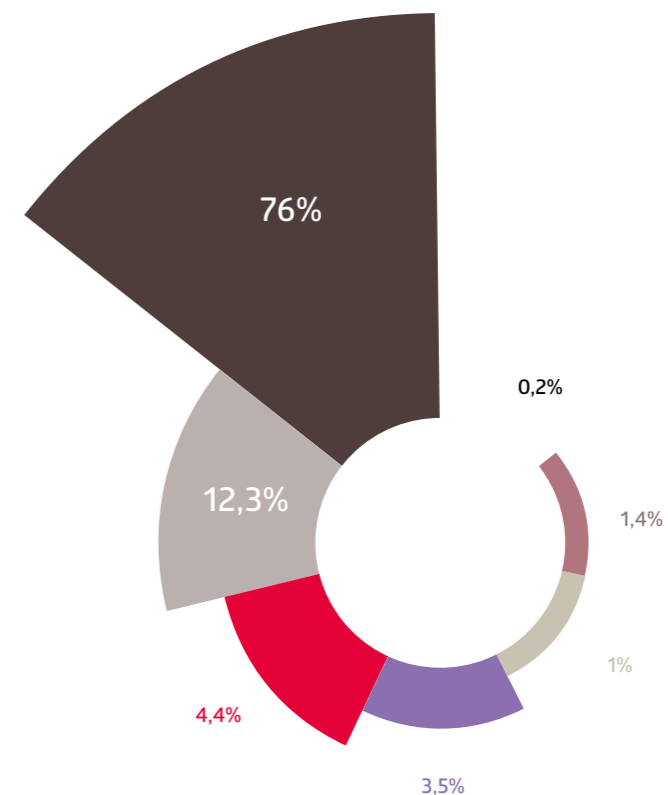
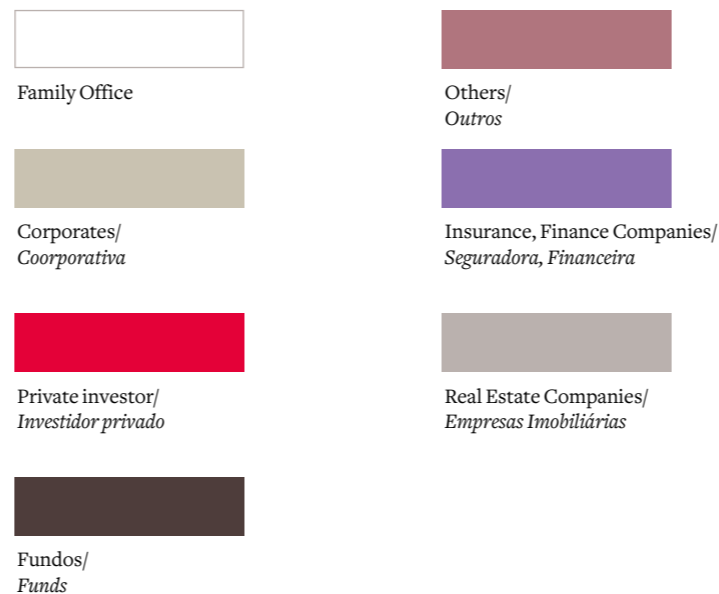
Type of investor/ Tipo de investidor

In relation to the type of investor international funds remained very active and there was an increase of 24% in their share of the volume of business compared with the previous year.

Em relação ao tipo de investidor, os Fundos internacionais mantêm a sua elevada atividade, tendo verificado um acréscimo de 24% do seu peso no volume de negócios, face ao ano anterior.

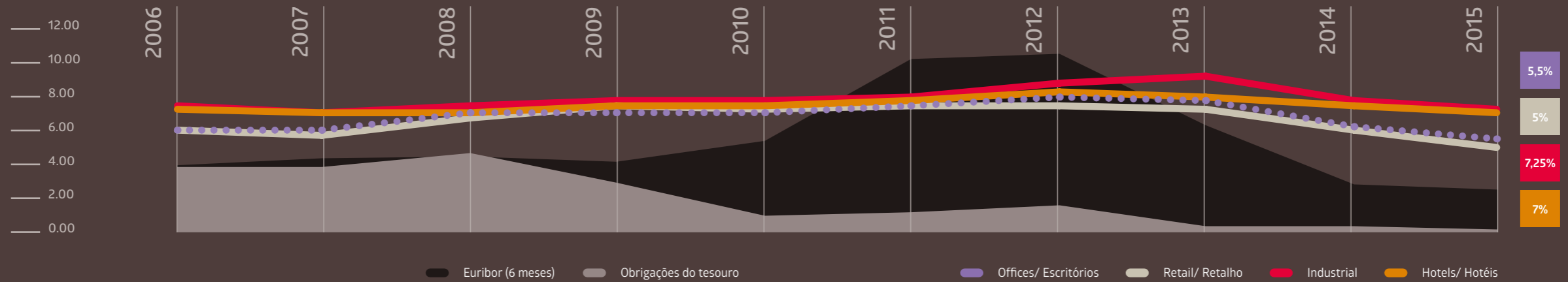


€ Million/ € Milhões



Source/ Fonte: Worx

Prime yields



Source/ Fonte: Worx

The trend for yields to fall continued, especially in the retail and office sectors. It is estimated that the prime yield for offices is currently close to 5.5%. Following the recent sales and purchases of shopping centres, despite their being outside the prime zones, the prime yield for shopping centres in Portugal is estimated at around 5.5%.

Of particular note is high street shopping where deals are being done at yields close to 5%.

Mantém-se uma tendência de descida das yields, com destaque para os setores de retail e escritórios. Estima-se que a prime yield de escritórios esteja atualmente próxima dos 5,5% e, com as recentes transações de shoppings (apesar de se registrarem fora nas zonas prime), considera-se que a yield prime dos centros comerciais em Portugal rondará os 5,5%.

Elevado destaque para o comércio de rua, onde se registraram negócios com yields próximas dos 5%.

YIELDS

5%

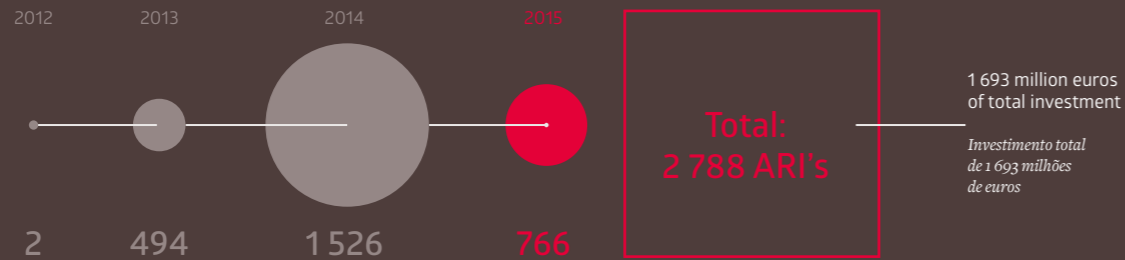


Main deals/ Principais negócios

Asset/ Imóvel	Location/ Localização	Sector	Buyer Nationality/ Nacionalidade Comprador	Seller Nationality/ Nacionalidade Vendedor	Value/ Valor
Dolce Vita Tejo	Lisbon/ Lisboa	Retail/ Retalho	UK	Spain/ Espanha	200 000 000
Almada Forum	Almada	Retail/ Retalho	US	Germany/ Alemanha	211 100 000
Forum Montijo	Montijo	Retail/ Retalho	US	Germany/ Alemanha	120 600 000
Portfólio Sonae	Various/ Vários	Retail/ Retalho	US	Portugal	106 000 000
Colombo Torre Ocidente	Lisbon/ Lisboa	Offices/ Escritórios	Singapura	Portugal	80 000 000
Alegro Setúbal (50%)	Setúbal	Retail/ Retalho	US	Portugal	80 000 000
Dolce Vita Coimbra	Coimbra	Retail/ Retalho	Spain/ Espanha	US	70 000 000

Source/ Fonte: Worx

Golden Visa programme/ Programa Golden Visa

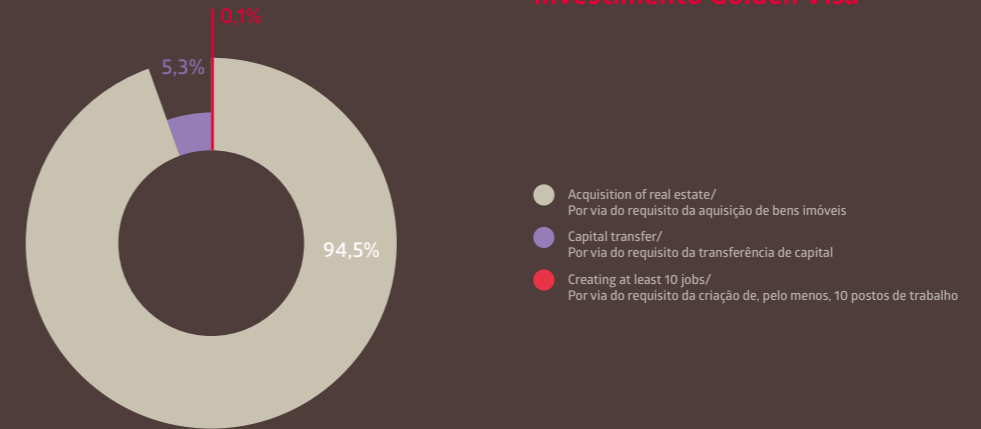


No. of licences/ Nº de licenças

Source/ Fonte: AICEP, SEF, Worx

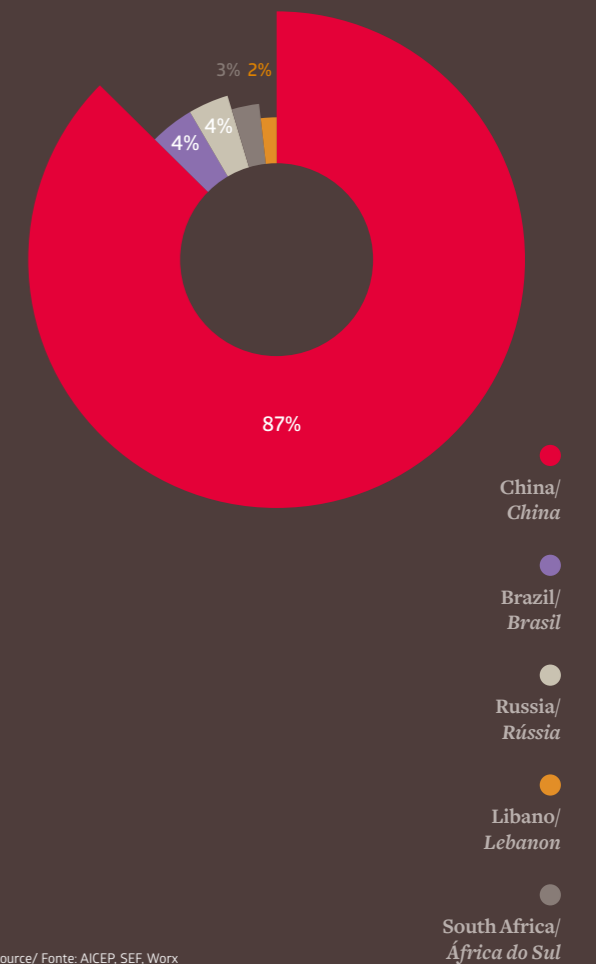
1 693 million euros of total investment  
Investimento total de 1 693 milhões de euros

Golden Visa investment/ Investimento Golden Visa



Source/ Fonte: AICEP, SEF, Worx

Golden Visa acquisition/ Aquisição de Golden Visa



Source/ Fonte: AICEP, SEF, Worx

95%

Of the Golden Visas were issued for the purpose of acquiring real estate.

Golden Visa atribuídos foram por via de aquisição de bens imóveis.

During the year 2015 Portugal granted 766 residence visas for investment purposes (ARI's), a higher number than the 494 issued in 2013 but far below the number of 1,526 issued in 2014.

Since 2012 when the Golden Visa system was introduced a total of 2,788 such residence visas have been granted, relating to the investment of 1,693 million euros.

Portugal fechou o ano de 2015 com a atribuição de 766 ARI's (Autorização de Residência para Atividade de Investimento), superando assim os valores de 2013- 494 ARI's- mas ficando muito aquém das 1526 autorizações concedidas em 2014.

Desde o ano em que a medida dos Golden Visa entrou em vigor (2012), foram atribuídos um total de 2788 ARI's, num investimento de 1693 milhões de euros.

5%

Of the Golden Visas were issued for the transfer of capital.

Golden Visa atribuídos por transferência de capital.

The largest number of visas were granted to Chinese who have accounted for about 87% of the total number of Golden Visas issued. In 2015 573 visas were granted to Chinese, followed by Brazilians who got 39 and Russians 34.

About 4,000 investors who have already bought properties are currently waiting for the issue of their visas. This is because the process of authorising candidates for investment in Portugal through the Golden Visa programme has been delayed due to bureaucratic problems. Last year there was a scandal around the granting of Golden Visas and the law was amended but it has taken a very long time to put the amendments into effect.

O maior número de vistos foi atribuído a Chineses, com cerca de 87% do total. Em 2015, foram atribuídos 573 vistos a Chineses, seguidos dos Brasileiros que obtiveram 39 e os Russos 34.

Contudo, devido a questões burocráticas relacionadas com o processo de autorização das candidaturas para investir em Portugal através dos Golden Visa, cerca de 4.000 investidores já compraram imóveis mas encontram-se à espera do visto. A demora na resolução destas questões burocráticas está relacionada com as alterações legislativas aplicadas após a polémica em torno da concessão de vistos Gold.



## TRENDS/ TENDÊNCIAS BY WORX

### 01/

The high level of deals seen in 2015 may possibly continue into 2016. Various deals are in prospect which started in 2015 and may come to fruition during 2016.

Possibilidade de manutenção de volumes elevados de transação para 2016, tendo em prospectiva que vários negócios que se iniciaram em 2015 se venham a confirmar ao longo de 2016.

### 02/

As a result of the recent changes in the financial market regulations it is forecast that various entities will need to place their property portfolios on the market, and we anticipate that there will be some great opportunities for investors in 2016.

Com as alterações recentes no mercado financeiro, prevê-se que várias entidades venham a ter necessidade de colocar no mercado novas carteiras de ativos, o que nos permite antecipar que 2016 será um ano com grandes oportunidades para os investidores.

### 03/

The total investment could be less than expected because only a small number of prime properties satisfy the requirements of international investors. Some of the portfolios are highly concentrated, with properties in peripheral or less well known areas.

Nível reduzido de imóveis prime que correspondam às expectativas do investidores internacionais, que poderá provocar uma queda dos volume globais previstos, devido à existência de portfolios com forte concentração de ativos em zonas periféricas e desvalorizadas.



INVESTMENT  
VOLUME/  
VOLUME DE  
INVESTIMENTO



PRIME YIELDS

“Portugal is the best country in Europe to invest,” **Guo Guangchang**, Chairman at Fosun International Group

IN MACAUDAILY TIMES

# LISBON, REGENERATION UNDER WAY



**FERNANDO MEDINA**  
MAYOR OF LISBON/  
PRESIDENTE DA CML

By the beginning of the 21<sup>st</sup> century, Lisbon's Historic Centre presented a set inappropriate for the 21<sup>st</sup> Century: empty buildings, urban desertification and decline on trade. Ten years later, this state of neglect reverted. We implemented the Baixa Chiado Revitalization Program, we made the licensing quicker and we created incentives to urban regeneration.

The regeneration and requalification dynamics extended to the river front, Terreiro do Paço and Ribeira das Naus; it arrived at Mouraria and Intendente, to Alfama and Castelo. More to the North, to Largo do Coreto, in Carnide, or Santa Clara, in Ameixoeira, are also good examples.

Lisbon became a more alive and vibrant City. With more tourism, more investment and more jobs. And all this dynamic is reflected in the growing investment projects in the areas of regeneration, urban construction or the installation of research centres for large companies.

We are, today, in a new level for exigency and because of that the ambition level must, also, increase. We want a better city and more jobs – and that cannot be achieved without more people.

Throughout the next years we will rehabilitate the pavements and the streets of Lisbon. Lisboans shall be granted with more safety and more comfort.

Over the next few years we shall reinforce that major social right that is the right to have a home with an accessible rent which will bring to Lisbon, in a first phase, 5.000 new families.

With the Program “A Square at each Neighbourhood”, we will grant more public space to Lisboans, with 33 projects of urban requalification.

New centralities shall raise new poles of urban life and tourist attraction. Out City Fair will be, at last, returned to the City, as a reference recreational space.

In order to bring more people to Lisbon, we shall implement these projects and to follow the road of regeneration of residential neighbourhoods. That is what we are doing at Padre Cruz and Boavista Neighbourhoods and in the areas of Beato and Marvila. It is also because of that that we are growing the regeneration programs such as PRED and Re9, and to foster the private investors to adhere even more to regeneration, through the Program Rehabilitate 1st and Pay Afterwards.

Through these last few years, the real estate and construction sectors contributed much for this new dynamics in Lisbon and benefited with it. I am certain that this will continue to happen.

## LISBOA, REABILITAÇÃO EM CURSO

No início do século XXI o centro histórico de Lisboa apresentava um cenário impróprio do século XXI: prédios devolutos, desertificação urbana e decadência comercial. Dez anos depois, este estado de abandono inverteu-se. Concretizámos o Programa de Revitalização da Baixa Chiado, tornámos o licenciamento mais rápido e criámos incentivos à reabilitação urbana.

A dinâmica da reabilitação e da requalificação estendeu-se à frente ribeirinha, no Terreiro do Paço e na Ribeira das Naus; chegou à Mouraria e ao Intendente, a Alfama e ao Castelo. Mais a Norte, o Largo do Coreto em Carnide, ou Santa Clara, na Ameixoeira, são outros bons exemplos.

Lisboa tornou-se uma cidade mais viva e mais vibrante. Com mais turismo, mais investimento e mais emprego. E toda esta dinâmica se reflete nos crescentes projetos de investimento nas áreas da reabilitação e da construção urbanas ou na instalação de centros de investigação de grandes empresas.

Estamos hoje num novo patamar de exigência e por isso o nível de ambição deve elevar-se. Queremos melhor cidade e mais emprego - e isso não se faz sem mais pessoas.

Ao longo dos próximos anos, vamos reabilitar os passeios e as artérias de Lisboa. Os lisboetas vão ganhar mais segurança e mais conforto.

Ao longo dos próximos tempos, vamos reforçar esse direito social maior que é o direito à habitação com um programa renda acessível que vai trazer para Lisboa, numa primeira fase, 5 mil novas famílias.

Com o programa “Uma Praça em cada Bairro”, vamos dar mais espaço público aos lisboetas, com 33 projetos de requalificação urbana.

Vão surgir novas centralidades, novos polos de vida urbana e atração turística. A Feira Popular será finalmente devolvida à cidade, como espaço de lazer de referência.

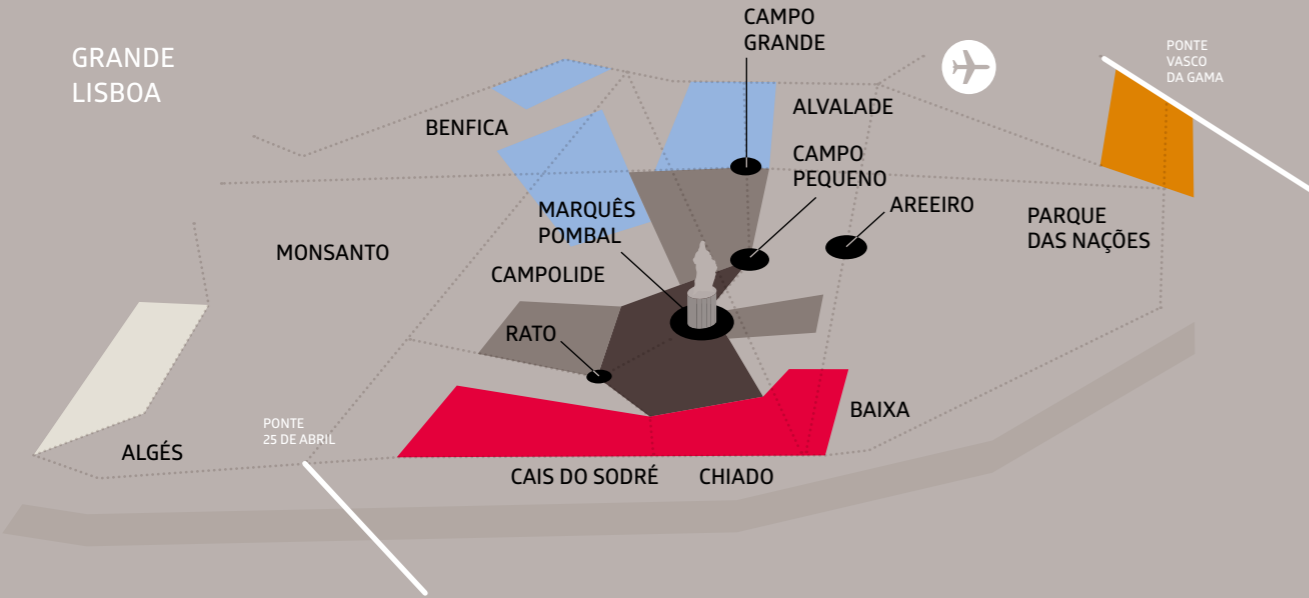
Para fixarmos mais gente em Lisboa, teremos de concretizar estes projetos e continuar a reabilitar o edificado residencial. É o que estamos a fazer já nos Bairros Padre Cruz e da Boavista e na zona do Beato e de Marvila. É também por isso que estamos a ampliar programas de reabilitação como o PRED e o Re9, e a incentivar os privados a aderirem ainda mais à reabilitação, através do programa Reabilite 1ª e Pague Depois.

Ao longo destes últimos anos, o setor do imobiliário e da construção contribuíram muito para esta nova dinâmica de Lisboa e beneficiaram muito com ela. Estou certo que assim vai continuar a ser.



**GREATER LISBON/**

**GRANDE LISBOA**



- Prime CBD Z1
- CBD Z2
- Improving areas/ Zonas Emergentes Z3
- Historic zone/ Zona Histórica Z4
- Parque das Nações Z5
- Western corridor/ Corredor Oeste Z6
- Others/ Outras Z7

# Offices/

# Escritórios



Total take up in 2015 came to 144,513 sq m, which was a rise of approximately 14% compared with 2014, and the highest level in the last 7 years.

The continuing fall in the stock of new supply is one of the major reasons for the fall in the vacancy rate. It is forecast that in 2016 only 22,000 sq m of new offices will come on to the market, and since more than 50% of this space has already been pre-let it is not available for letting.

O volume do take up em 2015 atingiu os 144,513 m<sup>2</sup>, representando uma subida de aproximadamente 14% face a 2014, o valor mais alto dos últimos 7 anos.

A quebra que se tem vindo a registar no stock de nova oferta é um dos fatores mais relevantes para a queda da taxa de desocupação. Espera-se que em 2016 apenas entrem no mercado de escritórios 22.000 m<sup>2</sup>, sendo que deste total mais de 50% já se encontra com contratos de pré-arrendamento, não ficando por isso disponíveis para comercializar.

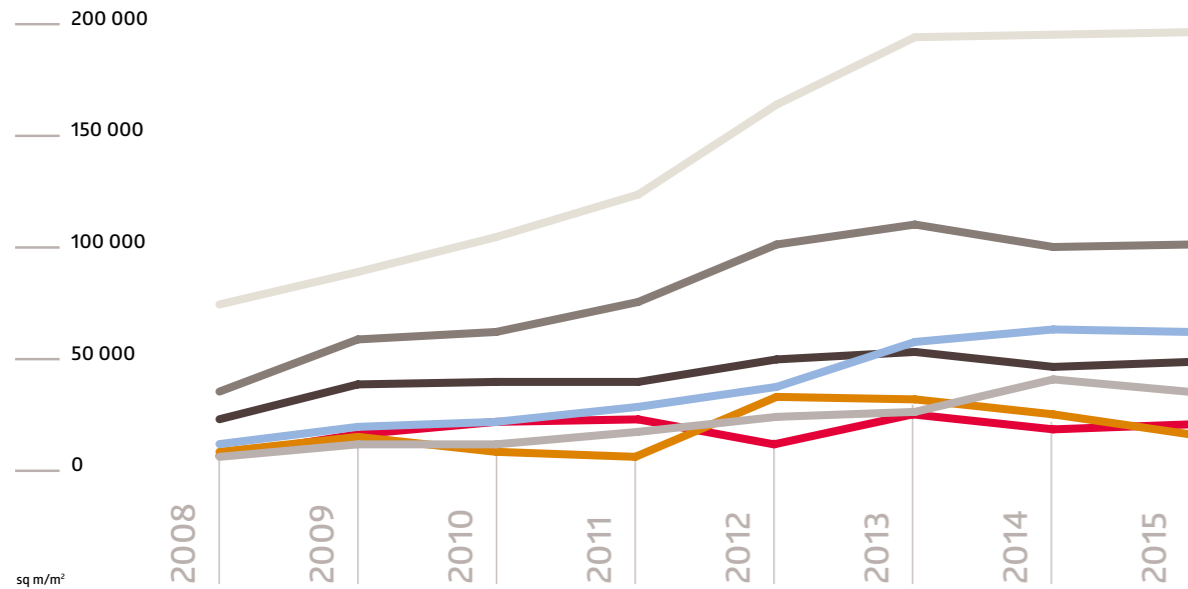
**Take-up, stock and new supply in Lisbon/**  
**Take-up, stock e nova oferta em Lisboa**

sq m/m<sup>2</sup>

Take-up New supply/ Nova oferta Stock Source/ Fonte: LPI, Worx

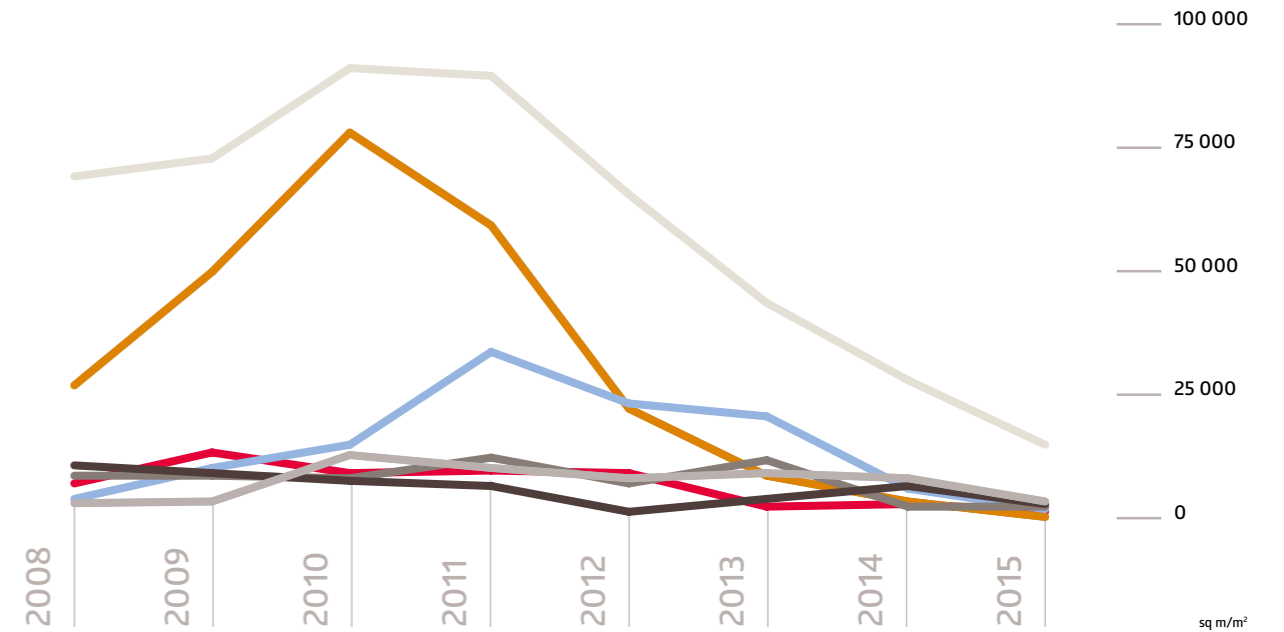


**Available area – used/ Área disponível – usada**



Source/ Fonte: LPI, Worx

**Available area – new/ Área disponível – nova**



Source/ Fonte: LPI, Worx

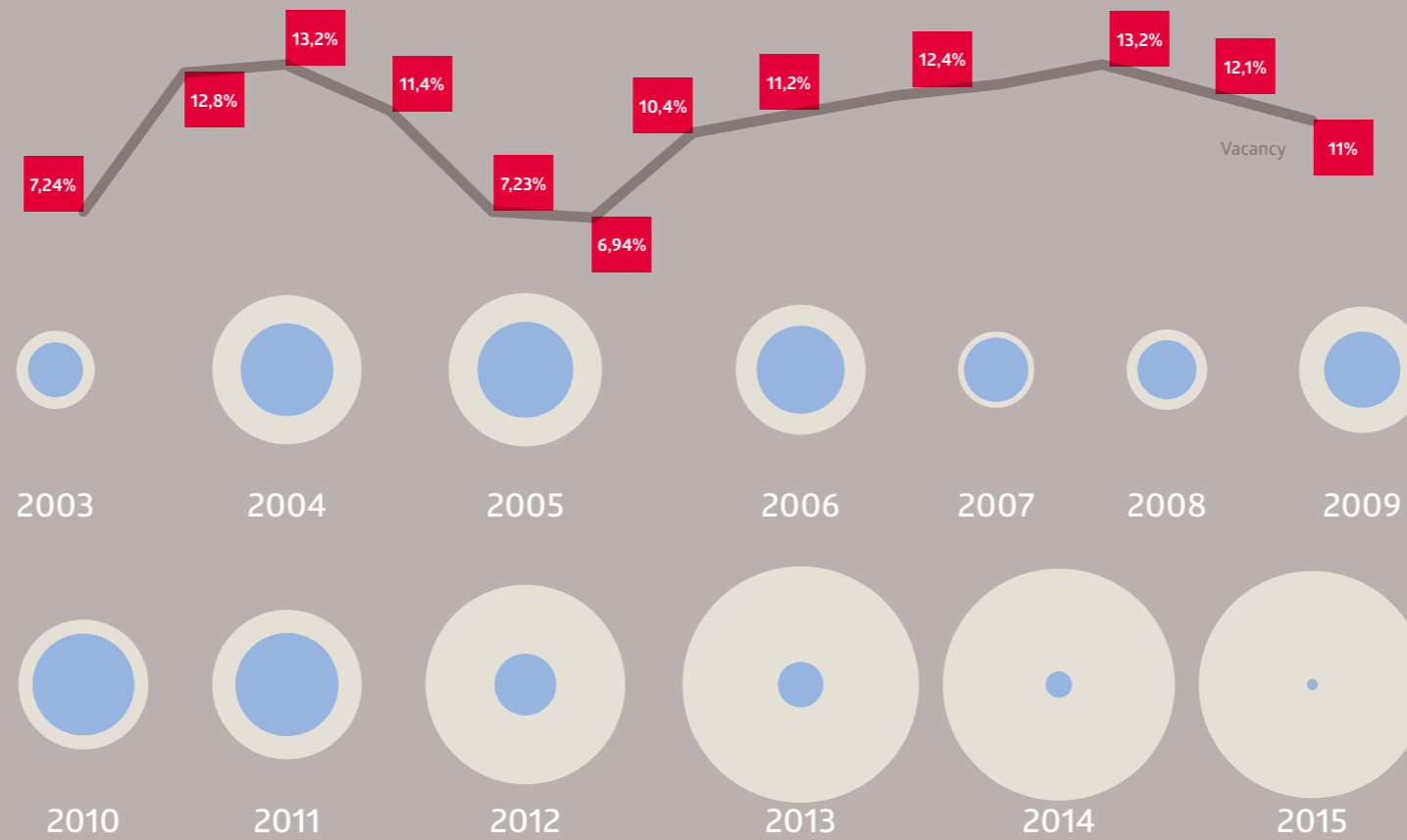


**Vacancy rate and availability of new and used offices/ Evolução da taxa de desocupação e área nova e usada**

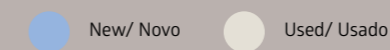
The average vacancy rate in Lisbon is in line with the European trend.

In the last three years the vacancy rate has been falling continuously and it now stands at 11.1%. This is its lowest level since 2009 but it is still a long way from the minimum of 6.9%, which it reached in 2008. The fall is due mainly to the lack of supply of new offices.

The current number of vacant offices in Lisbon reflects a long term issue in the city. The vacant buildings are old ones and there is little prospect of their being occupied, unless they are completely refurbished and modernised. This type of supply has little to do with the real needs of the companies which are looking to take offices in the centre of Lisbon.



sq m/m² Source/ Fonte: LPI, Worx

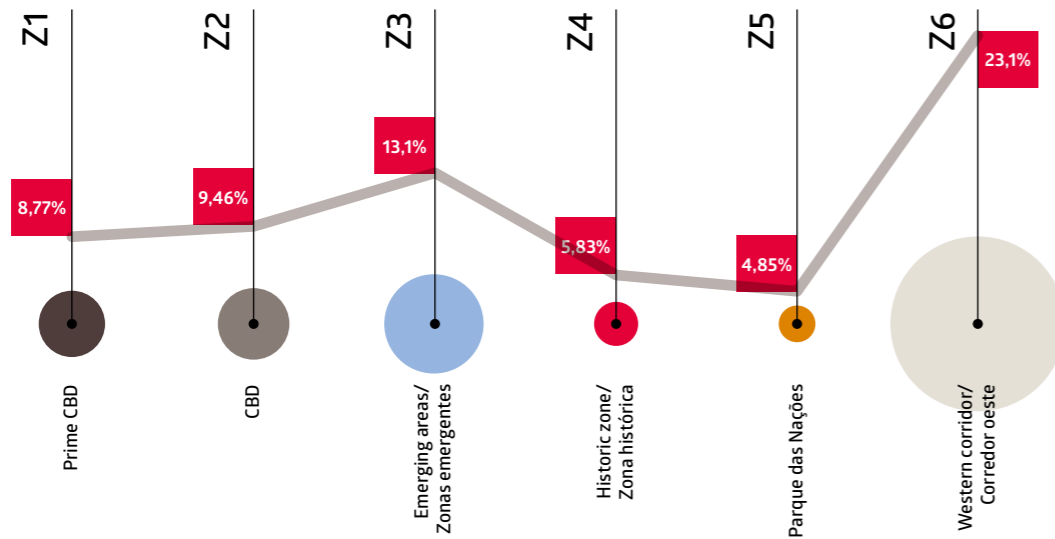


A taxa de desocupação média em Lisboa encontra-se em linha com a tendência Europeia.

Nos últimos 3 anos tem registado uma descida constante, encontrando-se agora nos 11,1%, valor mais baixo desde 2009 mas ainda longe do mínimo registado em 2008 (6,9%), que se deve maioritariamente à ausência de oferta nova de escritórios.

Atualmente os espaços vagos em Lisboa refletem uma desocupação estrutural, constituída por edifícios antigos com pouca probabilidade de serem ocupados, caso não sejam alvos de profundas obras de remodelação e modernização. Este tipo de oferta reflete pouco do que são as necessidades reais das empresas que procuram o centro de Lisboa para instalar a sua empresa.

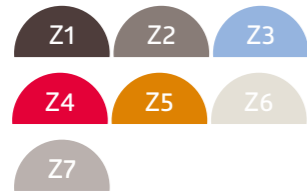
Available area and vacancy rate/ Área disponível e vacancy rate



Source/ Fonte: LPI, Worx

— Vacancy ○ Availability

Zone/ Zona:

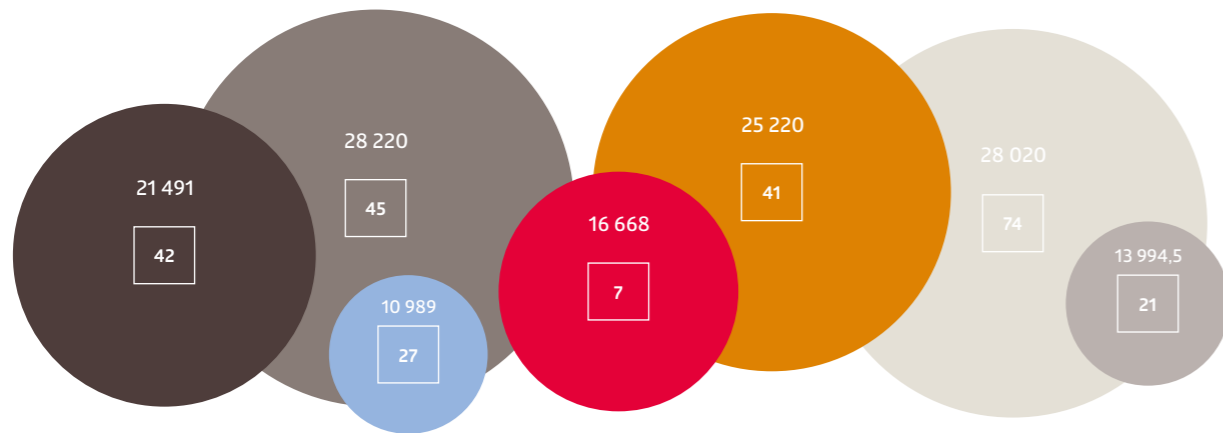


The lowest vacancy rate at the moment is in Zone 5 (Parque das Nações), where it is 4.85%, followed by Zone 4 (the old city/riverside) where it is very close to 6%. The difference is explained not only by the lower level of new supply but also by the high levels of take up there have been.

The vacancy rate of 23% in Zone 6 (Western Corridor) stands out as the highest of all in spite of it being one of the zones with a higher rate of take up (19%) in 2015.

In 2015 the zone with the strongest performance was Zone 2 (CBD) where the take up was 28,220 sq m. The extension by Teleperformance of its offices in the building Álvaro Pais 2, where they took a total area of about 8,400 sq m, contributed to this amount.

Take-up and deals by zone/ Take-up e negócios por zona



○ Take-up 2015 □ Deals/ Negócios Source/ Fonte: LPI, Worx

A zona 5 (Parque das Nações) é neste momento a zona com a taxa de desocupação mais baixa, a situar-se nos 4,85%, seguida da zona 4 (Zona Histórica/Ribeirinha) com um valor muito próximo dos 6%. Esta diferença explica-se, não só, pela reduzida oferta nova mas também pelos elevados valores de absorção registados.

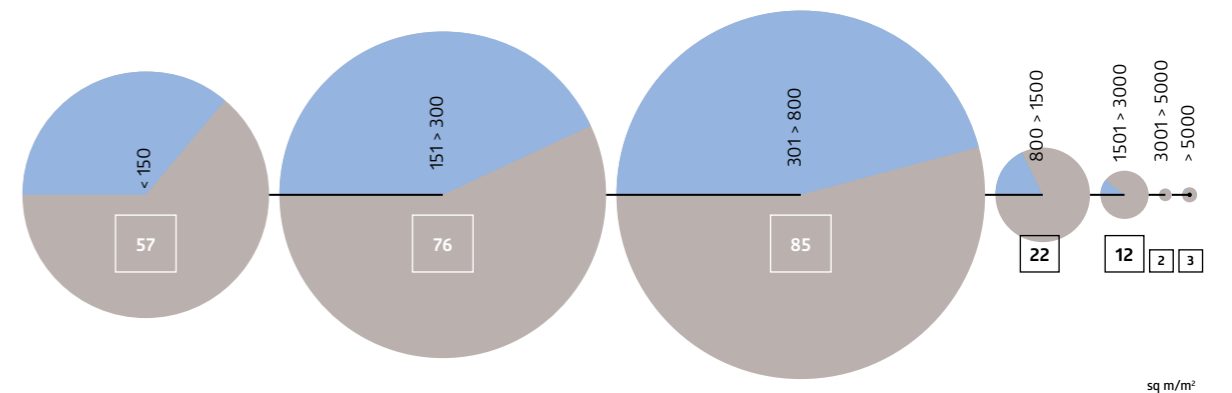
A zona 6 (Corredor Oeste) sobressai com a maior taxa de desocupação nos 23%, apesar de ter sido uma das zonas que apresentou uma maior taxa de absorção (19%) em 2015.

No ano de 2015 a zona que se apresentou mais dinâmica foi a zona 2 (CBD) com 28.220 m<sup>2</sup> colocados, contribuindo para esse efeito a expansão de área da Teleperformance no edifício Álvaro Pais 2, com uma área total de cerca de 8.400 m<sup>2</sup>.

Total take up in Zone 6 (Western Corridor) also came to more than 28,000 sq m, and all together there were 74 lettings. The letting to Worten of the whole of the Suécia II building and the expansion by Outsystems of its premises in Central Park were two of the three largest lettings in this zone. These two zones together accounted for nearly 40% of total take up and for 6 of the 10 largest completed lettings.

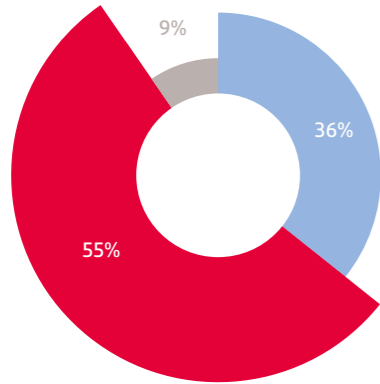
Na zona 6 (Corredor Oeste), a área total ocupada ultrapassou também os 28.000 m<sup>2</sup>, num total de 74 negócios. A colocação da Worten na totalidade do edifício Suécia II e a expansão de área da Outsystems no Central Park, foram 2 dos 3 maiores negócios nesta zona. Estas duas zonas, em conjunto, representam perto de 40% do volume total do take up e 6 dos 10 maiores negócios realizados.

Average deals size/ Área média dos negócios



Source/ Fonte: LPI, Worx ○ Range/ Intervalos □ Deals/ Negócios

**Reasons for letting/  
Tipologia da operação**



- Expansion area/ Expansão de área
- Relocation/ Mudança de edifício
- New company/ Nova empresa na Região de Lisboa

Source/ Fonte: LPI, Worx

Zone 4 Historic zone stood out as the site of the largest new office building to be occupied in 2015. EDP moved its headquarters into a building there which has an area of 13,900 sq m.

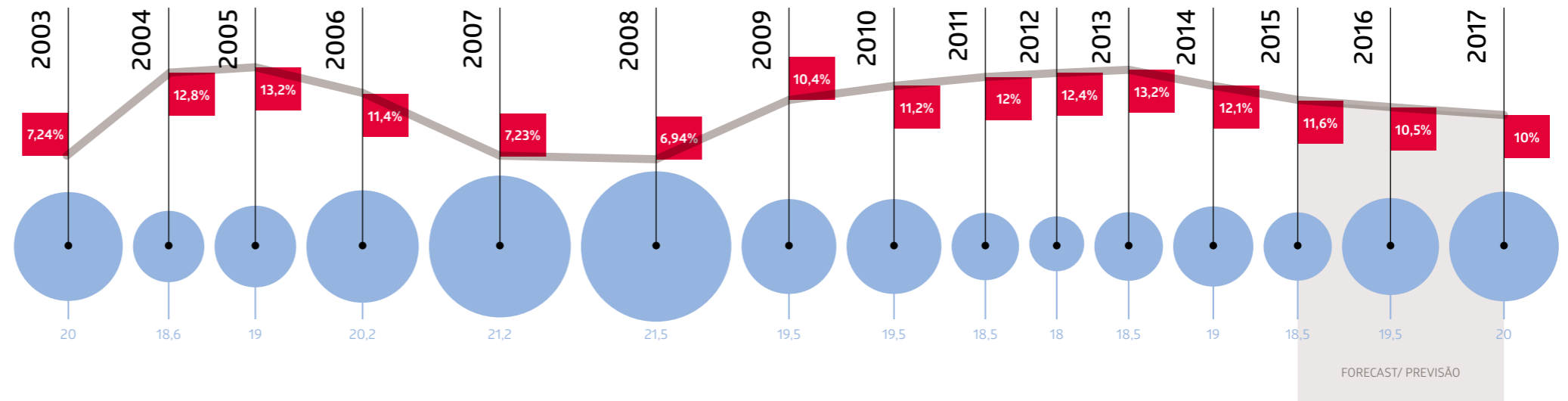
It should be noted that 55% of total take up was as a result of companies moving offices, which is a fall of 16% compared with 2014. On the other hand extensions increased 14% compared with 2014, and were the reason for 38% of the total in 2015.

Destaque para a Zona 4 (Zona Histórica), devido à mudança da Sede da EDP, com uma área de 13.900 m<sup>2</sup>, representando o maior negócio de ocupação do ano.

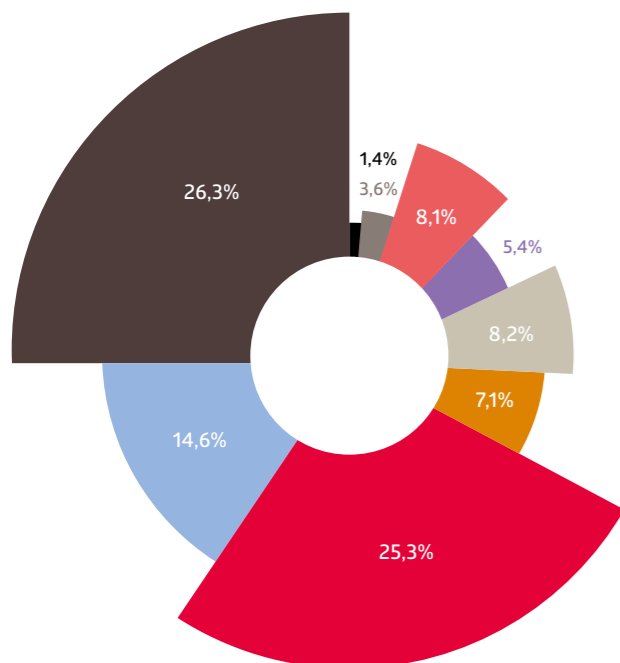
De referir que 55% do take up total resulta da mudança de instalações, o que representa um decréscimo de 16% face a 2014. Por outro lado, a expansão de área aumentou 14% relativamente a 2014, posicionando-se com 38% do total em 2015.



**Prime rent and vacancy rate /  
Renda prime e vacancy rate**



**Take-up by sector of activity/  
Take-up por sector de atividade**



- TMT's & Utilities
- Services companies/ Empresas de serviços
- Financial services/ Serviços Financeiros
- Other services/ Outros serviços
- State, Europe and Associations/ Estado, Europa e Associações
- Consumption goods/ Produtos de consumo
- Pharmaceuticals and Health/ Farmacêuticos e Saúde
- Consultans and Lawyers/ Consultores e Advogados
- Construction and Real Estate/ Construção e Imobiliário

**MARKET RENTS/ VALORES DE MERCADO**

The increase in the level of take up has still not been directly reflected in the level of rents payable under leases which have been signed. The prime rent actually fell slightly to €18.50/sq m/month.

O aumento dos níveis de absorção ainda não teve reflexo direto nas rendas praticadas. A renda prime decresceu ligeiramente para cerca de 18,50€/m<sup>2</sup>/mês.

**PRIME**

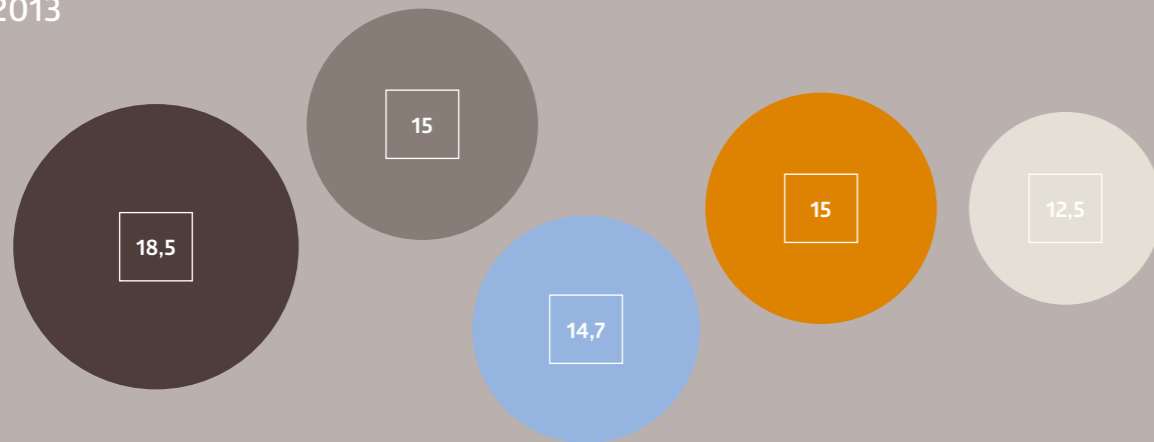
**18,50€/m<sup>2</sup>**  
Month/ Mês



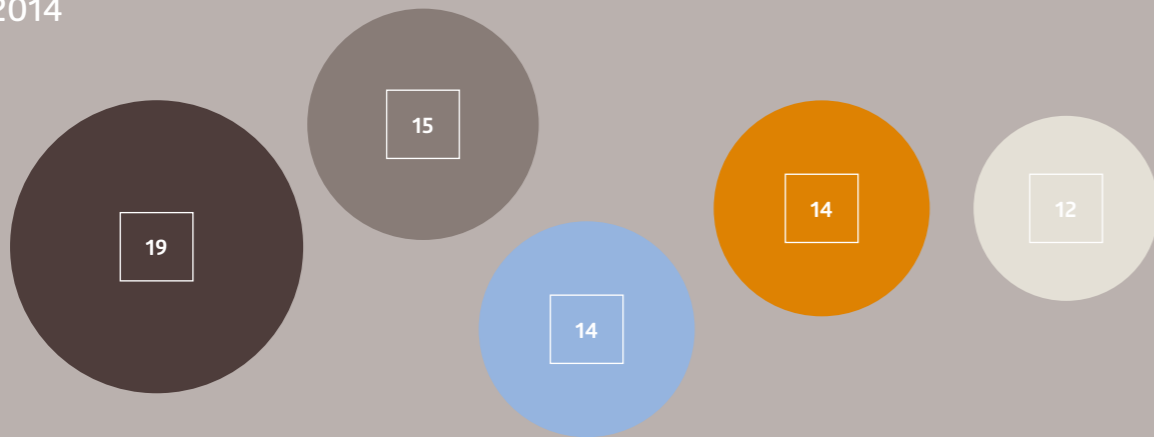
sqm/month · m<sup>2</sup>/mês  
Source/ Fonte: LPI, Worx

Prime rent evolution/ Evolução renda prime

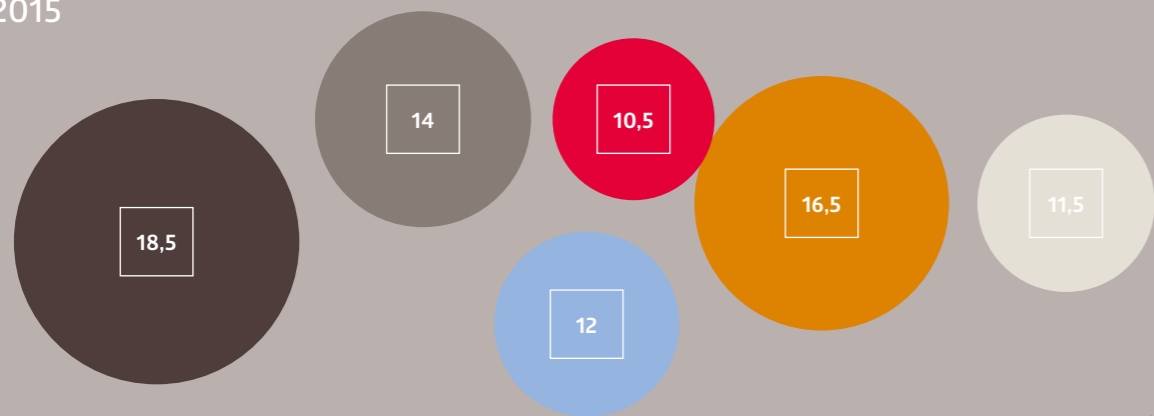
2013



2014



2015

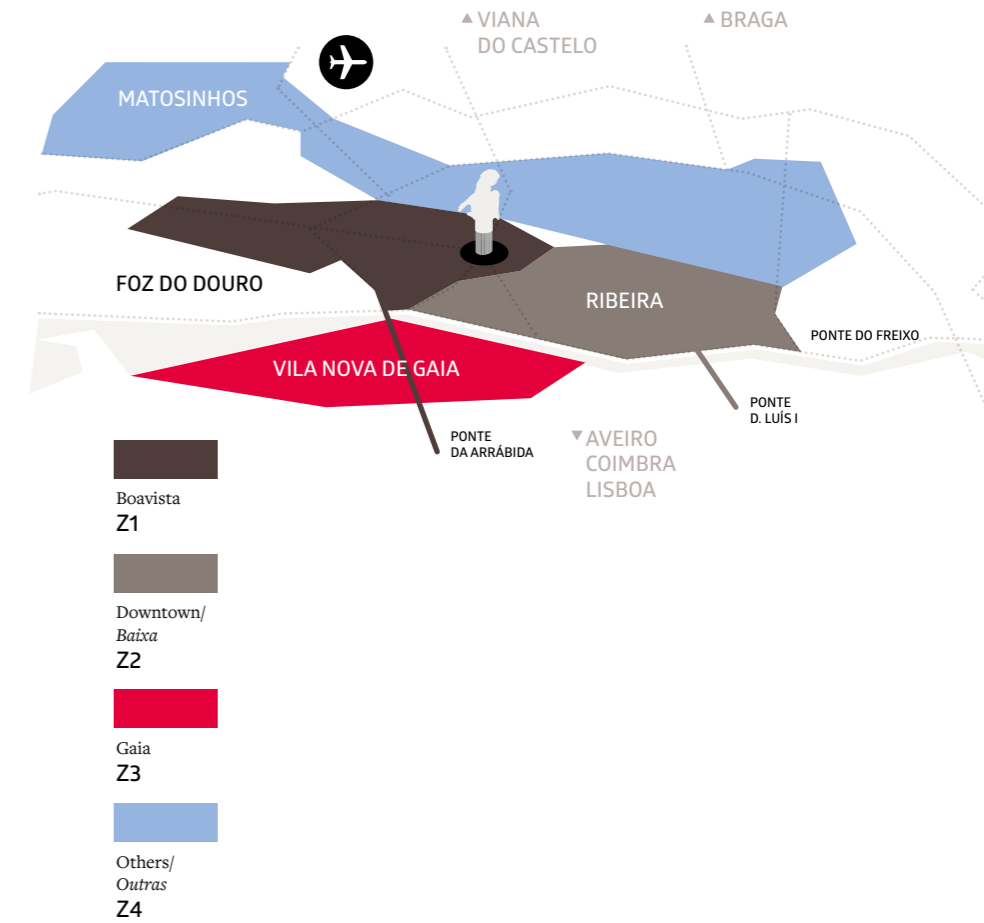


sqm/month - m²/mês

Source/ Fonte: LPI, Worx

**GREATER OPORTO/**

**GRANDE PORTO**



It is expected however that just as happened in the Parque das Nações zone, where the prime rent increased by 18%, there will be increases in the other zones, especially as the scarcity of available offices gets worse.

Espera-se que à semelhança do que já se verificou na zona do Parque das Nações onde a renda prime registou um aumento de 18%, também as restantes zonas deverão assistir a aumentos, em especial à medida que a escassez de áreas disponíveis se acentua.

Due to the scarcity of new supply the stock of the Greater Oporto office market has remained at the same level as in the last two years, and it now stands at approximately 900,000 sq m. As happened in Lisbon there is a marked lack of good quality supply, especially of supply for the large occupiers, and there is very little in the pipeline.

O volume do stock do mercado de escritórios do Grande Porto manteve-se idêntico à dos anos anteriores devido à escassez de nova oferta, situando-se aproximadamente nos 900.000 m². À semelhança do que aconteceu em Lisboa, denota-se uma escassez de oferta de qualidade, sobretudo de oferta para grandes ocupantes e um pipeline muito reduzido.

In 2015 however the Oporto market was stronger and there were a number of improvements compared with 2014. There were more visits with the intention of taking space and in consequence an increase in the amount of space occupied.

It was in the prime zone that more activity could be seen and this was because there are modern buildings there which are suitable for international companies.

There were some large deals in 2015, including in particular the taking of the whole of the Paços de São João building (about 4,600 m<sup>2</sup>) which was developed by Imodavila in front of the São João Hospital.

It is forecast that in 2016 the trend will be for demand to come from international companies who want large offices, mostly for support services to Europe (call centres, IT and consultancy). The fact that the rents are quite competitive has contributed to this demand, as well as because the city is seen as safe and there is staff available at low cost.

Like in Lisbon the best known buildings in Oporto are almost all fully let. So it is forecast that in 2016 it will be very difficult to agree any lettings as the specifications of the current supply do not meet companies' requirements. The lack of suitable supply leads to the market slowing down and that can provide the impetus for buildings to be modernised and for new construction to start.

**Main deals 2015  
(above 1.000 sq m)/  
Principais negócios 2015  
(acima 1.000 m<sup>2</sup>)**

Occupier/ Ocupante	Building/ Edifício	Location/ Localização
-	Paços de S. João	Porto
Soares da Costa	Lake Tower	Gaia
KPMG	Burgo	Porto
Deloitte	Bessa Leite	Porto

Source/ Fonte: Worx

No entanto, em 2015 o mercado do Porto revelou um maior dinamismo e melhorias positivas face a 2014, com um acréscimo no número de visitas com intenção de concretização de negócio e um consequente aumento no volume de ocupação.

Foi na zona prime onde se observou um maior dinamismo, explicado pela presença de edifícios mais modernos, que permitem a instalação de empresas internacionais.

Durante 2015 verificaram-se alguns negócios de grande dimensão, com destaque para a ocupação da totalidade do Edifício Paços de São João (cerca de 4.600 m<sup>2</sup>) promovido pela Imodavila em frente ao Hospital de São João.

Para 2016 prevê-se a tendência da procura por parte de ocupantes internacionais, que pretendem espaços de grande dimensão maioritariamente para serviços de apoio à Europa (call centres, "IT" e consultoria). Para este aumento contribuem os valores de arrendamento bastante competitivos, aliados à perceção de segurança e mão-de-obra a preços reduzidos.

A par do que acontece em Lisboa, os edifícios mais emblemáticos do Porto encontram-se arrendados quase na totalidade, pelo que se prevê para 2016 uma maior dificuldade de concretização de negócios já que a oferta existente poderá não corresponder às necessidades específicas das empresas. O consequente abrandamento do mercado, provocado pela falta de oferta adequada, poderá estimular a reabilitação de edifícios e um aumento da construção nova.

Source/ Fonte: Worx

**Main indicators for the  
greater Oporto market/  
Principais indicadores do  
mercado do Grande Porto**

Zone/ Zona	Rent Values (€/sq m/month) Valores de Renda (€/m <sup>2</sup> /mês)
Z1 - Boavista	9,00 - 16,00
Z2 - Downtown/ Baixa	8,50 - 11,50
Z3 - Gaia	8,00 - 13,00
Z4 - Others/ Outros	7,00 - 10,00



## TRENDS/ TENDÊNCIAS BY WORX

### 01/

In Lisbon there has been in general an increase in requests for the Riverside Zone, and it is forecast that some companies will move there. Large occupiers may also chose to go there, particularly for developments built to suit their own requirements.

Em Lisboa verifica-se em geral um aumento de pedidos para a Zona Ribeirinha, onde se prevê a deslocação de algumas empresas e a instalação de grandes ocupantes, essencialmente para projetos built-to-suit.

### 02/

It is forecast that in the next few years the trend for buildings in a bad state of repair in the centre of the city to be modernised or restored will become more general and this will lead to an increase in supply. As these developments are quite large and complex it will still however take a considerable time for them to be put into effect.

Nos próximos anos prevê-se a consolidação da tendência de reabilitação de edifícios em mau estado no centro da cidade, provocando um aumento da oferta. Todavia, por se tratar de projetos de reabilitação de alguma dimensão e complexidade, os timings de concretização serão ainda extensos.

### 03/

The scarcity of new supply in the years 2016-2018 will affect the number of lettings. There is little supply available for immediate occupation for companies which are looking for large areas. In the Parque das Nações (Zone 5) for example it is currently difficult to find offices of between 500 and 1,000 sq m available for occupation.

A escassez de oferta nova para 2016-2018 pode condicionar o número de transações. Existe pouca oferta para ocupação imediata para empresas que procurem grandes áreas, como exemplo o Parque das Nações (zona 5) onde atualmente é difícil encontrar disponibilidade de áreas de 500 ou 1.000 m<sup>2</sup> para ocupação.

### 04/

Investment in the construction of new office buildings and in restoring old ones will be the major trend in the next few years. This will have a big impact on the development pattern and on the economy of the city. On a two year view it is the ideal time to go ahead with the development of new buildings and there is a good chance of a pre letting to a large company or conglomerate.

A aposta na construção de novos edifícios de escritórios e na reabilitação será a grande tendência para os próximos anos com forte impacto nas dinâmicas espaciais e económicas da cidade. Altura ideal para o avanço de projetos de construção nova a dois anos com possibilidade de pré-contrato de arrendamento de grandes empresas.

### 05/

It is forecast that there will continue to be strong demand from international companies for support centres and back offices in Portugal. Some of the reasons for this demand are the safe working environment, the availability of staff and the high quality of the existing buildings compared to other cities in Europe.

Prevê-se a continuação da procura de Centros de Apoio e BackOffice em Portugal, por parte de empresas internacionais, procura esta justificada pelas condições de segurança, mão-de-obra e qualidade dos edifícios existentes, comparativamente com outras cidades Europeias.

### 06/

Due to the lack of suitable alternative premises the advantage in negotiations for lease renewals has now swung to the landlord's side.

A renegociação de contratos e rendas posiciona-se agora do lado do proprietário, devido à falta de oferta adequada.

### 07/

Works will be done to upgrade some buildings so that a more competitive supply comes on to the market which is suitable for the demand.

A realização de obras de melhoramento em alguns edifícios fará com que surja no mercado uma oferta mais competitiva e adequada a procura.



RENTS/  
RENDAS



DEMAND/  
PROCURA



SUPPLY/  
OFFERTA

“(...)Growth in Portugal will improve export performance and consumer confidence, which in turn will drive increased demand for modern logistics space in the greater Lisbon area.” **Mo Barzegar, CEO of Logikor (Blackstone)**

IN PROPERTY MAGAZINE INTERNATIONAL



PORTUGAL  
AND  
EUROPE



**ANTÓNIO VITORINO**  
LAWER, EX EUROPEAN COMMISSIONER/  
ADVOGADO, EX-COMISSÁRIO EUROPEU

Within the European Union, economic recovery is still delicate but the perspective that the financial crisis that began in 2008 is about to be overtaken is becoming factual.

Portugal shares this climate of uncertainty and expectation not just only due to its position in the European framework but also due to inner reasons related to the entry into office of the new government.

In a large scale European Union possesses the essential instruments that allows to meet these times of uncertainty: the completion of the internal market potential (especially in the fields of energy, digital and services), the completion of the Banking Union process (yet to be completed), the launch of an ambitious Capitals Union (essential for the corporate funding), the European Central Bank intervention within the financial markets (which will take place at least throughout 2016) and a relevant investment plan (the so called Juncker Plan) aiming the restore investors' confidence and to promote, in a consolidated way, economic growth and employment.

Portugal may benefit (a lot!) from this European Agenda. The compromise assumed by the new Portuguese government of respecting European macroeconomic and macrofinancial goals constitute a vector of hope and trust, even beyond the conditions that led to its creation.

Transition periods, such as the one we are passing through, apart from raising many doubts and uncertainties, also embody relevant opportunities.

In the portuguese case, investment challenge, both internal and external, constitutes and opportunity to whom wishes to create value and add potential to our economy.

For that, it's important not to waste time in the clarification of the evolution conditions of some investment determinant variables: fiscal predictability, the streamline of justice, and the rules of the employment market.

In this context, some of the tasks are of the State's responsibility and some others belong to the private initiative.

**PORTUGAL AND EUROPE**

Na União Europeia a retoma económica é frágil mas vai-se consolidando a perspectiva de que a crise financeira iniciada em 2008 está em vias de superação. Portugal comunga deste ambiente de alguma incerteza e expectativa não apenas pela sua inserção no quadro europeu mas também por razões próprias relacionadas com a entrada em funções de um novo governo.

Em larga medida a União Europeia dispõe do essencial dos instrumentos que lhe permitem enfrentar estes tempos de alguma incerteza: a concretização do potencial do mercado interno (em especial no domínio da energia, do digital e dos serviços), a conclusão do processo de União Bancária (ainda incompleta), o lançamento de uma ambiciosa agenda de União de Capitais (essencial para o financiamento das empresas), a intervenção decidida nos mercados financeiros do Banco Central Europeu (que, no mínimo, decorrerá durante todo o ano de 2016) e um relevante plano de investimentos (o denominado Plano Juncker) cujo objectivo é restaurar a confiança dos investidores e promover de forma consolidada o crescimento económico e a criação de emprego.

Portugal pode beneficiar (e muito!) desta Agenda Europeia. O compromisso assumido pelo novo governo português de que respeitará os objectivos macroeconómicos e macrofinanceiros europeus constitui um factor de confiança e de esperança, mesmo para além das vicissitudes que levaram à sua formação.

Os períodos de transição, como o que estamos a viver, se é verdade que suscitam muitas vezes dúvidas e incertezas, também representam oportunidades relevantes.

E, no caso português, o desafio do investimento, seja interno seja externo, constitui uma oportunidade para quem queira criar valor e acrescentar potencial de crescimento à nossa economia.

Para tanto importa não perder tempo na clarificação das condições de evolução de algumas das variáveis determinantes do investimento: a previsibilidade fiscal, a agilização do sistema de justiça, as regras de funcionamento do mercado de trabalho.

Neste contexto, parte das tarefas cabem ao Estado, parte cabem à iniciativa privada.

The need of modernization as well as of an administrative reform, felt not only by the entrepreneurs but also by the public sector, constitutes a keystone that essentially belongs to the State.

On the corporate side, investment opportunities do exist, not only through the bet on the growth of exports, which behavior has been encouraging, but also within the scope of the internal market since the austerity measures have been smoothened which leads to an increase of financial resources of the families as well as of individuals that could create new business opportunities.

It is, however, of the utmost importance to keep a straight surveillance over the external balance in order to avoid new imbalances such as happened in a recent past.

Participation in the Eurozone is not put – nor it will be put – into question!

Therefore, to take full advantage of the solidarity potential and the confidence provided by the belonging to the single currency, it's essential to observe the discipline rules emerged from the European Treaties through the more flexible interpretation also shared by the Commission.

On the corporate side, the consolidation of the banking system is still a very relevant issue – without a consistent and capitalized banking system it will not be possible to provide the financing needed to the investment recovery.

Productive investment, on the one hand, constitutes the necessary condition for the creation of employment and of the national wealth without which there cannot be more effective public policies in terms of solidarity and redistribution.

Portuguese economy is a quite open economy and, therefore, it has the best conditions to take advantage of the European dynamics focused on investment and employment.

The response to the European citizen's expectations on progress, well-being, employment and solidarity constitute the highest challenge to the legitimation of the European integration process. Such as in 1986, Portugal will fully participate in this project and I am convinced that the Portuguese citizens have full consciousness of the importance of Europe in the building a most prosperous and supportive future for our country.

A exigência de uma reforma e modernização administrativa, sentida não apenas pelos empresários mas também pelo próprio funcionalismo público, constitui uma pedra angular que cabe essencialmente ao Estado.

Pelo lado das empresas, as oportunidades de investimento existem, tanto no que concerne à aposta no crescimento das exportações cujo comportamento tem sido encorajador, como no que diz respeito ao mercado interno, na medida em que as medidas de suavização da austeridade apontam para a libertação de recursos das famílias e das pessoas que podem constituir novas oportunidades de negócio.

Ponto é que neste movimento se mantenha sempre sob apertada vigilância a evolução da balança exterior do país, de modo a evitar a criação de novos desequilíbrios, como sucedeu no passado recente.

A participação na Zona Euro não está nem decerto estará em causa!

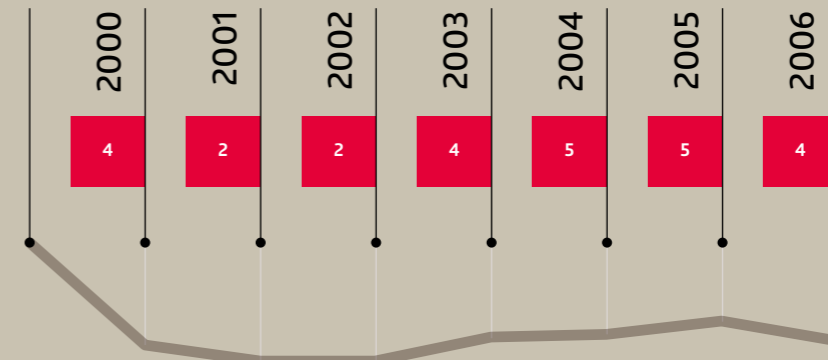
Por isso, para beneficiar plenamente do potencial de solidariedade e de confiança que a pertença à moeda única gera, torna-se necessário observar as regras de disciplina orçamental emergentes dos Tratados europeus na leitura mais flexível que a Comissão já deu provas de perflhar.

Do lado das empresas, a consolidação do sistema bancário continua a ser um ponto muito relevante, na medida em que sem um sistema bancário capitalizado e consistente não será possível disponibilizar o financiamento necessário à retoma do investimento. O investimento produtivo, por seu turno, constitui condição necessária para a criação de emprego e da riqueza nacional sem o que não poderá haver políticas públicas de redistribuição e de solidariedade mais efetivas.

A economia portuguesa é uma economia muito aberta e que, por isso, apresenta, à partida, condições para poder beneficiar de uma dinâmica europeia focada no investimento e no emprego.

A resposta às expectativas dos cidadãos europeus de progresso, bem estar, emprego e solidariedade constitui hoje o maior desafio à legitimação do projeto de integração europeia. Como desde 1986 Portugal participará plenamente desse projeto e estou convencido que os portugueses têm bem consciência da importância da Europa na construção de um futuro mais próspero e solidário para o nosso país.

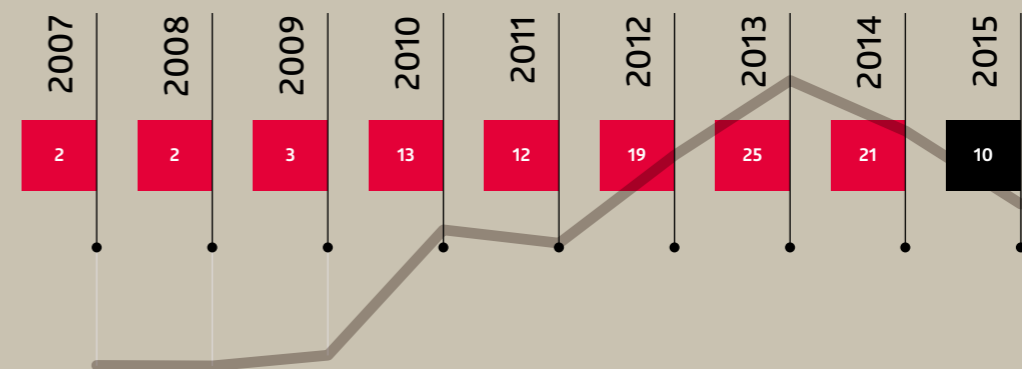
**Hight street openings/ Abertura de lojas na zona prime**



The high level of demand for retail space in the prime zones of the city – the Avenida da Liberdade and the Chiado – continued throughout 2015. The scarcity of supply however and the delay in further areas being restored led to the number of openings being much less than in previous years.

# Retail/ Retalho

A elevada procura por áreas de retalho nas zonas prime da cidade – Avenida da Liberdade e Chiado – manteve-se ao longo de todo o ano 2015. Todavia a escassez de oferta e a demora na reabilitação de novas áreas levou a que o número de aberturas fosse bastante mais reduzido do que nos anos anteriores.



□ # oppenings/ nº de aberturas

Source/ Fonte: Worx



**10** New Stores/ Novas Lojas

ADIDAS  
NEW BALANCE  
PAEZ  
TIGER



GUESS  
OTRO  
TUMI

In fact the pace of openings of new high street shops in Lisbon slowed down in 2015, and there were only 10 openings of shops in the prime zone of the city. It was in the Chiado where there were the most openings, with brands such as Adidas, New Balance, Paez and Tiger opening shops. Guess, Otro and Tumi opened shops on the Avenida da Liberdade, and Loja das Meias invested 1 million euros in a new shop there which is due to open in the first quarter of the year.

The opening of new shopping centres in Portugal is a trend which has not been particularly strong in recent years. This is reflected in the level of stock, which has remained steady at around 3.7 million sq m, with no new openings in 2015.

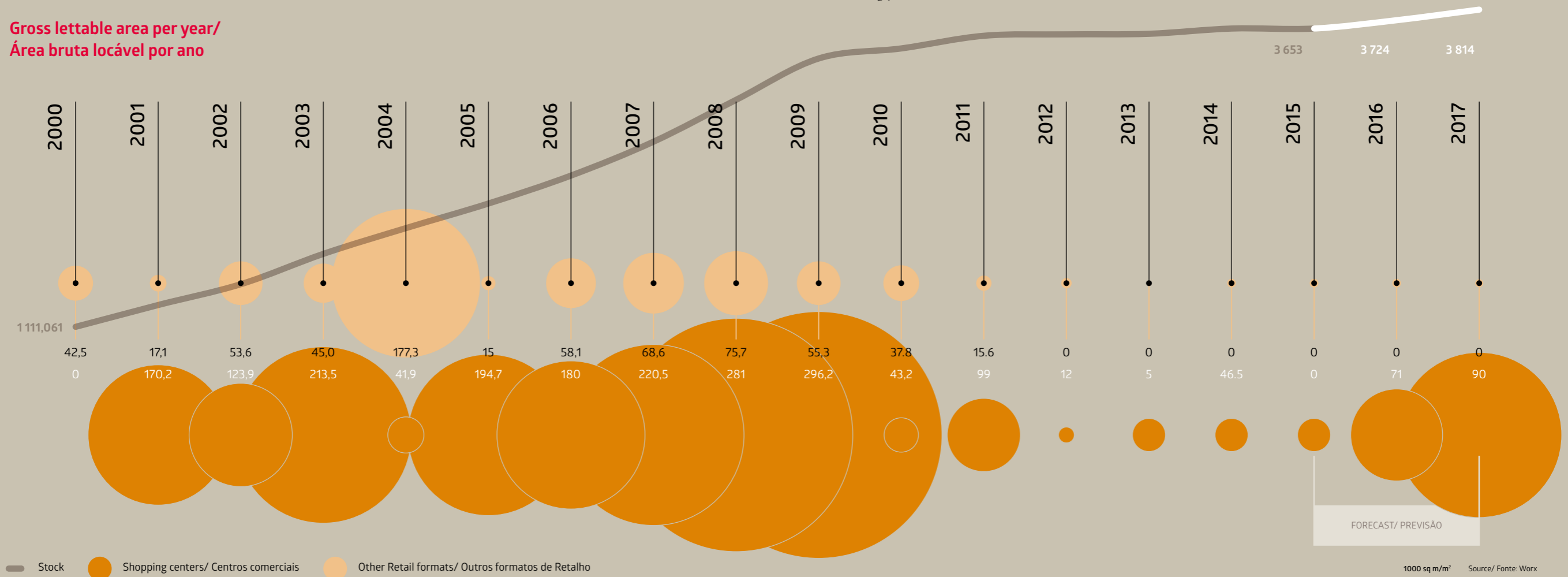
It is forecast that the stock will increase in the next few years, due to two new openings: Nova Arcada in Braga (ex. Dolce Vita Braga) and Ikea in Loulé.

Com efeito, o ritmo de abertura de novas lojas de rua em Lisboa abrandou em 2015, verificando-se apenas a abertura de 10 lojas na zona Prime da cidade. Foi no Chiado onde se verificou o maior número de aberturas, onde se instalaram marcas como Adidas, New Balance, Paez, Tiger. Na Avenida da Liberdade, de destacar as aberturas da Guess, Otro e da Tumi, e ainda o investimento de um milhão feito pela Loja das Meias numa nova loja que tem abertura prevista para o 1º trimestre do ano.

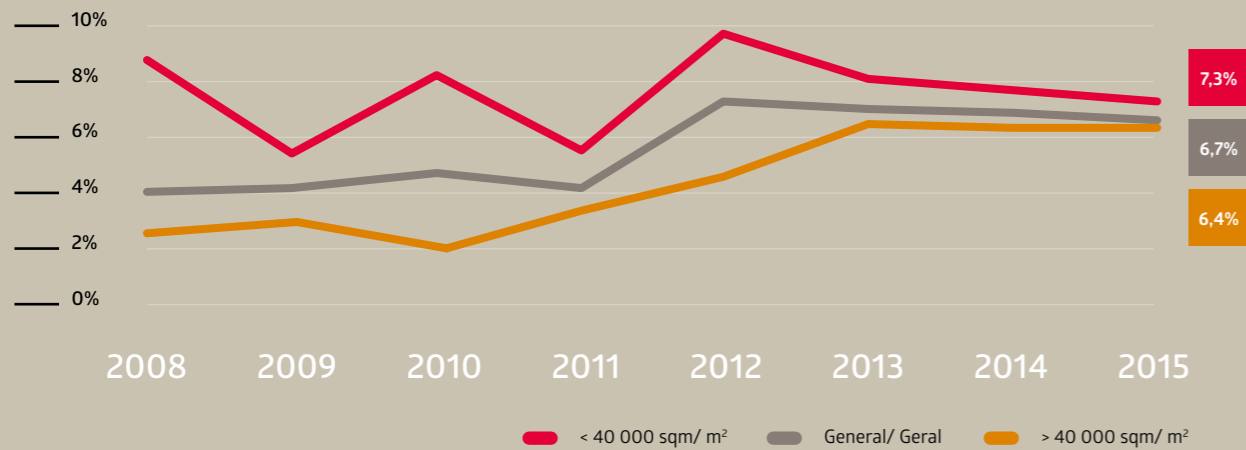
A abertura de novos Centros Comerciais em Portugal é uma tendência que se tem demonstrado pouco dinâmica nos últimos anos, sendo que a evolução do stock reflete isso mesmo, mantendo-se na ordem dos 3,7 milhões de m<sup>2</sup>, com a ausência de novas aberturas em 2015.

Para os próximos dois anos, prevê-se que o stock aumente, devido a duas novas aberturas: o Nova Arcada em Braga (ex Dolce Vita Braga) e o Ikea em Loulé.

Gross lettable area per year/  
Área bruta locável por ano



Vacancy rate by shopping size/ Vacancy rate por dimensão de shopping



Source/ Fonte: Worx

Format/ Formato	Location/ Localização	Prime rent/ Renda prime
Shopping Centres (Medium size shops)/ Centros Comerciais (Lojas Média Dimensão)	Greater Lisbon/ Grande Lisboa	95,00
	Greater Oporto/ Grande Porto	70,00
	Average size cities/ Cidades médias	30,00
Retail Parks	Greater Lisbon/ Grande Lisboa	9,00
High street shops/ Comércio de Rua	Lisbon (Av. Liberdade/ Chiado)/ Lisboa (Av. Liberdade/ Chiado)	110,00
	Oporto (Sta Catarina)/ Porto (Sta Catarina)	40,00

€/sqm/month - €/m²/mês

MARKET RENTS

In spite of the scarcity of new developments in 2015, from an international perspective the market was very strong. Various high value properties were sold, such as the Dolce Vita shopping centres in Coimbra, Douro and Oporto, Fórum Montijo and Fórum Almada and 50% of Alegro in Setúbal.

The very keen interest shown by international investors in prime retail properties brought new strength to the market, and there was a trend for rents to rise, especially of high street shops.

There was a trend for a recovery in fixed rents in shopping centres which are well managed but located in secondary cities. This was linked to a rise in consumption and a consequent increase of turnover in the shops.

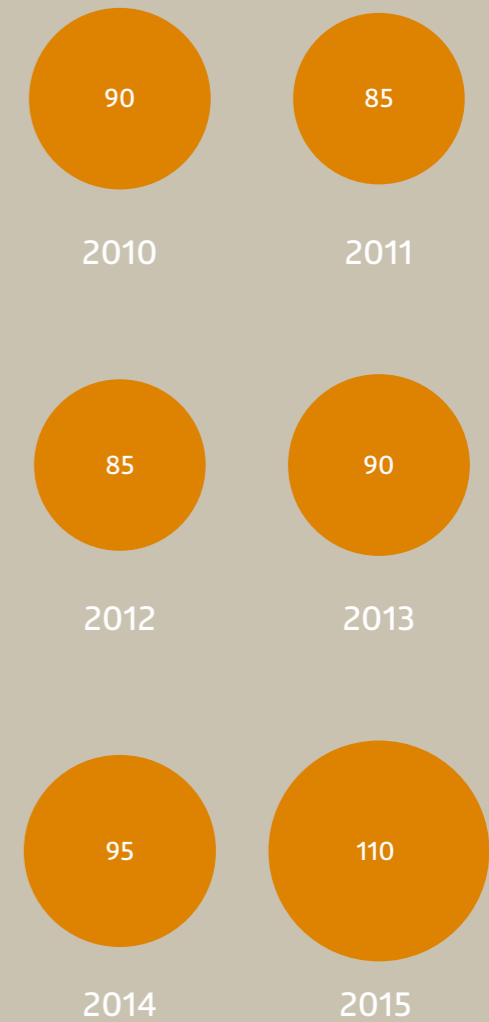
VALORES DE MERCADO

Apesar da escassez de novos projetos, o ano 2015 foi muito dinâmico no que se refere ao investimento internacional, tendo-se verificado transações de vários ativos de grande porte como os Centros Comerciais Dolce Vita de Coimbra, Douro e Porto, o Fórum Montijo e o Fórum Almada e 50% do Alegro de Setúbal.

O elevado interesse dos investidores internacionais em ativos prime de retail trouxe um maior dinamismo ao mercado, verificando-se uma tendência para a subida das rendas, com especial foco no comércio de rua.

Em Centros Comerciais bem estruturados, mas localizados em cidades secundárias, verifica-se uma tendência para a recuperação das rendas fixas, associada ao aumento do consumo e consequente aumento do volume de vendas dos lojistas.

High street prime rent/  
Renda prime lojas de rua



sq m/€/month - €/m²/mês

Source/ Fonte: Worx

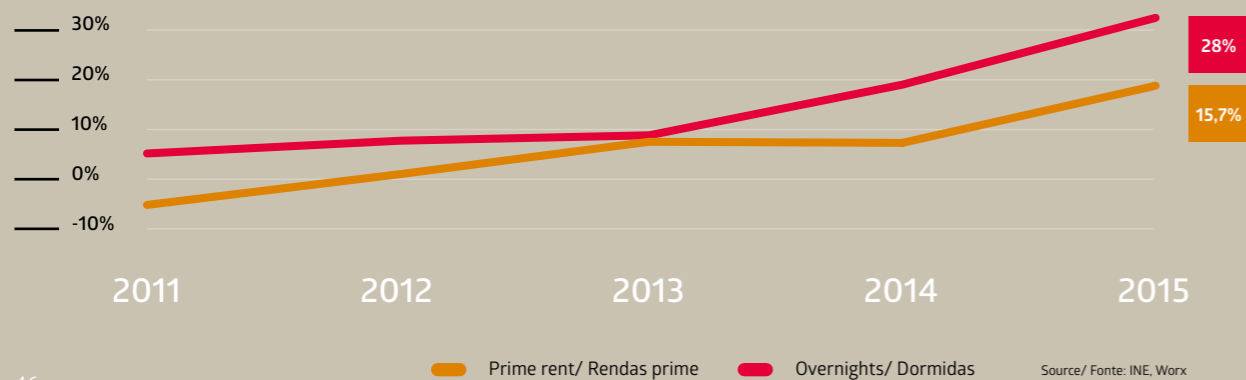
Market rents for shops in prime high streets followed the rising pattern which has been the trend since 2013, and in 2015 stood at €110/sq m/month.

This rise which has become very clear in the post crisis period has led to a change in the type of shop retailers are looking for. Up till now they have been very focused on shops in shopping centres, but as new concepts have been developed they are looking more at high street shops, and there has been a considerable increase in prices per sq m. Shops need to serve local residents as much as the growing number of tourists with a high level of purchasing power. At the same time there has been more and more interest from international investors.

Os valores da renda Prime no comércio de rua seguiram a tendência de crescimento que se tem verificado desde 2013, posicionando-se em 2015 nos 110 €/m²/ mês.

Esta realidade, muito visível no período pós-crise, tem vindo a mudar as tendências de varejo, muito focadas até então no formato de Centros Comerciais. A evolução do comércio de rua para novos conceitos e a necessidade de servir tanto os moradores como o número crescente de turistas com elevado poder de compra tem provocado um aumento considerável nos preços por m² e simultaneamente uma pressão de descida nas yields, motivada pelo crescente aumento do interesse dos investidores internacionais.

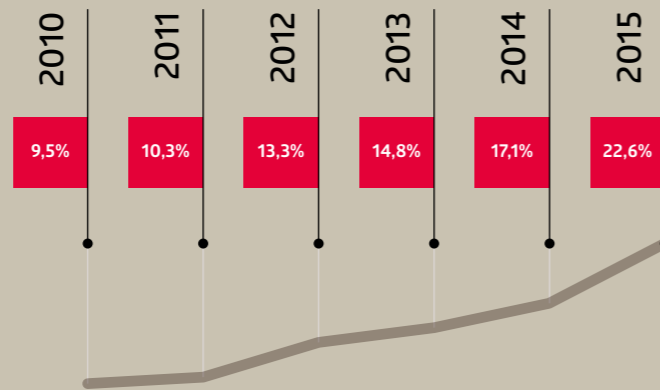
Prime rent and overnights variation/ Variação da renda prime e do número de dormidas



Source/ Fonte: INE, Worx

E-COMMERCE

E-commerce users in Portugal/  
Utilizadores de Comércio eletrónico em Portugal



Source/ Fonte: AICEP, INE, Worx

The increase in the number of users of e-commerce in Portugal in recent years has had quite a positive outcome, not only because of the advantage of being able to make a purchase at any time of the day or night, but also because of the wider geographic coverage implicit in the medium.

In 2010 only 9.5% of people in Portugal between the ages of 16 and 74 used this type of service, but by 2015 this figure increased to 22.6%. According to the forecast of ACEPI/IDC (the Portuguese Digital Economy Association/ International Data Association) this figure will increase to 35% in 2017.

The growth in the number of users of e-commerce in Portugal has gone along with its increased use throughout the EU. In Portugal 30% of purchases are made in the Lisbon region followed by the Alentejo and Algarve (22% in each).

Research shows that 26% of the users of e-commerce are men and 19.5% women. And it is people in the age range from 25 to 34 that most use this type of purchase method: 42.2%. 53% of the users of e-commerce have been to university and 30% are students.

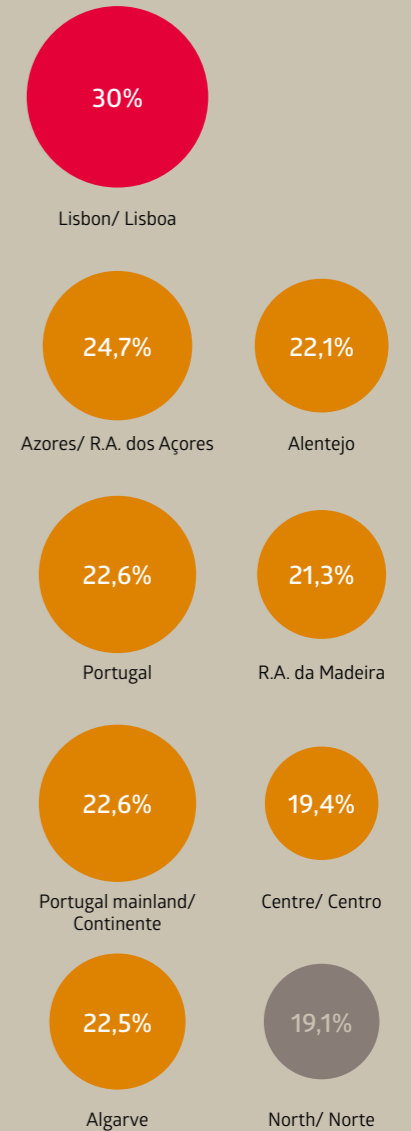
The countries in Europe with the highest proportions of users of e-commerce are the United Kingdom and Denmark where the figures are 75% and 67% respectively. After that comes Germany with a proportion of 64%, Luxembourg with 63% and Norway with 61% of purchasers.

Portugal is among a group of countries which had the lowest percentage of e-commerce users in Europe in 2015. It was ahead of only Italy, Hungary and Greece.

Portugal insere-se no grupo de países que apresentou em 2015 uma percentagem mais baixa de utilizadores de e-commerce da Europa, apenas à frente de Itália, Hungria e Grécia.

Internet shopping/  
Compras pela Internet

Users by region/  
Utilizadores por região



O número de utilizadores de e-commerce em Portugal nos últimos anos teve um crescimento bastante positivo, não só pela vantagem de poder ser feita uma compra em qualquer local a qualquer hora, mas também pelo âmbito geográfico alargado que está inerente à mesma.

Em 2010 apenas 9,5% da população portuguesa entre os 16 e 74 anos utilizava este tipo de serviço, enquanto que em 2015 aumentou para 22,6%. Segundo previsões da ACEPI/IDC este número em 2017 irá aumentar para 35%

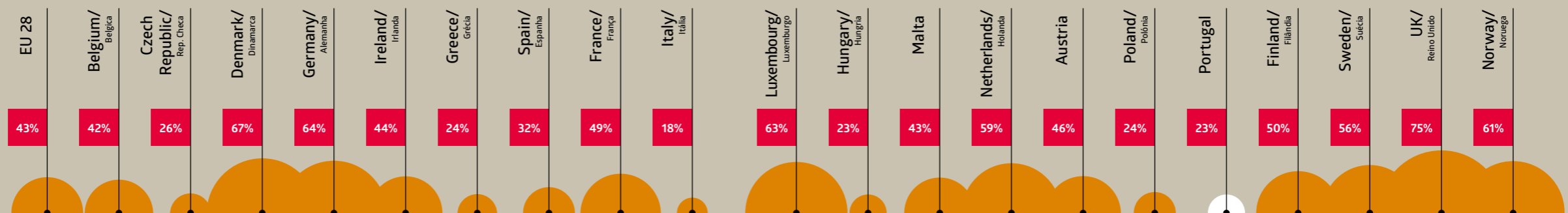
O crescimento de utilizadores de e-commerce em Portugal tem acompanhado o crescimento bastante positivo que se nota também em toda a UE. Em Portugal 30% das compras são efetuadas na região de Lisboa, seguido pela região do Alentejo e Algarve (22% em ambas).

Verifica-se que 26% dos utilizadores de comércio eletrónico são homens e 19,5% mulheres. É o escalão etário entre os 25 e os 34 que maioritariamente utiliza este tipo de comércio: 42,2%. 53% dos utilizadores do e-commerce possuem o ensino superior e 30% são estudantes.

A nível Europeu é no Reino Unido e na Dinamarca onde se verifica um maior número de utilizadores de e-commerce, 75% e 67% respetivamente. De destacar ainda a Alemanha com 64%, Luxemburgo com 63% e Noruega com 61% de compradores.

Source/ Fonte: AICEP, INE, Worx

Source/ Fonte: AICEP, Eurostat, Worx





## TRENDS/ TENDÊNCIAS BY WORX

01/

For the next few years the trend will continue to be for old shops in the central areas where there is a lot of traffic to be modernised. After the markets of Ribeira, Campo de Ourique and Algés, and of the Palacete Ribeiro da Cunha in Príncipe Real, it is now the turn of the Palácio Quintela, in the Chiado, which is being converted into a bar and restaurant area, with seven different concepts and seating for 250 people.

Mantém-se para os próximos anos a tendência de recuperação de espaços antigos nas zonas centrais e de grande afluência da cidade. Depois dos Mercados da Ribeira, Mercado de Campo de Ourique, Mercado de Algés, do Palacete Ribeiro da Cunha no Príncipe Real, agora é a vez do Palácio Quintela, no Chiado, que será transformado numa grande área de Restauração, com sete conceitos diferentes e 250 lugares sentados.

02/

It is forecast that the rent levels of high street shops in the prime zones of Lisbon will still stay very high during 2016, but the trend will be for them to stabilise in the following years.

No comércio de rua prevê-se que os valores de arrendamento nas zonas prime de Lisboa se mantenham em níveis muito elevados ainda durante 2016, com tendência para estabilização nos anos seguintes.

03/

The scarcity of supply in the prime zones will increase the need for operators to expand into new areas of the city. The Baixa (downtown) and the Cais do Sodré area are two of the locations which are beginning to become better known.

A escassez de oferta nas zonas prime aumenta a necessidade dos operadores na expansão para novas zonas da cidade, sendo a Baixa e a zona do Cais do Sodré duas das localizações que começam a despontar.

04/

The trend for the number of people using e-commerce in Portugal to increase will continue. In 2015 it was 22.6%, and according to the forecasts of ACEPI/IDC it will be 35% in 2017.

Mantém-se a tendência de aumento do número de utilizadores de e-commerce em Portugal, que em 2015 foi de 22,6%, e que segundo previsões da ACEPI/IDC será de 35% em 2017.



DEMAND  
SHOPPING  
CENTRES/  
PROCURA  
CENTROS  
COMERCIAIS

DEMAND  
HIGHSTREET  
SHOPS/  
PROCURA  
COMÉRCIO DE RUA

RENTS/  
RENDAS



SUPPLY  
SHOPPING  
CENTRES/  
OFERTA  
CENTROS  
COMERCIAIS



SUPPLY  
HIGHT  
STREET  
SHOPS/  
OFERTA  
COMÉRCIO  
DE RUA

“Real estate in Portugal is changing. We’ve always had English, Irish and German buyers, but now we’re seeing new nationalities investing here. We’ve had our first Chinese buyers, Scandinavians, French and other non-European, including South Africans, too.”  
**Karin van den Hemel,**  
general manager of Pine Cliffs Real Estate.

IN FINANCIAL TIMES

MARKET  
OVERVIEW  
2015



**PEDRO REBELO DE SOUSA**  
MANAGING PARTNER  
SRS ADVOGADOS

After years of economic contraction overcast by the economic crisis, the Portuguese property market has finally started to show signs of recovery.

The statistics speak for themselves, showing us a very significant increase in the volume of transactions of national real estate assets, particularly in the last three years, even breaking some national records.

This increase in the real estate turnover is undoubtedly the result of a huge influx of foreign capital to the country, explained by a very favorable global environment towards Portugal and by the attractiveness of the national real estate assets, which are highly competitive from the point of view of the relationship between price/quality and risk/return.

However, the attractiveness of the national real estate market does not only result from neutral, endogenous and exogenous conditions, related to the location and culture of our country, but also a political strategy designed to capture foreign investment.

The residence permit grant program for investment activities (ARI), was a success built mainly at the expense of the investment option chosen by the overwhelming majority of acceding candidates: the acquisition of property with a value equal to or greater than €500,000.

The creation of a tax regime for non-habitual residents also attracted many foreigners, especially pensioners and high-income individuals interested in exemption from personal income tax payment for the consecutive ten year period provided by the Portuguese regime.

Not to mention the numerous tax savings associated with real estate investment in general, and with urban regeneration in particular, which are achievable either through substantial reduction of the applicable tax rate (VAT, IRS or IRC), or through the exemption of the tax itself (IMT and IMI), and which appear to be decisive in motivating investors.

Finally, we should also acknowledge the efforts made by the public and private sector, in order to optimize existing strategic resources in our territory, namely of our urban heritage, as they were crucial to improving the attractiveness index of our country and essential to captivate foreign investment.

With the economic figures showing this positive trend, we have good reason to be optimistic about the future of the Portuguese real estate market.

**MARKET OVERVIEW 2015**

Depois de anos de contracção ditados pela crise económica internacional, o sector imobiliário português começou finalmente a revelar sinais de retoma.

Os dados estatísticos falam por si, permitindo-nos constatar um aumento muito significativo no volume de transacções dos activos imobiliários nacionais, registado sobretudo nos últimos três anos, e até a quebra de alguns recordes nacionais.

Este incremento do volume de negócios imobiliários é seguramente resultado de um enorme afluxo de capitais estrangeiros ao nosso país, explicável por uma conjuntura global muito favorável a Portugal, e pela própria atractividade dos activos imobiliários nacionais, altamente competitivos do ponto de vista da relação preço/qualidade e risco/rentabilidade.

Contudo, a atractividade do mercado imobiliário nacional não resulta apenas de condições naturais, endógenas e exógenas, inerentes à localização e cultura do nosso País, mas também duma estratégia política desenhada para capturar investimento estrangeiro.

O programa de concessão de autorização de residência para actividades de investimento (ARI), foi um êxito construído essencialmente à custa da opção de investimento escolhida pela esmagadora maioria dos candidatos aderentes: a aquisição de imóvel de valor igual ou superior a 500.000€.

A criação de um regime fiscal para residentes não habituais também atraiu muitos cidadãos estrangeiros, sobretudo pensionistas e indivíduos de rendimento elevado, interessados na isenção do pagamento de IRS pelo período de dez anos consecutivos oferecida pelo regime português.

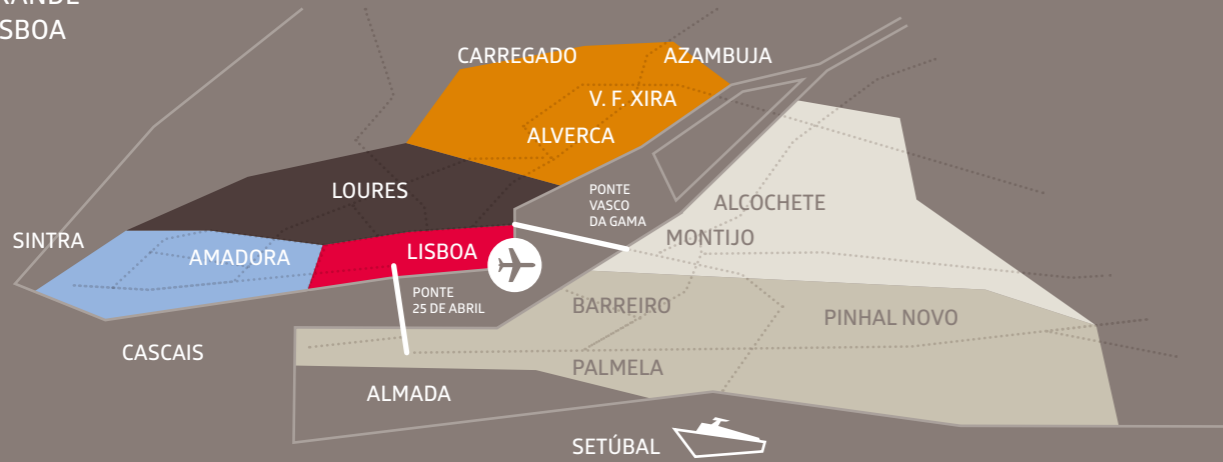
Não esquecendo as inúmeras poupanças fiscais associadas ao investimento imobiliário em geral, e à reabilitação urbana em especial, alcançáveis quer por via da redução substancial da taxa de imposto aplicável (IVA, IRS ou IRC), quer por via da isenção do próprio imposto (IMT e IMI), e que se afiguram determinantes na motivação dos investidores.

Por fim, são de reconhecer ainda os esforços desenvolvidos, por iniciativa pública e privada, no sentido de otimizar os recursos estratégicos existentes no nosso território, nomeadamente do nosso património urbanístico, na medida em que foram decisivos para melhorar o índice de atractividade do nosso País, tão essencial à captação de investimento estrangeiro.

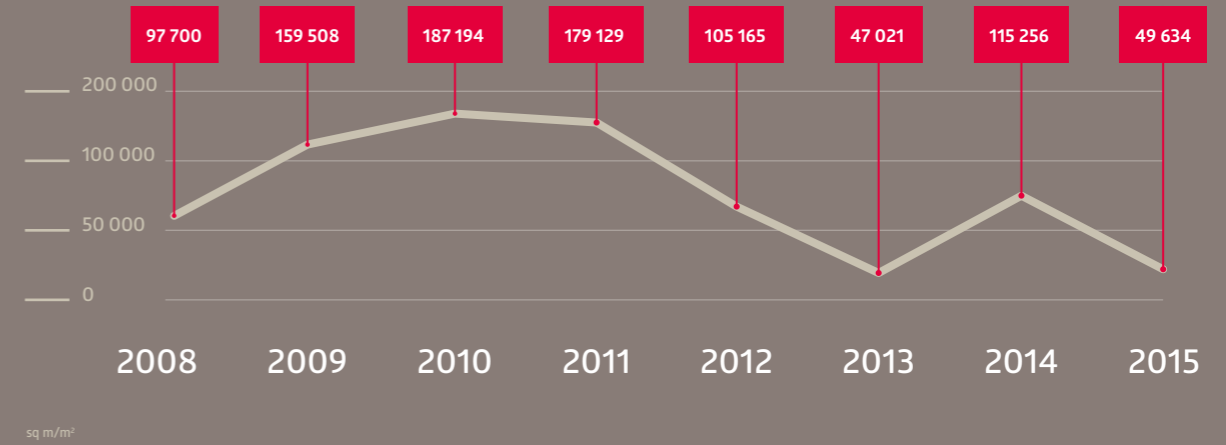
A manter-se a tendência que os indicadores económicos revelam, temos boas razões para estar otimistas em relação ao futuro do mercado imobiliário português.

GREATER LISBON/

GRANDE LISBOA

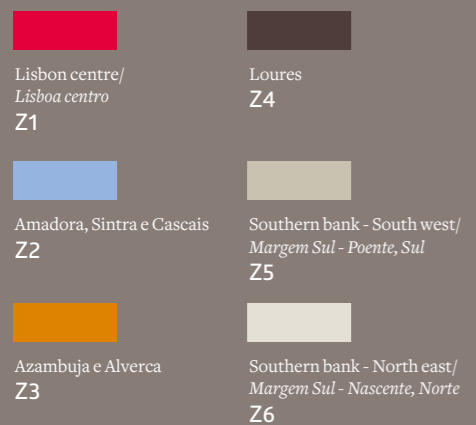


Take-up



# Industrial & Logistics/

Take-up by zone/ Take-up por zona



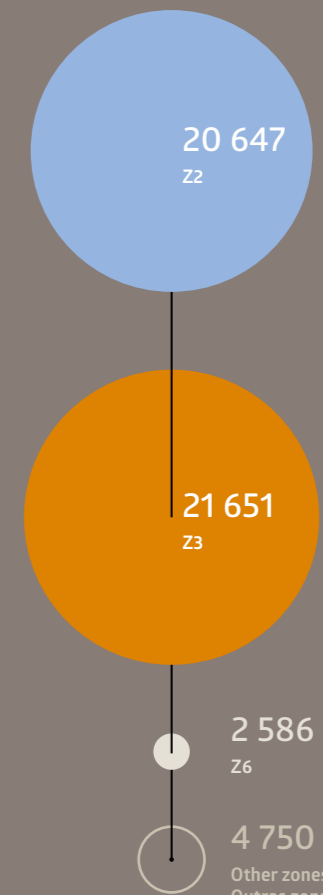
The Portuguese industrial and logistics market has not accompanied the growth in the office and investment markets. In relative terms it has slowed down over recent years and its performance in 2015 reflected that situation.

According to the data of LPI (the Lisbon Prime Index) the take up of industrial premises in the Lisbon region fell by about 50,000 sq m compared with last year. The level of take up was one of the lowest in the last 8 years, and was only comparable with the level in 2013.

## Industrial e Logística

Em contraciclo com os mercados de escritórios e de investimento, tem-se verificado um relativo abrandamento do mercado de Industrial e Logística português ao longo dos últimos anos e 2015 foi reflexo desta situação.

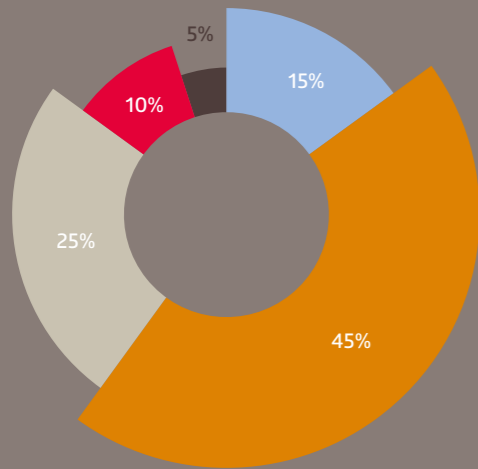
De acordo com os dados do LPI, quando comparado com o ano passado, o take-up de espaços industriais na região de Lisboa teve um decréscimo de perto de 60%, num total de cerca de 50.000 m<sup>2</sup> colocados, representando um dos valores mais baixos dos últimos 8 anos, só comparável com os valores registados em 2013.



sqm/m<sup>2</sup> Source/ Fonte: LPI, Worx



Reasons for letting/  
Tipologia da operação



- ND
  - Increase/ Aumento de área
  - New company/ Nova empresa na região de Lisboa
  - Expansion/ Expansão de área
  - Relocation/ Mudança de instalações
- Source/ Fonte: LPI, Worx

In relation to the type of operation about 60% of the area occupied was taken by companies moving premises, and that accounted for 50% of the number of deals.

It should also be mentioned that 82% of the deals were lettings and only 18% were sales.

The most noteworthy deals done during the year were the taking of 12,000 sq m in Alverca Park (Zone 3) and of 7,400 sq m in the industrial zone of Abrunheira (Zone 2). Outside of Lisbon and continuing the trend of 2014 there was a slight increase in activity. The trend for companies, especially large ones, to build their own premises also continued.

Examples of this are the new premises of Centra (28,000 sq m) and of Tomix in Torres Vedras (9.000 sq m). In terms of occupation of used premises the most noteworthy was Parfois who opened their new logistics centre in Canelas, Vila Nova de Gaia, with an area of 33,000 sq m.

Another major deal was the taking of 60,000 sq m in the port of Leixões.

Em relação ao tipo de operação, cerca de 60% da área ocupada é referente a mudança de edifício, correspondendo a 50% do número de negócios efetuados.

De referir ainda que 82% dos negócios dizem respeito a arrendamentos, enquanto a venda corresponde apenas a 18%.

Dos negócios realizados no ano, o destaque vai para uma ocupação de 12.000 m<sup>2</sup> no Alverca Park (Zona 3) e de 7.400 m<sup>2</sup> na Zona industrial da Abrunheira (Zona 2).

Fora de Lisboa e mantendo a tendência de 2014, nota-se um aumento ligeiro da atividade e confirma-se a tendência de construção de instalações próprias, no caso dos grandes ocupantes.

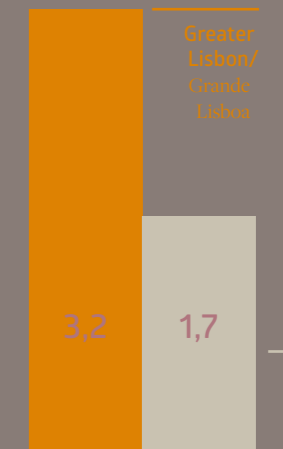
São exemplo disso as novas instalações da Centrauto em Aveiro, com 28.000 m<sup>2</sup> e a Tomix em Torres Vedras com 9.000 m<sup>2</sup>. Em termos de ocupação de instalações usadas, destaque para a Parfois que abriu o seu novo Centro Logístico em Canelas, Vila Nova de Gaia, com 33.000 m<sup>2</sup>.

Outro dos destaques do ano vai para a ocupação de cerca de 60 mil m<sup>2</sup> no Porto de Leixões.

Stock

65%

Greater Lisbon/ Grande Lisboa



35%  
North/ Norte

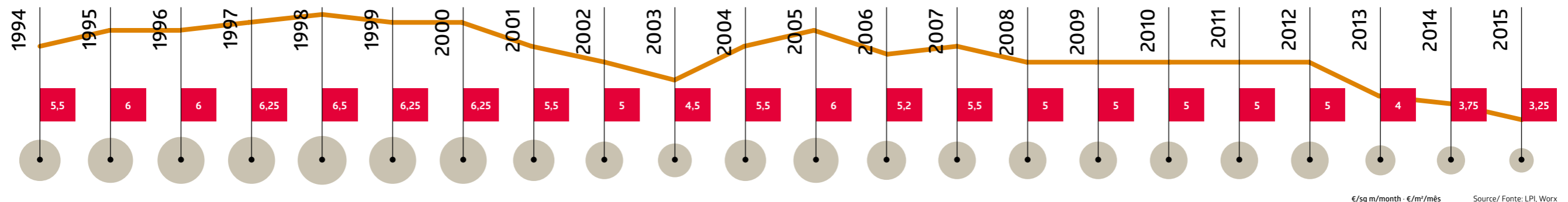
The stock of industrial and logistics premises rose slightly and now stands at close to 5 million sq m, of which more than 60% are located in the Greater Lisbon zone.

O stock de espaços industriais e logísticos sofreu uma ligeira subida, estando agora próximo dos 5 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais mais de 60% estão localizados na zona da Grande Lisboa.

Prime rent in Lisbon/  
Rendas prime Lisboa

The large falls in market rents in recent years have made recovery more difficult. The rents for prime properties in Zone 3 (Azambuja and Alverca) have remained stable at about €3.25/sq m/month.

As quebras elevadas nos valores das rendas verificadas nos últimos anos, têm dificultado a sua retoma, mantendo-se estáveis em cerca de 3,25 €/m<sup>2</sup>/mês para ativos prime na Zona 3 (Eixo Azambuja e Alverca).





## TRENDS/ TENDÊNCIAS BY WORX

### 01/

In the last two years there has been a substantial change in the ownership of large industrial areas in Portugal. Large international investors, most of them American, have acquired industrial portfolios which were previously held by Portuguese financial institutions.

Nos últimos 2 anos registou-se uma alteração significativa dos proprietários de grandes áreas industriais em Portugal, por via da aquisição de portfolios industriais, até à data detidos pelo setor financeiro português, por grandes investidores internacionais, maioritariamente americanos.

### 02/

This new situation in market has led to these properties being looked at more from an international perspective. This could lead to an eventual revaluation and in consequence an adjustment upwards of current rents, especially for prime properties.

Esta nova realidade do mercado poderá levar a um reposicionamento destas áreas, enquadradas numa perspetiva internacional, podendo-se traduzir numa eventual revalorização e conseqüente reajuste em alta das rendas praticadas, essencialmente em ativos prime.



RENTS/  
RENDAS



SUPPLY/  
OFERTA

DEMAND/  
PROCURA

**“Portugal is coming out of the financial crisis, and the euro is fairly weak. We see a lot of Chinese tourists in Europe, and Portugal is one of the nicest tourist destinations there.” Dillip Rajakarier, chief executive of Minor Hotel Group.**

IN THE WALL STREET JOURNAL



# THE TAX REFORM OF UNDERTAKINGS FOR COLLECTIVE INVESTMENT

A NEW OPPORTUNITY?



**LUÍS MAGALHÃES**  
KPMG HEAD OF TAX/  
CONSULTORIA FISCAL DA KPMG

The real estate sector in Portugal shows a recovery that is in line with the improving economic environment - GDP grew 1.6% in 2015 following the recession verified in 2013 (-1.1%).

The conclusion of the financial assistance program and the reduction in State funding costs increased confidence levels, reducing the yields demanded by investors and leading to a recovery in asset prices.

As a recovery boosting measure and with to the aim of attracting foreign investment through vehicles such as Transferable Securities and Real Estate Investment Funds and Companies, the taxation model applicable to undertakings for collective investment (UCI) was reformulated in 2015.

In fact, Portugal joined the ranks of the most attractive UCI taxation systems in Europe, with the introduction of the "exit" taxation method on the income generated by these undertakings (at the level of the respective holders), in this manner mitigating the possibility of situations of double taxation of income paid to non-resident investors.

From the UCI perspective and in the computation of taxable income for Corporate Income Tax (IRC) purposes, investment income, rental income and capital gains are generally not considered, neither are the costs associated with such income nor non-deductible expenses. In the case of real estate UCIs, a reduced taxation (10%) will be applied on income earned by non-resident investors. On the other hand, the total net asset value of these UCIs became subject to Stamp Duty, on a quarterly basis, at the rate of 0.0125%.

However, this fiscal stimulus granted in 2015 now seems to be waning with the announced taxation in terms of IMT (Municipal Tax on Real Estate Transfers) and IMI (Municipal Tax on Real Estate) of some real estate investment fund related operations.

In particular, taxation is foreseen in terms of IMT on the acquisition of PUs (Participation Units) in closed real estate funds for private subscription, as well as on redemption operations, capital increases or decreases or others (provided these result in the holder having at least 75% of the PUs representative of the fund's net assets) as well as on the transfers by the participants of their real estate assets upon the subscription of participation units of the same fund typology.

The elimination of the tax benefit that halved the IMI and IMT rates applicable to properties integrated in open or closed real estate funds for public subscription is also foreseen.

## A REFORMA DO REGIME DE TRIBUTAÇÃO DOS ORGANISMOS DE INVESTIMENTO – UMA NOVA OPORTUNIDADE?

O sector imobiliário em Portugal apresenta uma recuperação em linha com a melhoria do clima económico – em 2015o PIB cresceu 1,6% após a recessão registada em 2013 (-1,1%).

A conclusão do programa de assistência financeira e a redução nos custos de financiamento do Estado aumentou os níveis de confiança, reduzindo as yields exigidas pelos investidores e levando a uma recuperação no preço dos activos.

Como medida impulsionadora da retoma e tendo em vista a captação do investimento estrangeiro através de veículos como Fundos e Sociedades de Investimento Mobiliário e Imobiliário, em 2015 reformou-se o modelo de tributação dos organismos de investimento colectivo (OIC).

Na verdade, Portugal colocou-se ao lado dos regimes de tributação de OIC mais apelativos da Europa, com a introdução do método de tributação "à saída" dos rendimentos gerados por estes organismos (na esfera dos respectivos titulares), mitigando, assim, a possibilidade de ocorrência de situações de dupla tributação económica dos rendimentos pagos aos investidores não residentes.

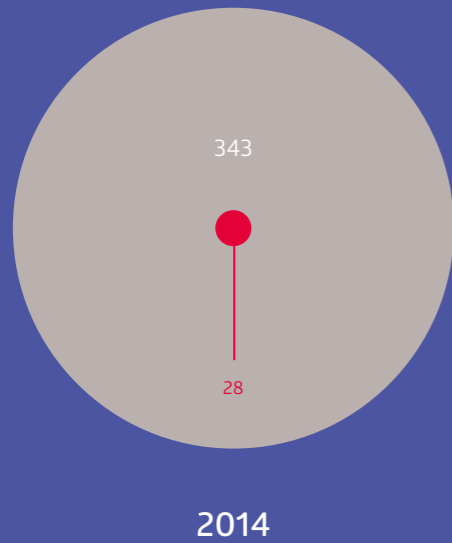
Na óptica dos OIC e no cômputo do lucro tributável para efeitos de tributação em IRC, em geral não são considerados rendimentos de capitais, rendimentos prediais e mais-valias, nem os gastos associados aos referidos rendimentos ou os gastos não dedutíveis. Tratando-se de OIC imobiliários, será aplicada uma tributação reduzida (10%) a rendimentos auferidos por investidores não residentes. Por outro lado, o valor líquido global destes OIC passou a ser sujeito a Imposto do Selo, com uma periodicidade trimestral, à taxa de 0,0125%.

Porém, este impulso fiscal dado em 2015 parece agora esmorecer com a anunciada tributação em IMT e IMI de algumas operações relativas a fundos de investimento imobiliário.

Em concreto, é prevista a tributação em IMT da aquisição de UP's em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, bem como das operações de resgate, aumento ou redução do capital ou outras (desde que das mesmas resulte que o titular fique a dispor de, pelo menos, 75% das UP's representativas do património do fundo) e, ainda, das entregas de bens imóveis dos participantes no acto de subscrição de unidades de participação da mesma tipologia de fundos.

Prevê-se, também, a eliminação do benefício fiscal da redução para metade das taxas de IMI e IMT aplicáveis aos prédios integrados em fundos de investimento imobiliário abertos ou fechados de subscrição pública.

Construction in Lisbon/ Construção em Lisboa



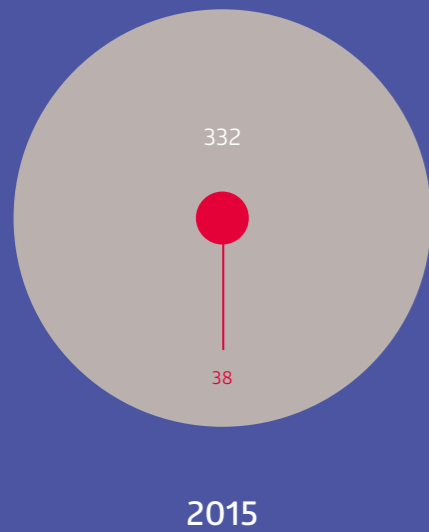
The increase in the number of properties in the historic areas being converted into hotels, the search for new uses and the growing number of buildings in the city which are wholly or partly empty is leading to a growing number of restoration works compared with new build. This together with the increase in private investment in real estate has become a strategy which delivers results.

O acréscimo da instalação de unidades hoteleiras nas áreas históricas, a procura de novos usos e o crescente número de edifícios total ou parcialmente devolutos na cidade conduziram a um crescente número de obras de reabilitação face às construções nova. Isto aliado ao aumento do investimento privado em imobiliário tem surgido como uma estratégia com resultados.

Das licenças de obra que deram entrada na Câmara Municipal de Lisboa, entre 2014 e 2015 observou-se que a sua maioria incide em obras no edificado já existente, sendo o número de licenças emitidas para construção nova pouco relevante. Também se verifica que no mesmo período, mais de 90% do total de licenças eram referentes a obras em prédios destinados a habitação.

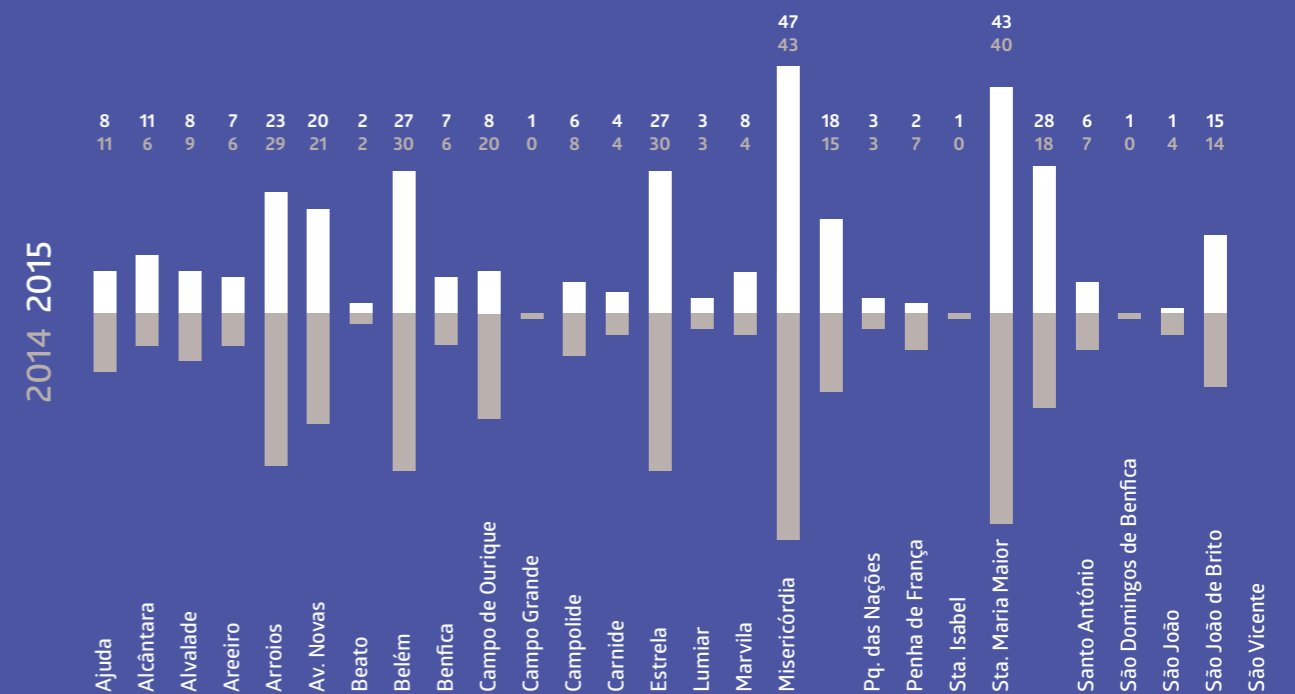
Segundo dados do INE e da CML, desde 2005 que os pedidos de licenciamento de obras novas têm vindo a diminuir, sendo que desde o segundo semestre de 2010 os processos de licenciamento em áreas históricas (cerca de 1/5 da cidade) estão a aumentar, sendo praticamente idêntico ao número de processos do resto da cidade.

# Urban Regeneration/ Reabilitação



It can be seen that most of the building license applications made to the Lisbon City Council in 2014 and 2015 were for works to existing buildings, and the number of licenses issued for new construction was minimal. Also in the same period more than 90% of all the licenses were for works to buildings destined for residential use.

According to figures from INE (the Portuguese Statistics Institute) and the CML (Lisbon Council) since 2005 the number of applications for construction licenses has been falling. But since the second half of 2010 the number of applications for licenses in historic areas (about 1/5th of the city) has been rising, and is practically identical to the number of applications relating to the whole of the rest of the city.

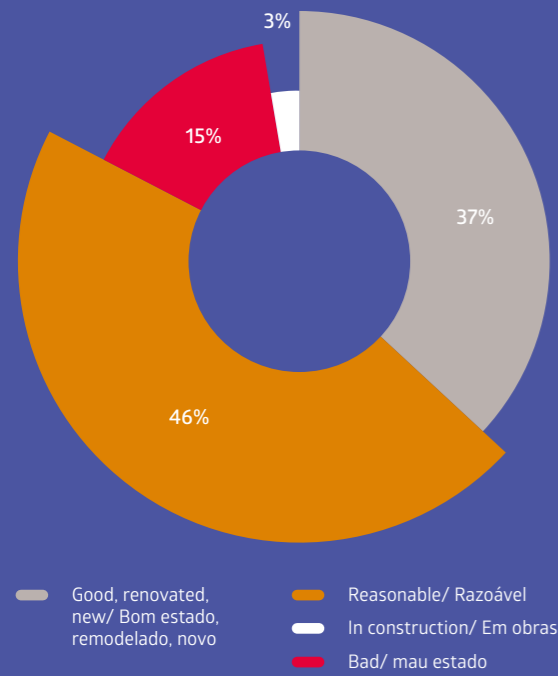


● Construction in existing building/ Obra em edificado  
 ● New construction/ Construção nova

Source/ Fonte: CML, INE, Worx

# licenças/ Nº de licenças Source/ Fonte: CML, INE, Worx

**State of repair – Prime Zone buildings/  
Estado de conservação – Edifícios Zona Prime**



The increase in restoration works has been focused on the historic areas of the city. The low supply and the high demand, mainly from international investors, the improvement in the economic situation of the country, the increase in tourism and the incentives given for urban restoration works were some of the factors which led to much more activity and interest in restoring or converting buildings in the central zones of the city and a consequent increase in the prices charged.

In 2015 35% of all the licenses issued related to the boroughs where the historic areas are located (Santo António, Santa Maria Maior and Misericórdia).

The aim of the restoration of buildings in this area of the city is to convert their use, and the main focus has been on the residential and tourist sectors.

In spite of the opportunities in this zone being scarce, an exhaustive survey carried out by Worx in Zone 1 (the axis Avenida da Liberdade / Fontes Pereira de Melo up to Saldanha), showed that of the total of more than 450 existing buildings, 15% are still in a bad state of repair and about 10% are totally unoccupied.

It is also interesting to note that only 23% of the buildings in that zone were built from scratch as homes, and that it is now the Prime Zone of Lisbon for offices, where some of the most important companies based in Lisbon are located.

The fact is that out of about 600,000 sq m of identified office premises there are 85,000 sq m still to be occupied.

O aumento de obras de reabilitação tem o seu grande foco nas zonas históricas da cidade. A oferta reduzida e uma procura elevada, principalmente por investidores internacionais, a melhoria da situação económica no país, o aumento do turismo e os incentivos concedidos à reabilitação urbana foram alguns dos fatores que provocaram uma elevada dinâmica na reabilitação de edifícios nas zonas centrais da cidade e um consequente aumento dos preços praticados.

Em 2015, 35% do total das licenças emitidas corresponde às freguesias referentes às áreas históricas (Santo António, Santa Maria Maior e Misericórdia).

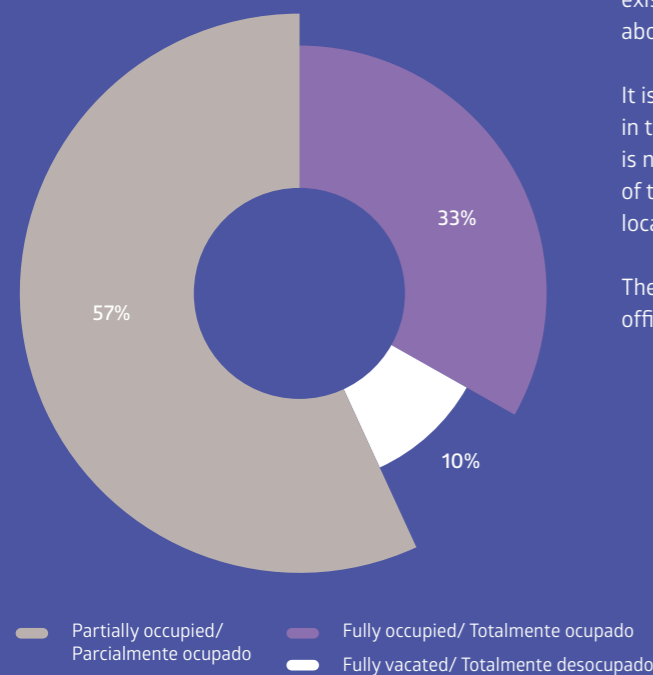
O foco da reabilitação de edifícios nesta zona da cidade vai para a reconversão de usos, com foco principal nos segmentos de habitação e turismo.

Apesar das oportunidades nesta zona serem já escassas, um levantamento exaustivo realizado pela Worx na Zona 1 (Eixo Avenida da Liberdade / Fontes Pereira de Melo até ao Saldanha), do total de mais de 450 edifícios existentes, verifica-se que 15% dos edifícios se encontram ainda em mau estado de conservação e cerca de 10% estão totalmente desocupados.

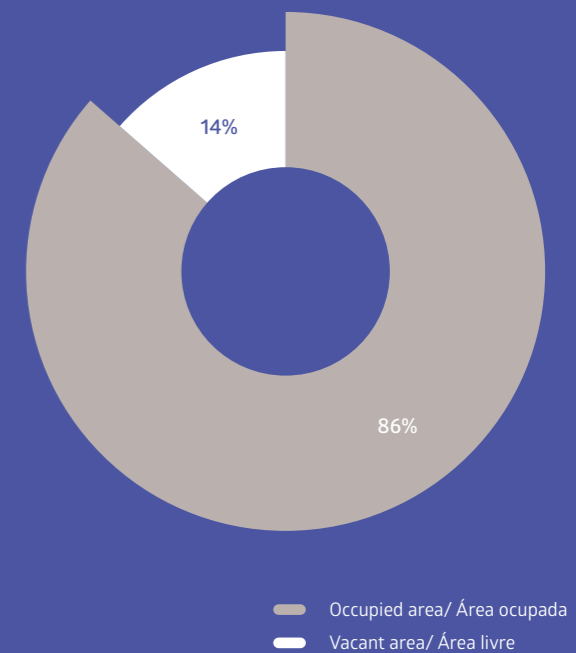
Interessante também verificar que, apesar de se tratar da Zona Prime de escritórios de Lisboa, onde se concentram algumas das mais importantes empresas sediadas em Lisboa, verificou-se também que apenas 23% destes edifícios foram construídos de raiz para habitação.

Verificou-se ainda que dos cerca de 600 mil m<sup>2</sup> de área de escritórios identificados, existem ainda perto de 85.000 m<sup>2</sup> por ocupar.

**Occupation – Prime Zone buildings/  
Ocupação – Edifícios Zona Prime**

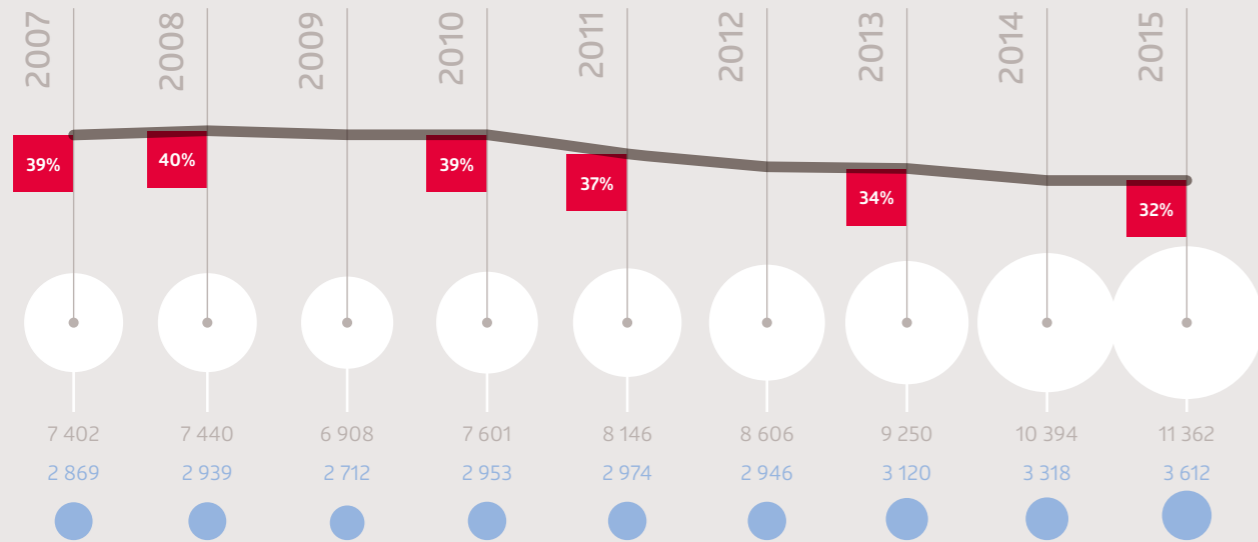


**Offices occupation – Prime Zone/  
Ocupação Escritórios – Zona Prime**



Source/ Fonte: Worx

Services exports and imports – travel and tourism/  
Exportações e importações de serviços – viagens e turismo



# Hospitality/

- Imports - exports / Peso importações - exportações
- Travel and tourism services exports / Exportações de serviços de viagens e turismo
- Travel and tourism services imports / Importações de serviços de viagens e turismo

€ Million/ Milhões de euros

Source/ Fonte: Banco de Portugal, Worx

Tourism in Portugal again breaks all records in 2015.

Over recent years the competitive position of Portugal has made a big advance in international terms and the macro economic situation of the country has also got much better. Both of these improvements have helped to boost internal tourism, and in 2015 there was a considerable increase in tourism in Portugal. There were high rates of growth, both in numbers of visitors, room nights and income as well as in occupation rates, ADR and RevPar.

The compound annual growth rate (CAGR) of the "export of services – travel and tourism" has stood at 8.6% since 2009 and the volume of travel and tourism in 2015 showed a positive balance of 7.75 billion euros. The value of imports came to only 32% of the value of the export of services, 7 b.p. less than in 2007.

A atividade turística em Portugal voltou a registar novos máximos em 2015.

Ao longo dos últimos anos verificou-se uma melhoria da posição competitiva do país no contexto internacional o que, em conjugação com a melhoria do cenário macroeconómico do país, tem beneficiado a atividade turística interna. Em especial no ano de 2015, denotou-se uma forte expansão da atividade turística portuguesa, com taxas de crescimento consideráveis, quer em número de hóspedes, dormidas e proveitos, quer em taxas de ocupação, preço médio por quarto vendido e RevPar.

A taxa de crescimento média anual das "exportações de serviços – viagens e turismo" fixou-se em 8,6%, desde 2009 e o volume referente às viagens e turismo em 2015, apresenta um saldo positivo de 7,75 mil milhões. As importações representaram apenas 32% das exportações de serviços, -7 p.p. que em 2007.

HOTELS IN PORTUGAL

The performance of the market in 2015 was very positive, and it continued the growth of 2014. In fact 2015 was the "best year ever for tourism".

## Hotelaria

HOTELARIA NACIONAL

O desempenho do mercado em 2015 foi muito positivo, dando continuidade ao crescimento registado em 2014, ficando 2015, marcado como "o melhor ano turístico de sempre".

Number of overnight stays in Portugal/ Nº de dormidas em Portugal



Source/ Fonte: INE, Worx

16,9%

UK/REINO UNIDO

SPAIN/ESPAÑA

GERMANY/ALEMANHA

FRANCE/FRANÇA

58%

RANKING



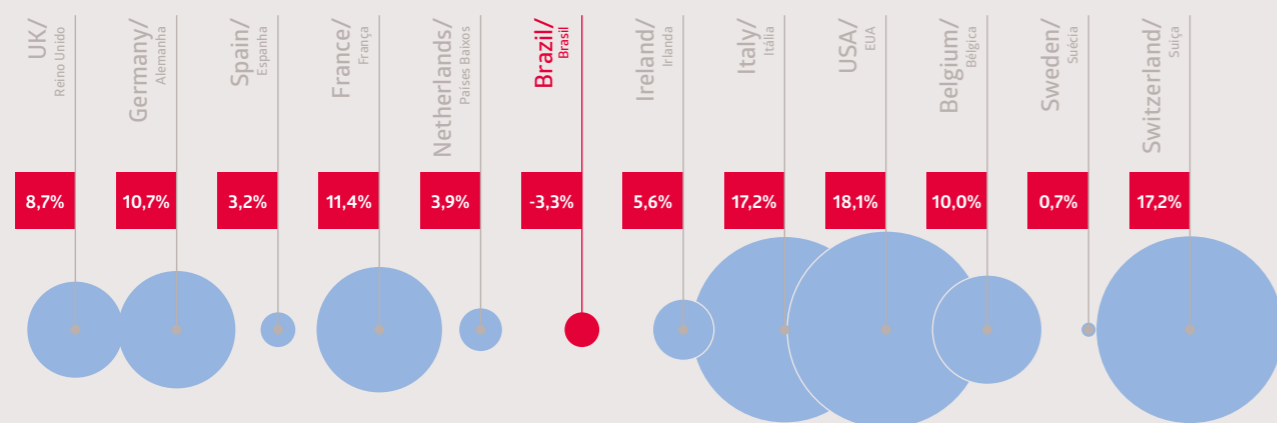
According to the preliminary statistics of INE (the Portuguese National Statistics Agency) in 2015 the number of bed nights increased by about 6.7% to a total of 48.9 million, and the number of guests rose by 8.6% to 17.4 million compared with the same period in the previous year.

The internal market continued to grow (up 5.3%), which resulted in the best year ever. That was in spite of the slowing down of the rate of growth compared with 2013/2014, when there was double digit growth (up 12.8%).

The total number of bed nights of non-residents came to 34.4 million, an increase of about 7.3%, which was also a slowing down compared with the rate of increase in 2013/2014 (9.3%).

The English market continued to lead the rankings in terms of the number of bed nights, followed by Spain, Germany and France whose combined share came to about 58%.

**Anual growth rate by outbound market/  
Taxa de crescimento anual por mercado emissor (2014-2015)**



Source/ Fonte: INE, Worx

In relation to the amount of bed nights in each region the number increased in every region. The largest increase was in the Azores with 19.6%, which was a result of the opening of low cost air routes. There was strong growth in the North and Alentejo with increases of 13.6% and 11.8%, reflecting their promotional policies.

**Total income followed the trend, and grew by 13.1% compared with the previous period to 2,479.9 million euros.**

The average income per bed night has increased gradually over recent years, from €46.78 in 2012 to €50.67 in 2015. This increase shows that visitors are spending larger amounts per stay.

Em 2015, segundo os dados preliminares do INE, verificou-se um incremento de cerca de 6,7% no número de dormidas, para um total de 48,9 milhões, e um acréscimo de 8,6% em termos de hóspedes, face ao mesmo período do ano anterior, atingindo os 17,4 milhões.

Verificou-se um crescimento continuado do mercado interno (+5,3%), o que resultou no melhor ano de sempre apesar do desaceleramento face a 2013/2014 que tinha registado um aumento de dois dígitos (+12,8%).

As dormidas de não residentes, 34,4 milhões, aumentaram cerca de 7,3%, denotando igualmente um desaceleramento face a 2013/2014 (9,3%).

O mercado inglês continua a liderar o ranking em termos absolutos de dormidas, seguido de Espanha, Alemanha e França que juntos, possuem uma quota de cerca de 58%.

Relativamente à distribuição por região, as dormidas aumentaram em todas as regiões, sendo que a região dos Açores obteve o maior crescimento, de 19,6%, motivado pela abertura de rotas low-cost. Norte e Alentejo registaram fortes crescimentos, 13,6% e 11,8%, reflexo das políticas de promoção.

**Os proveitos globais acompanharam a tendência, tendo-se registado um crescimento de 13,1% comparativamente ao período homólogo, para 2.479,9 milhões de euros.**

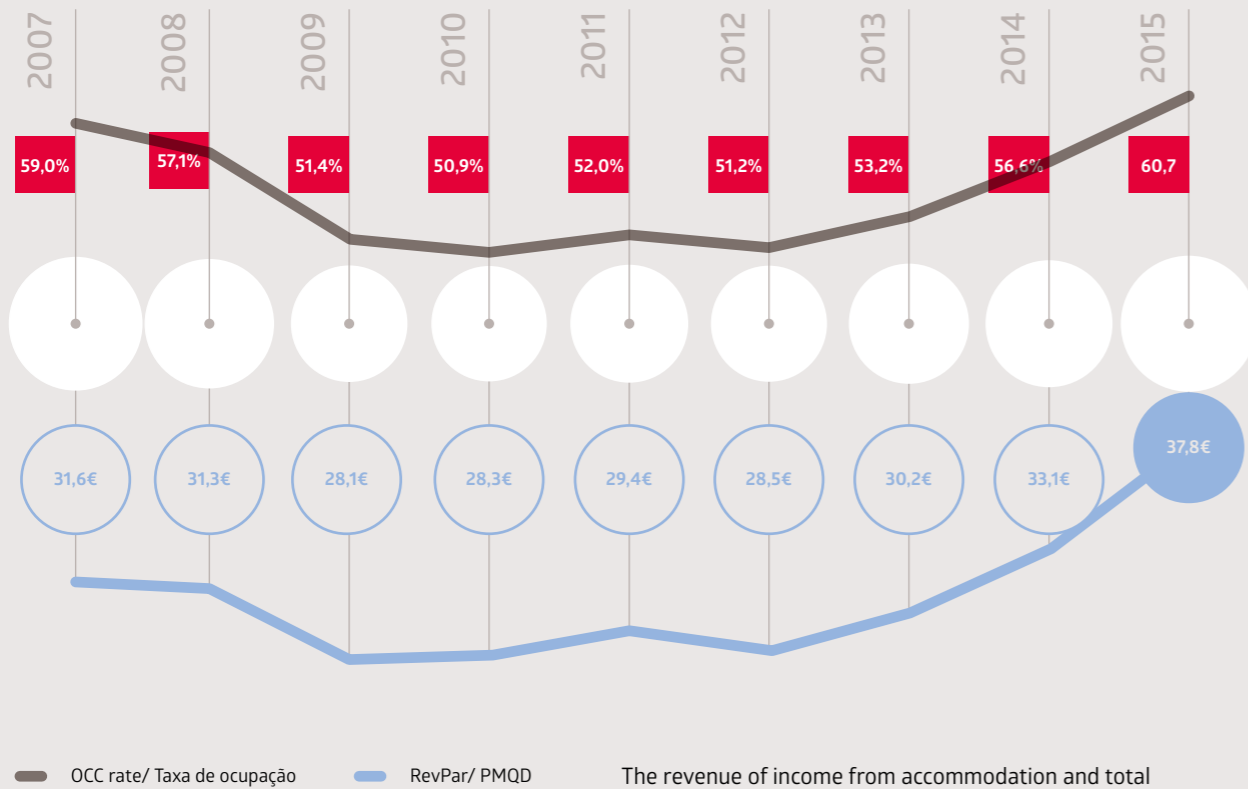
O rácio entre os proveitos totais e as dormidas tem aumentado gradualmente ao longo dos últimos anos, de 46,78€ em 2012 para 50,67€ em 2015, denotando uma maior propensão por parte dos hóspedes para gastar um valor mais elevado por dormida efetuada.

A estada média, que continua a ser um dos maiores desafios do turismo em Portugal, teve uma queda residual face a 2014, fixando-se nas 2,81 noites. A contínua redução da estada média deve-se em muito à afirmação do produto city breaks, em especial em cidades como Lisboa e Porto face ao tradicional produto “sol e mar”, mais característico nas regiões da Madeira e do Algarve, com 5,5 e 4,5 noites. Em termos de , salientam-se o Reino Unido e Irlanda, com uma estada média de 4,8 noites.

The average length of stay continued to be one of the greatest challenges for tourism in Portugal. It fell very slightly compared with 2014 and stood at 2.81 nights. The continued reduction in the average stay is due a lot to the success of the city breaks product, especially in cities like Lisbon and Porto, compared with the traditional product of “sun and sea”, which is more typical of the regions of Madeira and the Algarve, where average stays are 5.5 and 4.5 nights. In terms of markets the United Kingdom and Ireland stand out with an average stay of 4.8 nights.



**Occupancy rate/ Taxa de ocupação**



The revenue of income from accommodation and total revenue are reflected in the figures for RevPar which came to €37.8, an increase of 14.4% compared with 2014. The strong growth in RevPar was led by the Algarve (up €5.9/16.7%) and by the Azores (up €4.7/21.2%), reflecting the improvement in the quality of the Algarve product and the potential of the Azores as a destination.

The occupation rate in 2015 was 60.7%, an increase of 4.1 b.p. compared with 2014. This rate was higher than the previous highest rate which was in 2007.

The quality of the destination which Portugal offers is reflected in the prices charged and consequently in the return produced both in terms of total revenue and in RevPOR (revenue per occupied room).

Source/ Fonte: INE, Worx

A evolução do valor dos proveitos de alojamento e globais refletiu-se no valor do PMQD (Preço Médio por Quarto Disponível) que atingiu os 37,8€, um aumento de 14,4% face a 2014. O forte aumento do PMQD foi impulsionado pelo Algarve (+5,9€/16,7%) e pelos Açores (+4,7€/21,2%), refletindo a melhoria da qualidade do produto Algarve e a potencialidade do destino Açores.

Em 2015, a taxa de ocupação-quarto atingiu os 60,7%, um aumento de 4,1 p.p. em relação a 2014 e ultrapassando o máximo anterior registado em 2007.

A qualidade que o destino Portugal oferece teve reflexo nos preços praticados e, consequentemente no do valor gerado quer em proveitos totais, quer de valor por quarto vendido.

**OPENING OF NEW HOTELS**

The hotel supply grew more in 2015 than in any previous year. 52 new units opened spread across the whole country and there was a total of 3,777 new rooms.

The country's economic recovery and the consequent increase in investment could be seen clearly not only in the number of openings in 2015 but also in the weight of local investment: 80% of the new hotels opened belong to Portuguese hotel groups.

On the other hand the entry of international groups such as H10 Hotels should be noted. Six Senses has chosen Douro for its entry into Europe, and other groups have expanded, such as InterContinental with a new hotel in Estoril and Vincci Hotels with two new units (Lisbon and Porto).

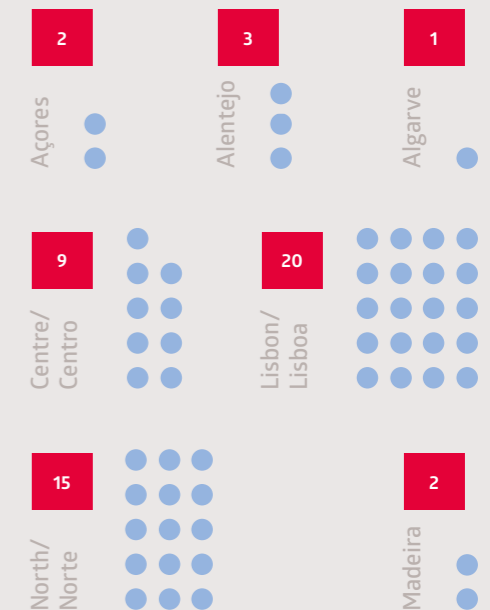
**ABERTURAS DE NOVAS UNIDADES**

A oferta hoteleira obteve o seu maior crescimento de sempre no ano de 2015 com 52 novas unidades distribuídas pelo país, totalizando 3.777 novos quartos.

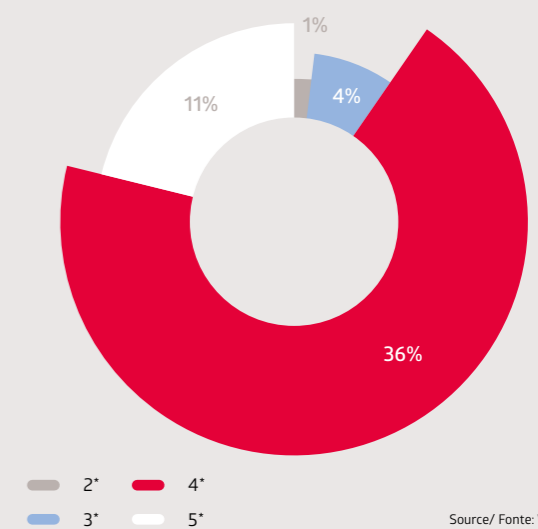
A recuperação económica do país e consequente aumento do investimento fica patente não só no número de aberturas em 2015 mas também no peso do investimento nacional: 80% das aberturas pertencem a grupos hoteleiros portugueses, como o grupo nacional Endutex.

Por outro lado, destaca-se a entrada de grupos internacionais tais como o grupo H10 Hotels, a Six Senses tendo escolhido o Douro para a entrada na Europa, a expansão de outros, tais como, a InterContinental com novo hotel no Estoril e Vincci Hoteles com duas novas unidades (Lisboa e Porto).

**New openings by region/ Abertura de hotéis por região**



**New openings by classification/ Categoria das novas unidades hoteleiras**



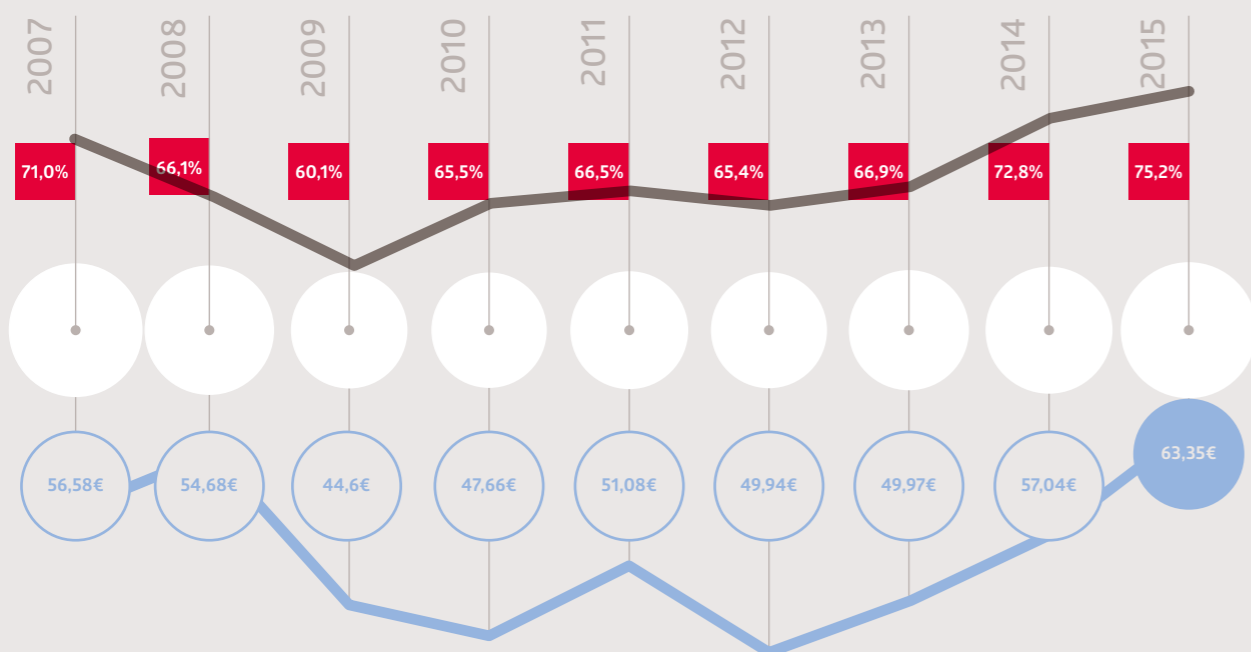
Source/ Fonte: Worx

**HOTELS IN LISBON**

Lisbon has become more and more one of Europe's most popular destinations, a fact which has brought benefits at various levels. The hotel sector has capitalised on the growing demand for the city, which has been proved by the results achieved.

According to the most recent figures from the Lisbon Convention Bureau the occupation rate was 75.29%, which was an increase of 2.45 p.p. compared with 2014. In the 5 star category the rate went from 52.33% in 2010 to 62.50% in 2014 and 67.61% in 2015.

**Occupancy rate/ Taxa de ocupação**



— OCC rate/ Taxa de ocupação — RevPar/ PMQD

Since 2012 there has been a continuous increase in the RevPQR. The prices in the 3 and 4 star categories increased by €4.15 and €4.33 respectively, while in the 5 star category it increased by €8.2. In percentage terms the increases were similar as the changes were 7.7%, 6.6% and 6.5% respectively compared to 2014.

The revenue per available room (RevPar) was €63.35, which was an increase of €15.69 compared with 2010 and of €6.31 compared with 2014. The 5 star category contributed most to this increase with an increase of €28.68 compared with 2010 and an increase of €12.03 compared with 2014.

Source/ Fonte: INE, Worx

In general terms the three indicators under analysis have grown continuously since 2012, after a slight fall between 2011 and 2012.

**HOTELARIA EM LISBOA**

Lisboa tem vindo cada vez mais a afirmar-se como um destino de referência no panorama europeu, facto que tem trazido benefícios a vários níveis. O sector hoteleiro tem capitalizado a crescente procura pela cidade, o que se comprova pelos resultados anuais apresentados.

Segundo os dados mais recentes do Observatório de Turismo de Lisboa, a taxa de ocupação em Lisboa fixou-se nos 75,29%, o que corresponde a um aumento 2,45 p.p. quando comparando com 2014. A categoria 5 estrelas, passou de um valor de 52,33% (2010) e 62,50% (2014) para 67,61% em 2015.

Verifica-se, desde 2012, um aumento consecutivo do preço médio por quarto vendido. As categorias 3 e 4 estrelas cresceram 4,15€ e 4,33€, respetivamente, enquanto as de 5 estrelas cresceram 8,2€ (em termos relativos o crescimento foi semelhante, uma vez que obtiveram variações de 7,7%, 6,6% e 6,5%, respetivamente, em relação a 2014).

O preço médio por quarto disponível (RevPar) foi de 63,35€, correspondendo a um incremento de 15,69€ face a 2010 e de 6,31€ face a 2014. A categoria de 5 estrelas foi a que mais contribuiu, com um crescimento de 28,68€ face a 2010 e um crescimento de 12,03€ face a 2014.

De uma forma geral, os três indicadores em análise, registam um crescimento contínuo desde 2012, após uma ligeira quebra entre 2011 e 2012.

The constant interest in Lisbon as a tourist destination has led to an increase in new units. There were 19 new hotels in 2015, which resulted in an increase of 9% in the number of rooms. The new units had on average a larger number of rooms than in 2014 (82 as opposed to 76 rooms).

O constante interesse na cidade de Lisboa como destino turístico provocou um aumento de novas unidades, tendo surgido 19 novas unidades em 2015, o que representa um acréscimo de cerca de 9% de número de quartos. As unidades inauguradas apresentam um número médio de quartos superior a 2014 (de 76 para 82 quartos).

**New openings Lisbon 2015/ Abertura de Hotéis Lisboa 2015**

Classification/ Classificação	Origin/ Origem	Designation/ Designação	Region/ Região	Opening month/ Mês de abertura	Rooms/ Nº Quartos
5*	N	Hotel PortoBay Liberdade	Rua Rosa Araújo, nº 8	02	98
5*	N	Pousada de Lisboa	Terreiro do Paço nº 31-34	05	90
5*	N	Hotel Santiago de Alfama	Rua de Santiago, nº 10-14	07	19
5*	N	Hotel Palácio do Governador	Rua Bartolomeu Dias, nº 2	10	60
4*	I	Bessa Hotel Lisboa	Av Liberdade, nº 29 a 41	02	113
4*	N	Sana Evolution Saldanha	Praça Duque de Saldanha nº 4	02	129
4*	I	H10 Duque de Loulé	Av. Duque de Loulé, nº 81 a 83	04	89
4*	N	Lux Lisboa Park	Rua Padre António Vieira, nº 32-34	12	95
4*	I	Skyna Hotel Lisboa	Rua da Artilharia I, nº 112	03	105
4*	N	Turim Saldanha Hotel	Rua Pedro Nunes, nº16	08	86
4*	N	Jupiter Lisboa Hotel	Avenida da República, nº 46	07	224
4*	N	Turim Terreiro do Paço Hotel	Rua do Comércio, nº 9	12	50
4*	N	Hotel Lis	Rua dos Douradoures, nº 146	03	49
4*	N	Behotelisboa	Rua dos Correios, nº 136	09	39
4*	I	Vincci Liberdade	Rua Rosa Araujo, nº 16	12	85
3*	N	HF Fénix Music	Rua Joaquim António de Aguiar, nº 5	03	109
3*	N	My Story Hotel Rossio	Praça de D. Pedro IV, nº 59	03	46
3*	N	The 7 Hotel	Rua Áurea, nº 133	06	37
3*	N	Hotel Convento do Salvador	Rua Salvador, Alfama	12	43
<b>Total</b>					<b>1 566</b>

N - National/ Nacional I - International/ Internacional

The new openings were basically concentrated in the area Downtown/Chiado, the Avenidas Novas and the Av. da Liberdade plus the adjacent streets. In the second half of the year the notable openings were the new hotel of the Nau Hotels & Resorts Group, in Belém, with 60 rooms, the Hotel Vincci Liberdade on the Rua Rosa Araújo with 85 rooms and the opening of the second unit of the Turim Group during the year 2015, located on Rua do Comércio, with 50 rooms.

As novas aberturas centraram-se essencialmente na zona da Baixa/Chiado, Avenidas Novas e Av. da Liberdade e ruas adjacentes. No segundo semestre do ano destacam-se as aberturas do novo hotel do grupo Nau Hotels & Resorts, em Belém, com 60 quartos, o Hotel Vincci Liberdade na Rua Rosa Araújo com 85 quartos e a abertura da segunda unidade do grupo Turim durante o ano de 2015, situada na Rua do Comércio, com 50 quartos.

Source/ Fonte: Worx

**INVESTMENT**

The total volume of hotel investment in 2015 was above 250 million euros, and 16 hotels were transacted. Five of them were sold as part of the purchase of the Tivoli hotels by the Minor Hotel Group. More than 50% of the units transacted were in the Lisbon region and about 30% were in the Algarve. The amount invested per room varied between 51,000 and 140,000 euros. In spite of there having been some purchases by local investors, as was the case with the investment by the Porto Bay Group (Hotel Aviz) and Vila Galé (Douro River & Spa), foreign investment was substantially higher, both in terms of the number of deals and of the amount invested.

**INVESTIMENTO**

Em 2015 o volume total de investimento em hotelaria foi superior a 250 milhões de euros, tendo sido transacionadas 16 unidades hoteleiras, 5 das quais dizem respeito à operação de compra das unidades do Tivoli pela Minor Hotel Group. Mais de 50% das transações foram efetuadas na região de Lisboa e cerca de 30% no Algarve, e o valor investido por quarto variou entre os 51 mil e os 140 mil euros. Apesar de se ter assistido a algumas aquisições por parte de investidores nacionais, como é o caso do investimento por parte do PortoBay (Hotel Aviz) e Vila Galé (Douro River & Spa), o investimento estrangeiro foi consideravelmente superior, quer em número de transações, quer em valor absoluto investido.





## TRENDS/ TENDÊNCIAS BY WORX

### 01/

It is forecast that in 2016 at least 29 new hotels will open, most of them in the 5 and 4 star categories, with a total of more than 1,500 rooms. 45% of them will be in Lisbon. It will be a year marked by the appearance of the first units of a partnership between the Pestana Hotel Group and the footballer Cristiano Ronaldo, in Lisbon and Funchal, by the diversification of the Martinhal Hotel Group with the opening of tourist apartments in Lisbon, the entry of the Sheraton into Cascais and the expansion of the Macdonald Hotels & Resorts Group in Portugal by taking over the the management of the Longevity Wellness Resort Monchique.

Para 2016 perspetiva-se a abertura de pelo menos 29 novas unidades hoteleiras, maioritariamente de 5 e 4 estrelas, num total de mais de 1.500 quartos, 45% dos quais em Lisboa. Será um ano marcado pelo surgimento das primeiras unidades da parceria entre o grupo hoteleiro Pestana e o futebolista Cristiano Ronaldo, em Lisboa e no Funchal, da diversificação do grupo hoteleiro Martinhal com a abertura de apartamentos turísticos em Lisboa, entrada do Sheraton em Cascais e a expansão do grupo Macdonald Hotels & Resorts em Portugal através da exploração do Longevity Wellness Resort Monchique.

### 02/

Following the trend in recent years, it is expected that there will be fewer openings.

Espera-se também a confirmação da tendência que se tem verificado no Algarve nos últimos anos, isto é, um número de aberturas reduzidas.

### 03/

In relation to demand, the variety of some of the events which are going to take place in the city of Lisbon in 2016 and their attractiveness should be noted. These include the Web Summit (one of the largest technology conferences in the world), the music festivals (Rock in Rio, Alive and Super Bock, Super Rock) and also the Lisbon & Estoril Film Festival. At the national level there will again be a lot of activity but with more moderate growth rates in terms of both quantity and quality.

Em relação à procura, no caso da cidade de Lisboa, destaca-se a diversidade e atratividade de alguns eventos que irão ocorrer em 2016, como Web Summit (uma das maiores conferências mundiais de tecnologia), dos festivais de música (Rock in Rio, Alive e Super Bock, Super Rock) e também o Lisbon & Estoril Film Festival. A nível nacional, deverá assistir-se a uma manutenção da atividade, traduzida por taxas de crescimento mais moderadas, quer nos indicadores de quantidade, quer qualidade.



DEMAND/  
PROCURA

INVESTMENT/  
INVESTIMENTO

SUPPLY/  
OFERTA

# One Stop Advisor

Worx - Real Estate Consultants have worked in the Portuguese real estate market since 1996, and the firm is recognised as one of the leading commercial real estate agencies.

A atuar no mercado imobiliário em Portugal desde 1996, a Worx - Real Estate Consultants é uma das principais consultoras imobiliárias em Portugal e uma referência incontornável neste setor.

With a multidisciplinary and pro-active team Worx is focused on doing the best for its clients. The firm provides services in various sectors of the property market including Capital Markets, Agency (Offices, Retail and Industrial), Tenant Representation, Architecture and Design, Valuations, Research & Consultancy, Tourism, Hospitality & Leisure and Urban Redevelopment/Modernisation. The team works together in an integrated and complementary manner.

Worx was the first firm in Portugal to develop a team totally focused on Research. Its strategy is based on a solid knowledge of the real estate market and on integrating the expertise of the different departments of the firm, together with thorough research into the defining factors of the sector and into the trends which affect it.

Its One Stop Advisor strategy differentiates the firm from the rest of the real estate sector. Over the years Worx has established itself as Advisor to the main local and international companies, and is noted for its response to their individual needs and requirements. It works in a global market where there is a clear demand for integrated products.

It was the first company in Portugal to be regulated by the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), it is a member of ACAI (Association of Real Estate Consultants and Valuers) and it is one of the founding members of LPI (Lisbon Prime Index).

Com uma equipa multidisciplinar, pró-ativa, altamente focada no serviço ao cliente, a Worx presta serviços imobiliários de uma forma integrada e complementar nas áreas de Capital Markets, Agency (escritórios, retalho e indústria) Tenant representation, Architecture, Valuations, Research & Consultancy, Tourism, Hospitality & Leisure e Urban rehabilitation.

A primeira empresa em Portugal a desenvolver e formar uma equipa totalmente focada no Research, a estratégia da Worx assenta num conhecimento sólido do mercado imobiliário e uma integração da expertise dos diversos departamentos da Worx, aliado a uma pesquisa exaustiva dos principais parâmetros que definem o setor e tendências que o afetam.

Diferenciando-se no setor imobiliário pela estratégia de One Stop Advisor, a Worx tem vindo ao longo dos anos a reforçar a sua posição de Advisor junto das principais empresas nacionais e internacionais, dando resposta às suas necessidades específicas, agindo num mercado global onde existe uma clara procura por produtos integrados.

É a primeira empresa regulada pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) em Portugal, faz parte da ACAI (Associação de Empresas de Consultoria e Avaliação Imobiliária) e é uma das empresas fundadoras do LPI (Lisbon Prime Index).

**WORX<sup>®</sup>**  
*REAL ESTATE CONSULTANTS*

*Building Opportunities*