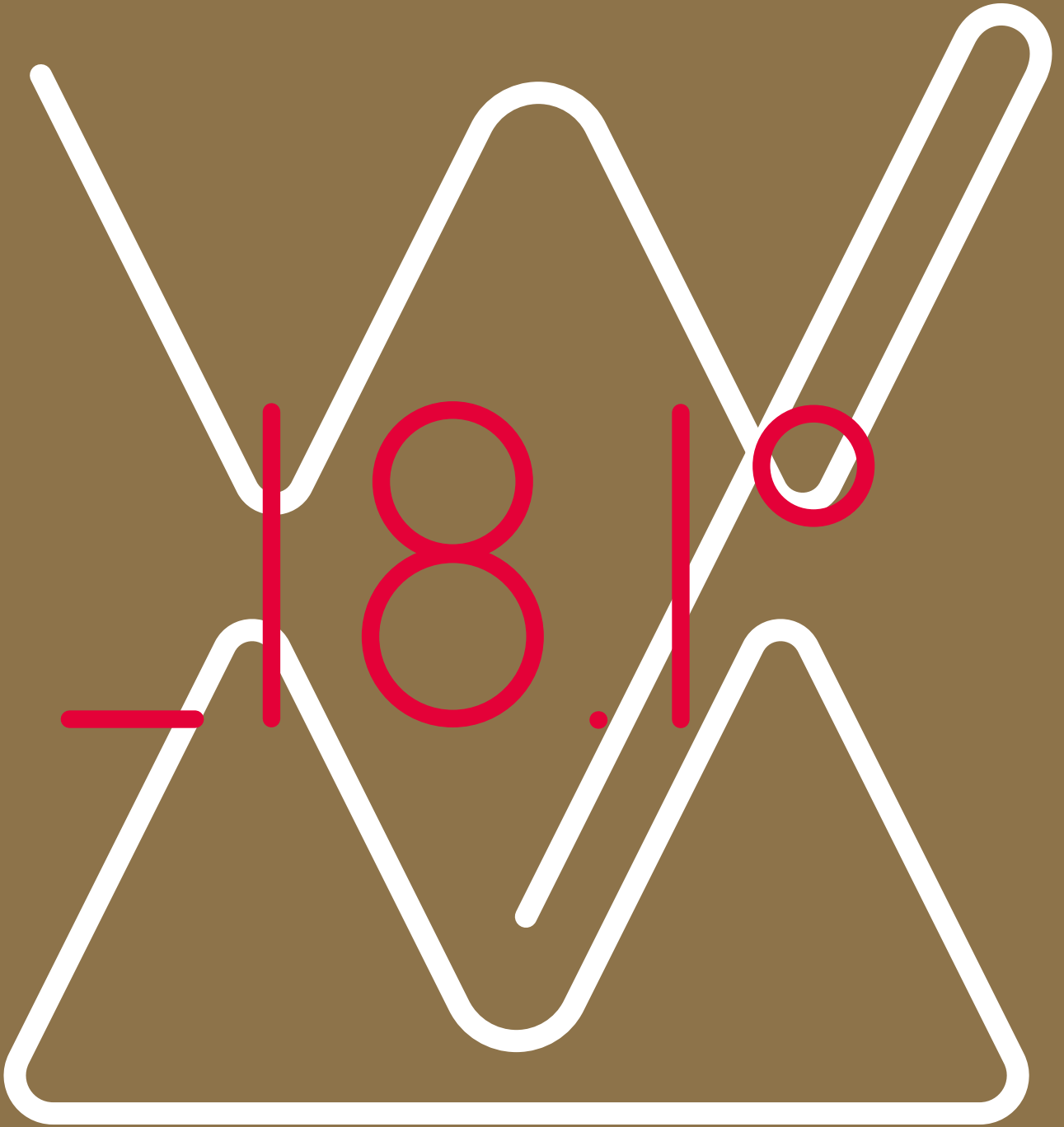


WMARKET REVIEW



WORX[®]
REAL ESTATE CONSULTANTS

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE



WMARKET REVIEW

— | 18 | °

We are very pleased to present the WMarket Review 2018 — 1st half. 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.

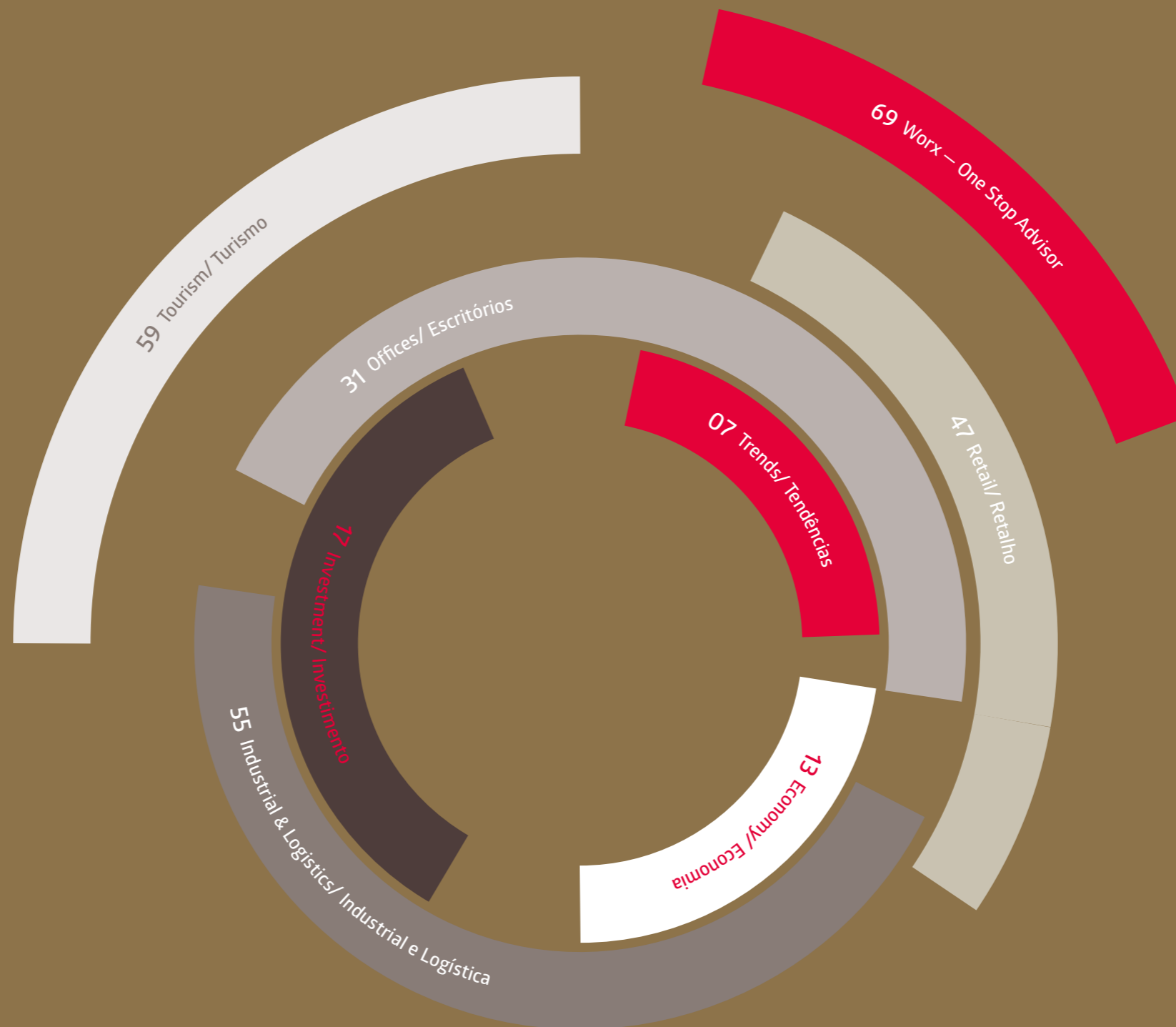
We would like to thank everyone who has contributed to its development.

É com enorme satisfação que apresentamos o WMarket Review 2018 — 1^o semestre.

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 antevisão 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.



ECONOMY/ ECONOMIA TRENDS/ TENDÊNCIAS 2018

01/

According to forecasts by the Bank of Portugal, the Portuguese economy will reach its pre-crisis level in 2018.

De acordo com as previsões do Banco de Portugal a economia portuguesa vai atingir o nível pré-crise em 2018.

02/

Expansion of economic activity by the year 2020, taking advantage of a favorable economic and financial environment.

Expansão da atividade económica até ao ano 2020, tirando partido de um enquadramento económico e financeiro favorável.

03/

The dynamism of export and investment components should support the expansion of activity between 2018 and 2020.

O dinamismo das componentes de exportações e investimento deverá apoiar a expansão da atividade entre 2018 e 2020.

04/

The inflation rate in Portugal should remain relatively stable.

A taxa de inflação em Portugal deverá permanecer relativamente estável.

05/

Decrease in the unemployment rate.

Diminuição da taxa de desemprego.

INVESTMENT/ INVESTIMENTO TRENDS/ TENDÊNCIAS 2018

01/

2018 is going to be a record year for the commercial real estate investment market and it is expected to smash through the €2 billion mark, driven by the sale of retail and office segment portfolios.

2018 será um novo recorde para o mercado de investimento imobiliário comercial, a ultrapassar largamente a fasquia dos dois mil milhões de euros e motivado pela venda de portfolios nos segmentos de retalho e escritórios.

02/

Maintained liquidity levels will continue to be steered towards prime assets.

Manutenção dos níveis de liquidez que continuarão a ser direcionados para ativos prime.

03/

The stabilisation of prime yields.

Estabilização dos valores de prime yield

04/

We are seeing an increase in the development market activity, steered towards residential and office projects because of a lack of typical products for returns.

Por força da escassez de produtos típicos de rendimento, está a ser observado um aumento da atividade do mercado de development, direcionada para projetos residenciais e de escritórios.

OFFICES/ ESCRITÓRIOS TRENDS/ TENDÊNCIAS 2018

01/

Maintenance of high demand levels justified by the maintenance of a favourable economic climate, the recovery of the job market, increased business confidence and Portugal's exposure to the international market.

Manutenção dos níveis de procura em alta justificados pela manutenção de um clima económico favorável, da recuperação do mercado de trabalho, aumento da confiança da classe empresarial e exposição de Portugal ao mercado internacional.

02/

The current shortage of new supply will continue to drive the market for pre-letting operations, particularly in occupying large areas.

A atual falta de oferta nova continuará a direcionar o mercado para operações de pré-arrendamento, em particular na ocupação de áreas de grande dimensão.

03/

With new ways of organising work and a change of mindsets and profiles, there will continue to be a demand for better, more flexible workplaces, that are modern and adaptable to the implementation of new technologies. The bar for developers will continue to rise and highlight more prominently the best buildings and penalise obsolete supply.

As novas organizações de trabalho e a mudança de mentalidades e perfis vão continuar a exigir melhores instalações de trabalho, mais flexíveis, com cunho de modernidade e adaptável à implementação de novas tecnologias. A fasquia para os promotores continuará a elevar-se e a destacar de forma mais acentuada os melhores edifícios e a penalizar a oferta obsoleta.

04/

International companies will continue to look to Portugal to establish their customer support services, call centres, shared services, financial services, among others.

Procura contínua de empresas internacionais para estabelecimento em Portugal dos seus serviços de apoio ao cliente, call centres, serviços partilhados, serviços financeiros, entre outros;

05/

Growth of co-working spaces.

Crescimento de espaços de Co-Working.

06/

Pressure to raise incomes that will encourage the increase of new developments.

Pressão para a subida das rendas que irá incentivar o incremento de novas promoções.

RETAIL/ RETALHO TRENDS/ TENDÊNCIAS 2018

01/

Increased weighting of online commerce in the volume of retail sales and the focus of brands in creating increasingly innovative experiences that allow the consumer to get as much information as possible about the product. Augmented Realities and Virtual Assistants are some of the new technologies that consumers can expect to find very soon and that are already part of the plans of the main retailers present in the Portuguese market.

Aumento do peso do comércio online no volume das vendas retalhistas e da aposta das marcas na criação de experiências cada vez mais inovadoras que permitam ao consumidor obter o máximo de informação possível sobre o produto. Realidades Aumentadas e Assistentes Virtuais são algumas das novas tecnologias que os consumidores podem esperar encontrar muito brevemente e que já fazem parte dos planos dos principais retalhistas presente no mercado português.

02/

Re-qualification and expansion of existing shopping centres, with a particular focus on leisure and catering areas, as differentiating factors and generators of capital gains.

Requalificação e expansão de centros comerciais existentes, com enfoque particular nas áreas de lazer e restauração, como fatores diferenciadores e criadores de mais-valias.

03/

Maintained high demand in the format of high street commerce, in particular for the catering segment, motivated by the exceptional results of the tourism market and the recovery of the Portuguese economy and increase in private consumption.

Manutenção da procura em alta no formato de comércio de rua, em particular para o segmento de restauração, motivado pelos resultados excecionais do mercado de turismo e pela recuperação da economia portuguesa e aumento do consumo privado.

04/

Maintained high prime income values.

Manutenção dos valores de renda prime em alta.

**INDUSTRIAL & LOGISTICS/
INDUSTRIAL E LOGÍSTICA
TRENDS/ TENDÊNCIAS
2018**

01/
The growth in electronic commerce and consumption is going to have gradual positive effects on the performance of the industrial & logistics real estate sector.

O aumento do consumo e comércio eletrónico vai produzir gradualmente efeitos positivos no desempenho do setor imobiliário industrial & logístico.

02/
The increase in demand for logistics spaces closer to urban centres can lead to a slight increase in rent values.

O aumento da procura direcionada para espaços logísticos mais próximos dos centros urbanos, poderá conduzir a um ligeiro aumento dos valores de renda.

03/
In the short- and medium-term, the development activity will continue to be driven by the operators themselves as they invest in acquiring land to later develop their logistics platforms.

A curto e médio prazo a atividade de promoção continuará a ser levada a cabo pelos próprios operadores, que apostam na aquisição de terrenos para desenvolvimento posterior das suas plataformas logísticas.

**TOURISM/ TURISMO
TRENDS/ TENDÊNCIAS
2018**

01/
In the second half of the year, the main tourism indicators are expected to show a performance increase, with July, August and September contributing largely to this growth trend, but also November, particularly in Lisbon with the Web Summit, which has had an interesting impact on the hotel performance of the Capital.

No 2º semestre, os principais indicadores turísticos deverão registar uma subida de desempenho, com os meses de Julho, Agosto e Setembro a contribuir largamente para essa tendência de crescimento mas também Novembro, particularmente na cidade de Lisboa com a Web Summit, que tem tido um impacto interessante na performance hoteleira da Capital.

02/
Portugal will continue to affirm itself in the luxury tourism market, for the greater differentiation of products and attractiveness of markets with greater purchasing power.

Portugal continuará a afirmar-se no mercado turístico de luxo, pela maior diferenciação de produtos e atração de mercados com maior poder de compra.

03/
The focus on differentiating concepts and market niches, such as the health and wellness segment, will continue to be one of the strongest trends in the national tourism market and will be determining factors for the diversification and modernisation of the offering.

A aposta em conceitos diferenciadores e nichos de mercado, como o segmento de saúde e wellness, vão continuar a ser uma das tendências mais fortes do mercado de turismo nacional e irão ser fatores determinantes para a diversificação e modernização da oferta.

04/
Growth in the corporate market driven by the exposure of the cities of Lisbon and Porto as destinations for multinational companies and venues for international events and conferences.

Aumento do mercado corporate impulsionado pela exposição das cidades de Lisboa e Porto como destinos de fixação de empresas multinacionais e locais de realização de eventos e conferências internacionais.

05/
Continued interest from international operators to enter the Portuguese market through the purchase or rental of hotel units. These international operators show readiness to wait for rehabilitation or conversion processes, due to the inflated amounts requested for the purchase of existing units and that, in many cases, will still have a re-qualification investment.

Manutenção do interesse de operadores internacionais na entrada no mercado português através da compra ou arrendamento de unidades hoteleiras. Estando estes disponíveis para aguardar por processos de reabilitação ou conversão, devido aos valores

inflacionados pedidos pela compra de unidades existentes e que ainda terá um investimento de requalificação em muitos dos casos.

06/
Existence of a growth margin of the ADR indicator (Average Price per Sold Room).

Existência de margem de crescimento do indicador ADR (Preço Médio por Quarto Vendido).

THE ECONOMIC SITUATION/

ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

The combination of macroeconomic results for the first and second quarters of 2018 showed signs that the recovery of the Portuguese economy is being maintained, albeit at a moderate pace.

This sustained pace is mainly due to the growth of exports (although these have decelerated slightly compared to 2017), and the positive trend of private consumption.

The decline in gross fixed capital formation (GFCF) recorded in the first half of 2018 also showed a slight recovery during the second quarter, which in general gave rise to the figure shown in the table and graphs below, but it should be noted that net exports remain negative, since the surplus value of the services account (largely driven by the dynamics of national tourism) has not been able to absorb the deficit value of the goods balance in any of the periods observed.

A combinação dos resultados macroeconómicos do primeiro e segundo trimestre de 2018 deram sinais de que a recuperação da economia portuguesa tende a manter-se, ainda que a um ritmo moderado.

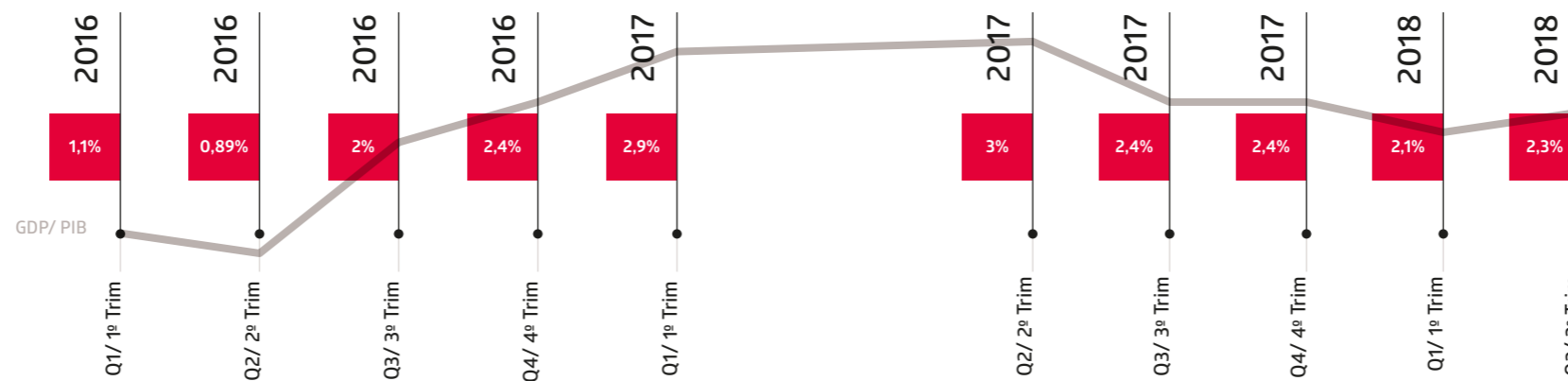
Este ritmo sustentado deve-se sobretudo ao crescimento das exportações (ainda que estas tenham desacelerado ligeiramente face a 2017), e à tendência positiva do consumo privado.

A retração da formação bruta de capital fixo (FBCF) registada no primeiro semestre de 2018 obteve também uma recuperação ligeira no decorrer do segundo trimestre, o que no cômputo geral deu origem ao valor apresentado no quadro e gráficos seguintes, sendo no entanto de salientar que as exportações líquidas se mantêm em terreno negativo, uma vez que o valor superavitário da balança de serviços (em grande parte impulsionado pela dinâmica do turismo nacional) não conseguiu em nenhum dos períodos observados absorver o valor deficitário da balança de bens.

GDP Performance/ Comportamento do PIB	Growth in relation to the previous quarter/ Crescimento em relação ao trimestre anterior	Year-on-year growth/ Crescimento homólogo
Q1/ 1º Trim 2018	0,40%	2,10%
Q2/ 2º Trim 2018	0,60%	2,40%

Source/Fonte: Católica Business School

GDP evolution/ Evolução do PIB



Source/Fonte: Católica Business School

- GDP/ PIB Portugal
- GDP € Zone/ PIB Zona €
- CPI/ IPC Portugal
- CPI Euro Zone/ IPC Zona Euro
- Private consumption Portugal/ Consumo Privado Portugal
- Private consumption € Zone/ Consumo Privado Zona €
- Public consumption Portugal/ Consumo Público Portugal
- Public consumption € Zone/ Consumo Público Zona €

It is important to bear in mind that, although tourism has a significant dynamism and weight in the country's wealth, the values currently presented account for a decrease in the number of guests who choose Portugal as their holiday destination in comparison to the same period in other years, and the statistics suggest that in the coming quarters there will be a slowdown (not necessarily a decrease, but a more modest growth rate).

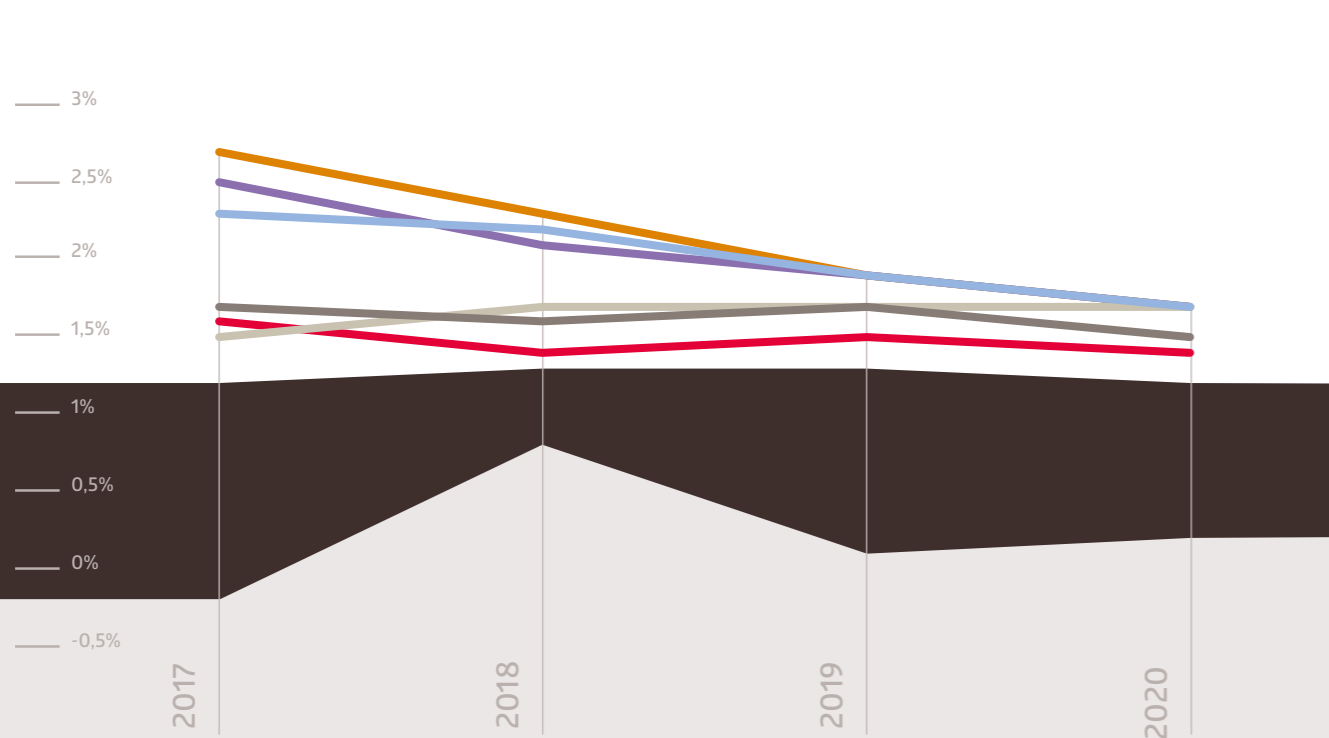
Overall, macroeconomic projections report sluggish growth in the euro area, but Portugal is expected to make a positive contribution over the next 2 years, registering results above the average for the single currency area in the main macroeconomic indicators, which is a sign of confidence for investors, as well as a sign of stability and economic consistency for the coming years.

Importa ter a noção de que, embora o turismo tenha uma dinâmica e peso importantes na riqueza do país, os valores atualmente apresentados dão conta de uma retração dos hóspedes que escolhem Portugal como destino de férias em períodos homólogos, dando as estatísticas conta de que a tendência para os próximos trimestres é de que se registre um abrandamento (não necessariamente um decréscimo, mas sim uma taxa de crescimento mais modesta).

De uma maneira geral, as projeções macroeconómicas dão conta de um crescimento anémico da zona euro, contudo Portugal deverá contribuir de uma forma positiva ao longo dos próximos 2 anos, registando resultados superiores à média da zona da moeda única nos principais indicadores macroeconómicos, o que se revela num sinal de confiança para os investidores, bem como um sinal de estabilidade e consistência económica para os próximos anos.

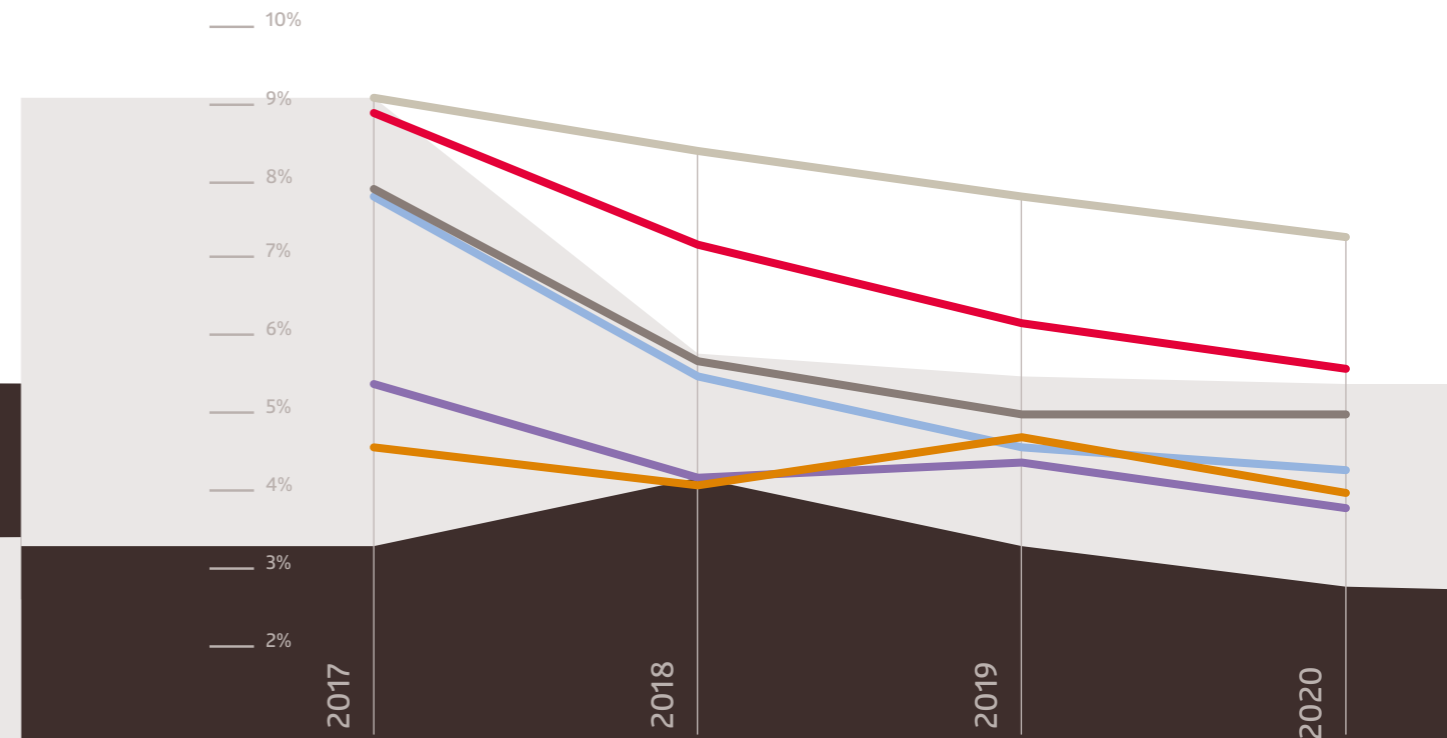
- Exports Portugal/ Exportações Portugal
- Exports € Zone/ Exportações Zona €
- Imports Portugal/ Importações Portugal
- Imports € Zone/ Importações Zona €
- Unemployment Portugal/ Desemprego Portugal
- Unemployment € Zone/ Desemprego Zona €
- GFCF Portugal/ FBCF Portugal
- GFCF € Zone/ FBCF Zona €

**Comparative growth of economic indicators/
Evolução Comparativa de Indicadores Económicos**



Source/Fonte: Banco de Portugal

**Comparative evolution of economic indicators – Euro Zone/
Evolução Comparativa de Indicadores Económicos – Zona Euro**



Source/Fonte: Banco de Portugal

EUROPEAN INVESTMENT

The European Commercial Real Estate Investment Market was worth €115.4 billion at the end of the first half of 2018. This is 2% more than in the same period in 2017 and confirms the continued improvement of the real estate investment market is going through at the moment.

Despite some geopolitical and economic uncertainty that could dissuade people from making decisions, the main real estate investment destination markets have shown no signs of flagging and investors are placing their confidence on a more stable economic environment and a very dynamic occupancy market.

INVESTIMENTO EUROPEU

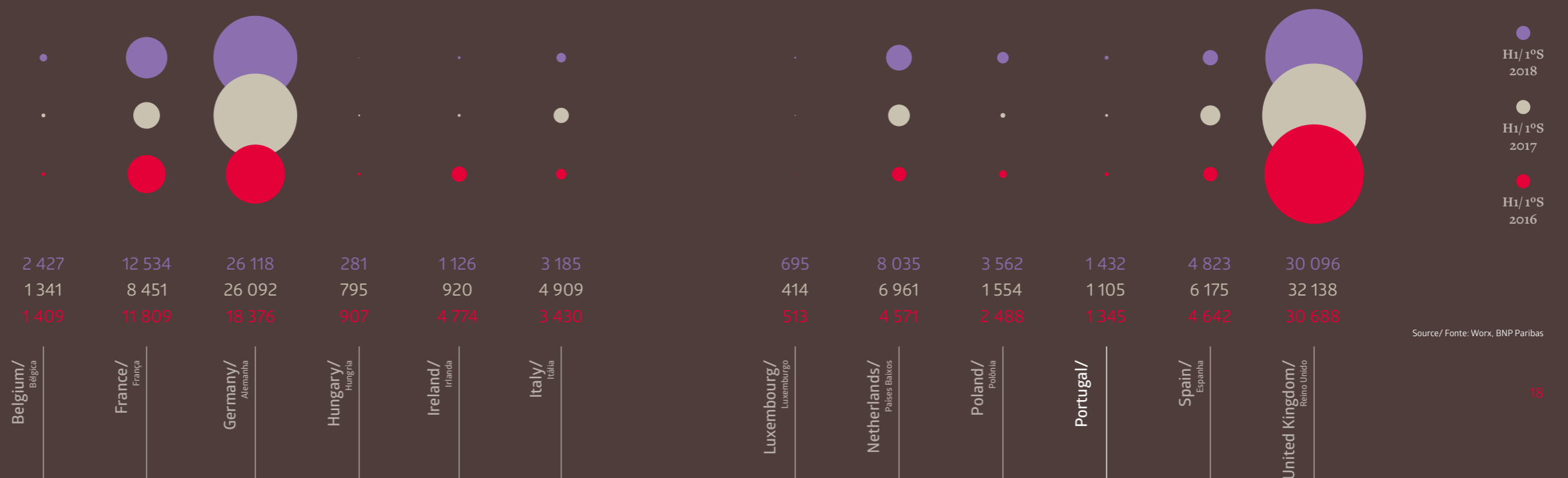
No final do 1º semestre de 2018, o Mercado de Investimento Imobiliário Comercial Europeu somou um total de 115.4 mil milhões de euros. Este valor representa um acréscimo de 2% face ao volume registado no período homólogo de 2017 e reafirma a continuidade do momento positivo que o mercado de investimento imobiliário vive atualmente.

Apesar de algumas incertezas a nível geopolítico e económico poderem apresentar-se como fatores dissuasores de tomadas de decisão, os principais mercados de destino de investimento imobiliário não têm demonstrado sinais de enfraquecimento, com os investidores a depositarem confiança num ambiente económico mais estável e num mercado de ocupação muito dinâmico.

Investment/

Investimento

Commercial Real Estate Investment Volume (year-to-date)/
Volume de Investimento Imobiliário Comercial (valores acumulados)



Source/ Fonte: Worx, BNP Paribas

This confidence has been reflected in the greater performance of the office segment, which saw a 9% increase in the total investment amount, taking it to a 44% share of the market, boosted by the closing of some large deals (>€100m).

The European market retail segment has stabilised its overall investment at €25.8 billion, while the industrial and logistics segment fell 16%.

The UK market continued at the top of the ranking of European countries with the most real estate investment. At the end of the first half of the year, there was a total investment of €30 billion notwithstanding a 6% drop compared to the same period in 2017.

Esta confiança refletiu-se com maior incidência na performance do segmento de escritórios que observou um aumento de 9% no volume total de investimento, atingindo uma quota de mercado de 44%, fruto do fecho de operações de grande dimensão (> €100m).

Já o segmento de retalho no mercado europeu verificou uma estabilização no seu valor de investimento total nos 25,8 mil milhões de euros, enquanto o segmento industrial & logístico registou um decréscimo na ordem dos 16%.

O mercado do Reino Unido continua a assumir a liderança no topo dos países europeus com maior volume de investimento imobiliário. No fecho do semestre, foi totalizado um volume total de investimento de 30 mil milhões de euros, ainda que tenha sido observado um decréscimo de 6% face ao período homólogo de 2017.



Rising Markets
Mercados em Subida

- LONDON/ LONDRES
- MUNICH/ MUNIQUE
- BERLIN/ BERLIM
- FRANKFURT
- HAMBURG/ HAMBURGO

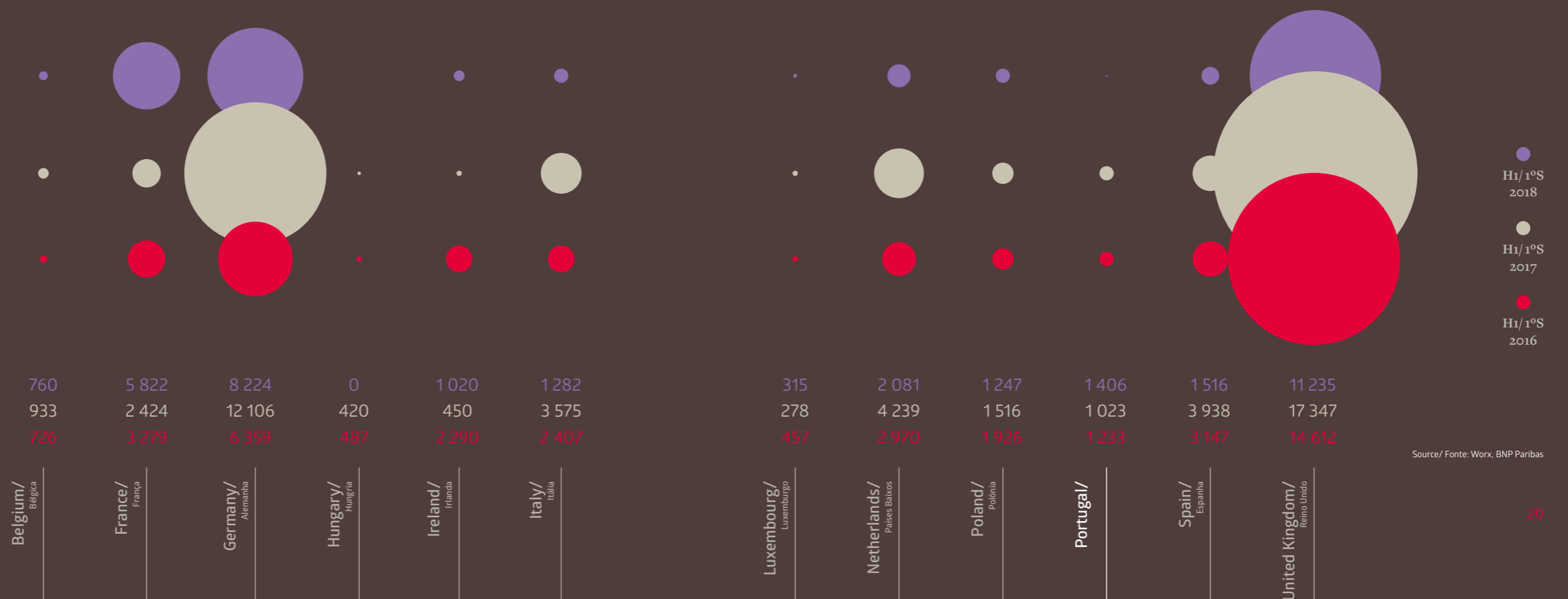
- PARIS
- DUBLIN
- LUXEMBOURG/ LUXEMBOURGO
- LISBON/ LISBOA



Falling Markets
Mercados em Descida

- MADRID
- AMSTERDAM
- MILAN
- PRAGUE
- WARSAW

Foreign Investment (yaer-to-date)/ Investimento Estrangeiro (valores acumulados)



Source/ Fonte: Worx, BNP Paribas

Germany has four heavy-weight markets (Munich, Berlin, Frankfurt and Hamburg) and it had the second best half-yearly investment.

It saw €26 billion in total investment, helped by the closure of single-deals for amounts that put them in the mega-deal category of over €100 million. The German market is traditionally seen as being based on portfolio dealing, but it saw a fall in this kind of operation in the first six months of the year because of a lack of products which caused a decrease in the share of foreign investment.

The French market was worth €12.5 billion, which is a massive 48% increase compared with the first half of 2017.

In the other European markets, we could see a 35% drop in Italy and a 22% fall in Spain.

After four years of compressed yields throughout Europe, the prime yields stabilised over the first half of 2018 and we expect this situation to be maintained in the future. In the office segment, Berlin still has the lowest prime yield (2.90%), followed by Paris and Munich with 3.00%.

A Alemanha que integra quatro mercados de peso (Munique, Berlim, Frankfurt e Hamburgo), verificou o segundo melhor volume de investimento semestral.

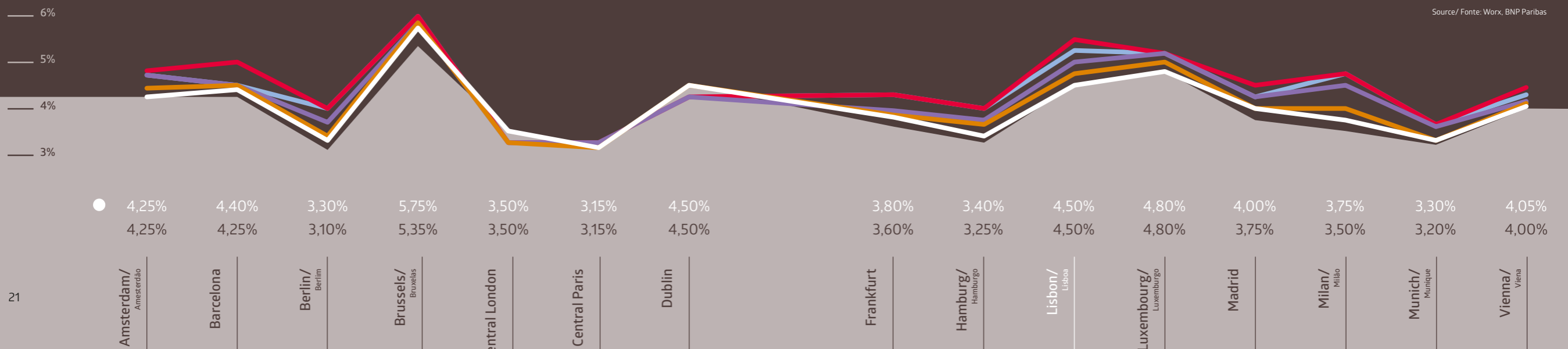
Com 26 mil milhões de volume de investimento total, atribui este resultado à concretização de single deals com valores que os colocam na categoria de mega deals acima dos 100 milhões de euros. Tradicionalmente caracterizado por ser um mercado assente na negociação de portfolios, o mercado alemão verificou nos primeiros seis meses do ano uma descida no fecho deste tipo de operações, justificada pela falta de produto e provocando consequentemente uma descida na quota de investimento estrangeiro.

O mercado francês somou um total 12,5 mil milhões de euros, o que representa uma subida significativa de 48% comparativamente ao 1º semestre de 2017.

Nos restantes mercado europeus, registo para a descida do mercado italiano (-35%) e para o mercado espanhol (-22%).

Depois de um período de quatro anos de compressão de yields por toda a europa, as prime yields atingiram um ponto de estabilização ao longo do 1º semestre de 2018, situação que se poderá manter-se no horizonte futuro. No segmento de escritórios, Berlim mantém-se como o mercado que detém a prime yield mais baixa (2,90%), seguido por Paris e Munique com 3,00%.

European Office Prime Yields/
Prime Yields do Mercado de Escritórios de Lisboa



Source/ Fonte: Worx, BNP Paribas

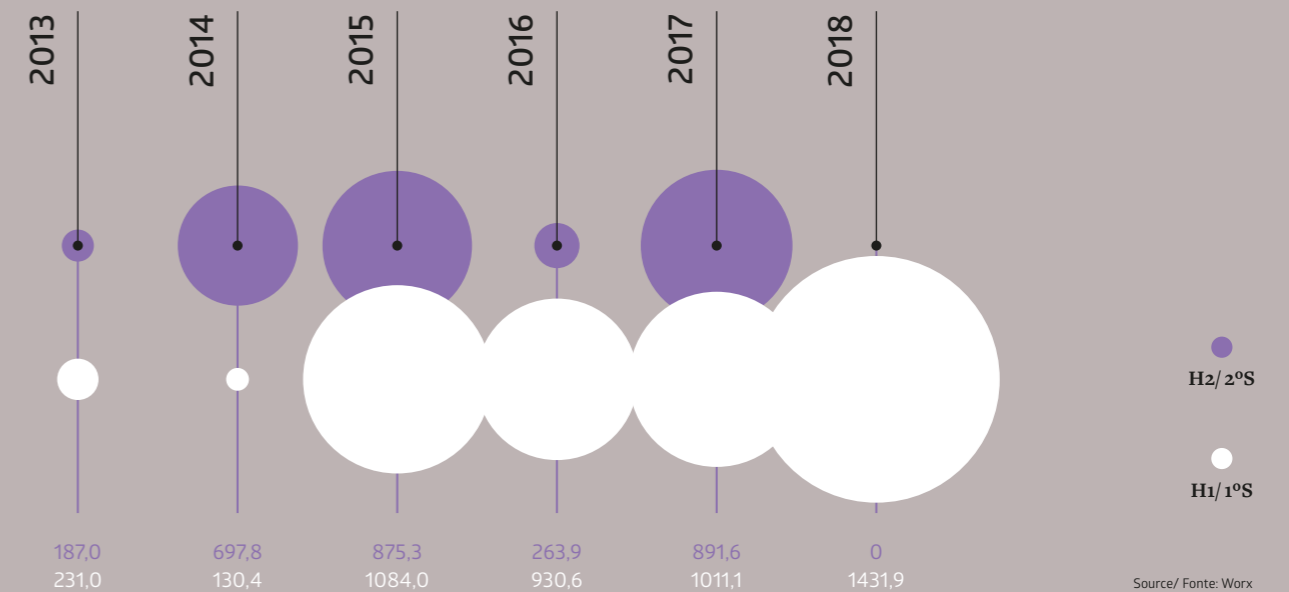
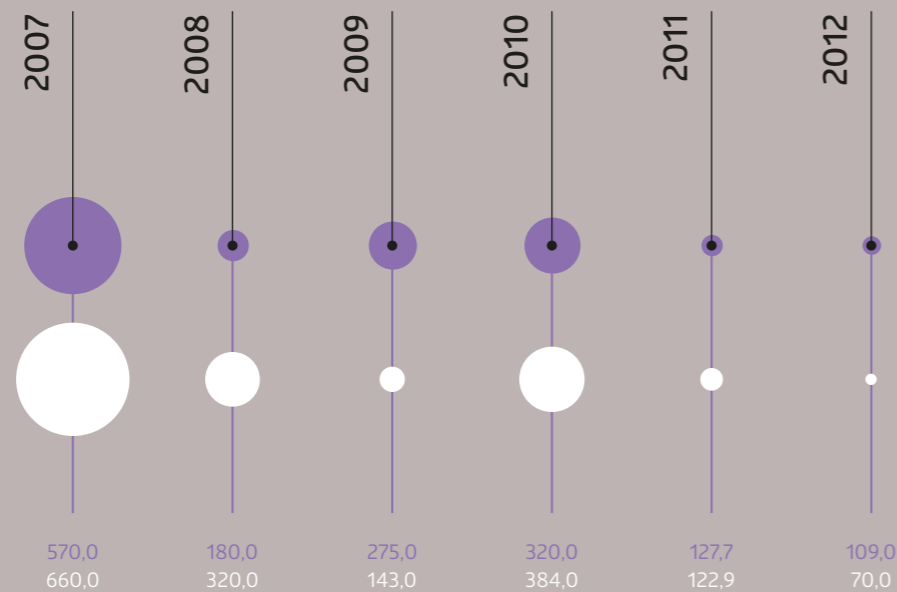
**Investment volume by half year/
Volume de investimento semestral**

DOMESTIC INVESTMENT

The forecasts for a new record year in 2018 have been confirmed by the exceptional performance so far in the first six months. The domestic commercial real estate investment market was worth a total of €1.4 billion, where the retail sector added the greatest amount of investment with around €800 million.

INVESTIMENTO NACIONAL

As previsões de um novo ano recorde esperadas para 2018 foram confirmadas pelo desempenho excecional no 1º semestre de 2018. O mercado de investimento imobiliário comercial nacional contabilizou um total de 1.4 mil milhões de euros, com o segmento de retalho a somar o maior volume de investimento, num total de aproximado de 800 milhões de euros.



Source/ Fonte: Worx

The first half of 2018 saw the close of some emblematic asset operations that were quite significant in the retail and office segments. In the retail segment, we saw this in the case of the sale of the Blackstone retail portfolio composed of the Sintra Retail Park, Fórum Sintra and Fórum Montijo commercial sites worth €411 million and the sale of the Dolce Vita Tejo Shopping Centre for €230 million.

In the office segment, the sale of the emblematic Business Park – Lagoas Park, owned by Teixeira Duarte, to the Kildare European fund for €375 million, was the biggest office operation we are aware of. These operations represented 71% of the deals closed in the first half of 2018, underlining a market performance mainly based on portfolio trades.

O 1º semestre de 2018 foi pautado pelo fecho de operações de peso relativas a ativos emblemáticos nos segmentos de retalho e escritórios. No segmento de retalho, foi o caso da venda do portfolio de retalho da Blackstone composto pelos equipamentos comerciais Sintra Retail Park, Fórum Sintra e Fórum Montijo no valor total de 411 milhões de euros e da venda do Centro Comercial Dolce Vita Tejo no valor de 230 milhões de euros.

No segmento de escritórios, a venda do emblemático Business Park – Lagoas Park detido pela Teixeira Duarte ao Fundo europeu Kildare no valor de 375 milhões de euros, foi a maior operação de escritórios de que temos registo. As operações referidas representaram 71% do total de operações fechadas no 1º semestre de 2018, sublinhando uma performance de mercado assente maioritariamente em transações de portfolios.

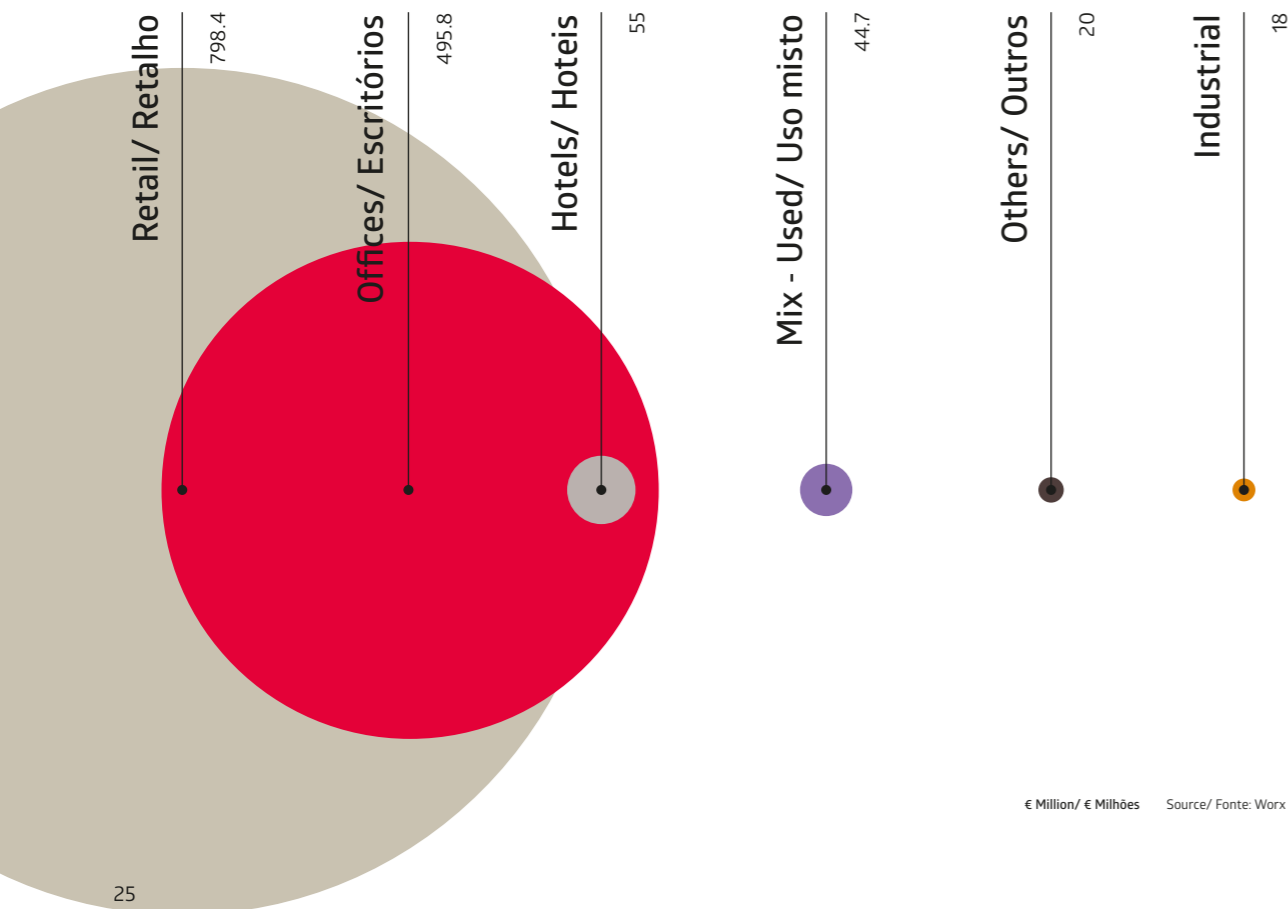
As the retail and office segments were responsible for 91% of the total investment amount, all the other segments performed weakly with a minor weight on the final accounts. The Hotel and Catering segment saw the sale of Porto's Hotel Intercontinental to Asian group GCP Hospitality for €55 million.

The Greater Lisbon area was the main target of most investment in this half year. Nevertheless, the domestic commercial real estate market has been becoming more diversified in the kinds of assets and in their locations, with attention spreading to outside the perimeters of the urban centres.

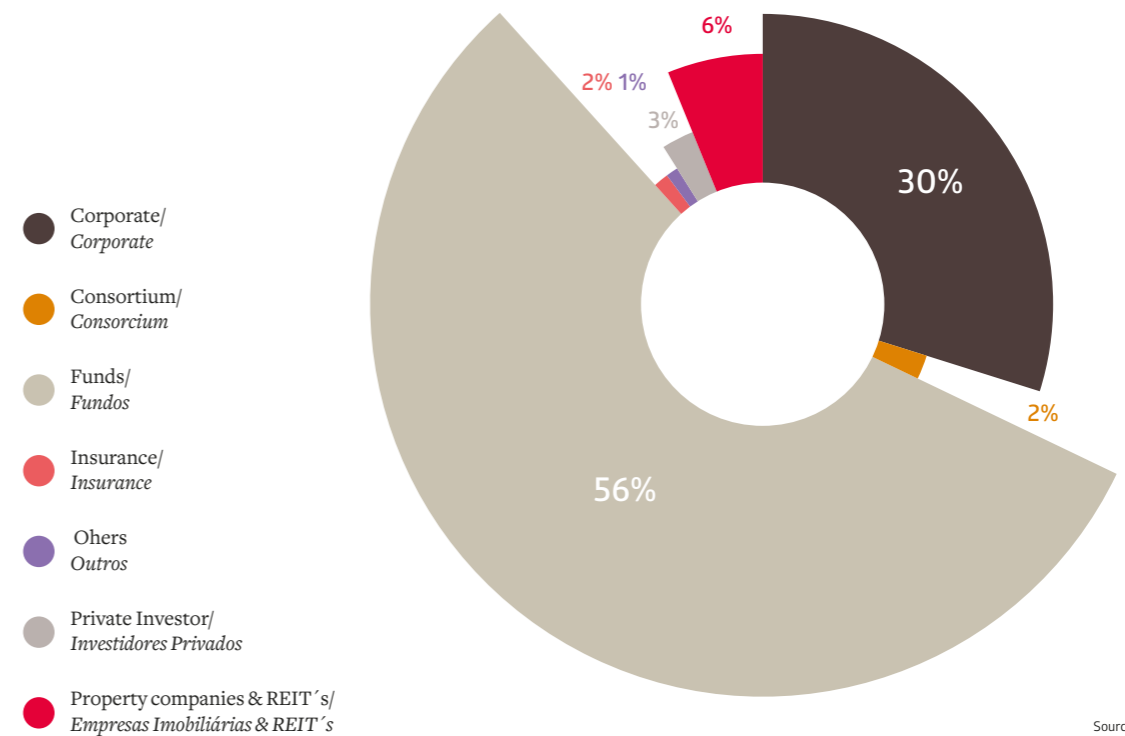
Com os segmentos de retalho e escritórios a contabilizarem 91% do total do volume de investimento, todos os outros segmentos tiveram um desempenho fraco com um peso muito residual no balanço de contas final. O segmento de Hotelaria registou a venda do Hotel Intercontinental no Porto ao Grupo Asiático GCP Hospitality no valor de 55 milhões de euros.

A Área da Grande Lisboa foi o target principal de investimento neste semestre. Contudo, o mercado imobiliário comercial nacional tem apresentado cada vez mais, não só uma tendência de diversificação na classe de ativos, mas também no que diz respeito à localização dos mesmos, alargando a sua atenção para ativos fora do perímetro dos centros urbanos.

**Investment volume by market sector – 1st half 2018/
Volume de Investimento por segmento de mercado – 1^o semestre 2018**



**Investment by type of Investor – 1st half 2018/
Investimento por tipo de Investidor – 1^o semestre 2018**



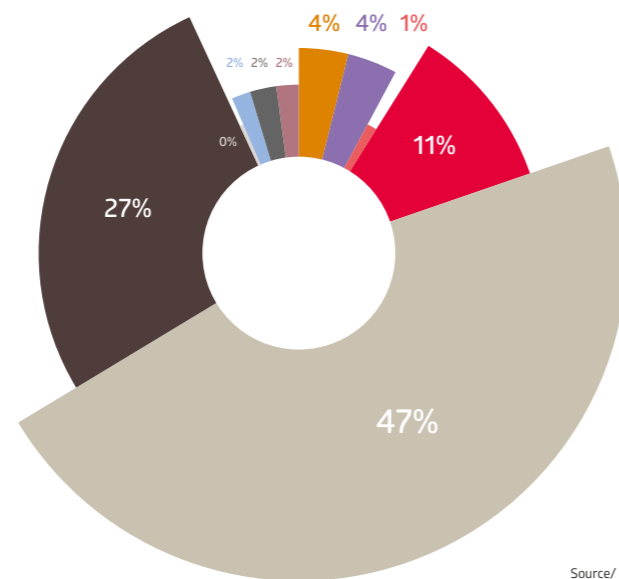
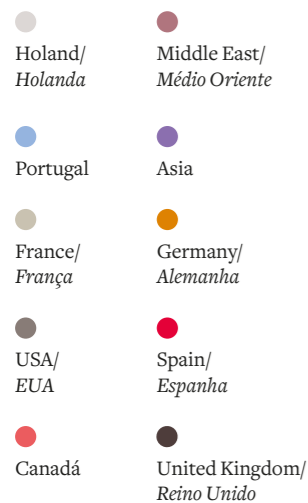
Portugal's growing international exposure and the expansion of the country's economy in 2017, along with various foreign investment incentive programmes and the excellent performance of the tourism and residential markets has allowed Portugal to capture the attention of a wide range of investors from around the world.

In the first half of 2018, 56% of the overall investment came from international global capital fund management companies and 30% from corporate investors.

The market was still dominated by international Real Estate Investment Funds and foreign capital, which were responsible for 98% of all the amounts traded in the first half of 2018.

As the range of nationalities remains diversified, there is a positive note for French investors that represented 47% of the capital invested, followed by the UK investors with 27% and the Spanish with 11%.

**Nationality of Investors by volume invested – 1st Half 2018/
Nacionalidade dos Investidores, por volume investido – 1^o semestre 2018**



Source/ Fonte: Worx

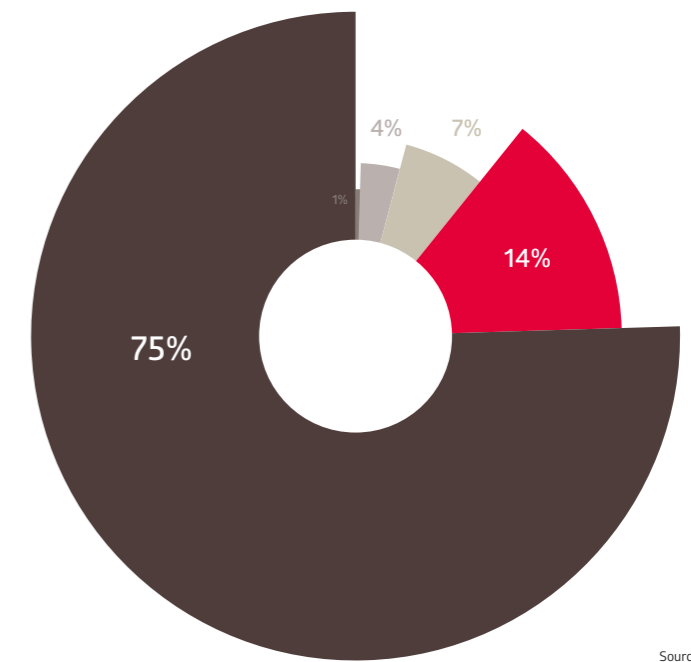
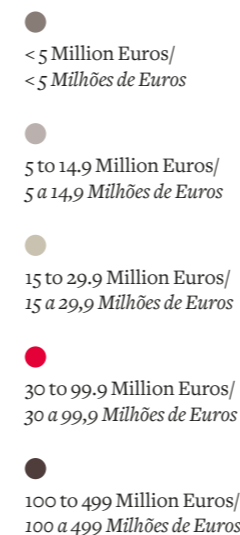
A crescente exposição de Portugal a nível internacional, a par da expansão da economia portuguesa em 2017, da manutenção de vários programas de incentivo ao investimento estrangeiro e do excelente desempenho dos mercados de turismo e residencial, têm permitido a Portugal captar a atenção de um leque diversificado de investidores oriundos de várias partes do globo.

No 1º semestre de 2018, 56% do total de volume de investimento teve origem em sociedades gestoras de fundos de capital global internacional e 30% disseram respeito a investidores corporativos.

O mercado permanece muito dominado pelos Fundos de Investimento Imobiliário internacionais e por capitais estrangeiros, que contabilizaram 98% do volume total de investimento transacionado no decorrer do 1º semestre de 2018.

Com o leque de nacionalidades a manter-se diversificado, nota positiva para o capital de origem francesa que representaram 47% do total de capital investido, seguidos dos investidores britânicos com 27% e de Espanha com 11%.

**Investment size – 1st half 2018/
Dimensão dos negócios de investimento – 1º semestre 2018**



Source/ Fonte: Worx

75% of the domestic commercial real estate investment market was composed of operations of over €100 million. This compares with 60% of the total investment by operations of over €100 million in the same period in 2017.

Investors with a more core profile underlie these results. Greater liquidity, the attraction for quality assets and longer investment strategies currently dominate the domestic market.

75% do mercado de investimento imobiliário comercial nacional foi composto por operações acima dos 100 milhões de euros. No mesmo período do ano 2017, as operações acima dos 100 milhões de euros representaram 60% do total de volume de investimento.

Os investidores com perfil mais core, estão na base dos resultados obtidos. Maiores níveis de liquidez, atração por ativos de qualidade e estratégias de investimento mais longas, dominam atualmente o mercado nacional.

Prime yields by setor and comparison with benchmark rates – 1st half 2018/
Evolução das prime yields por setor e taxas de referência – 1^o semestre 2018

Top transactions/ Top transações

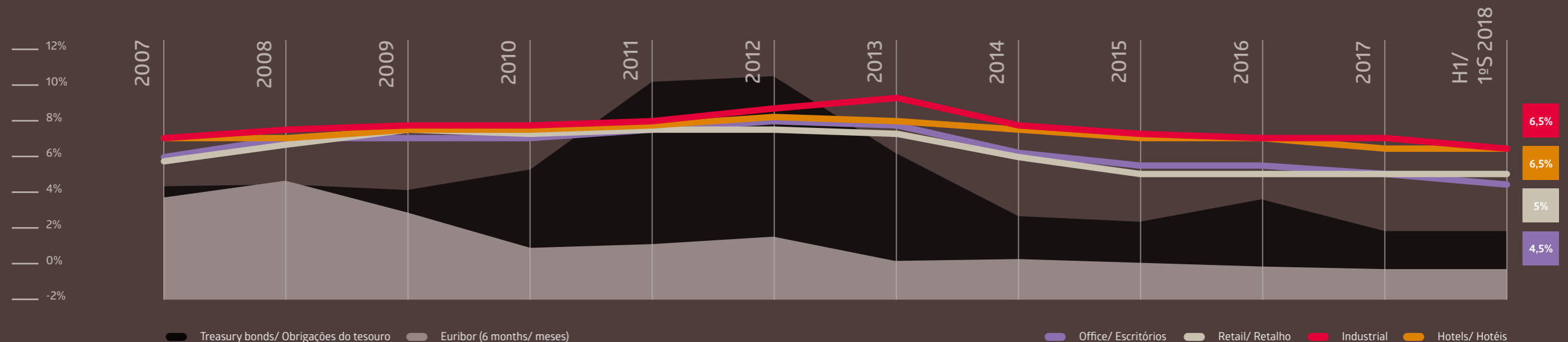
Asset/ Imóvel	Location/ Localização	Sector/ Setor	Buyer/ Comprador	Value/ Valor (€)
Blackstone Portfolio (Sintra Retail Park, Forum Sintra, Forum Montijo)	Various/ Várias	Retail/ Retalho	Grupo Auchan	411
Lagoas Park	Oeiras	Offices/ Escritórios	Fundo Europeu Kildare	375
Dolce Vita Tejo	Lisbon/ Lisboa	Retail/ Retalho	AXA Investment Managers	230
Blackstone Portfolio	Various/ Várias	Retail/ Retalho	Olimpo Real Estate Socimi (Ores)	86
Intercontinental Hotel	Porto	Hotels/ Hotelaria	GCP Hospitality	55
Zen Tower	Lisbon/ Lisboa	Offices/ Escritórios	Merlin Properties	33.3
Zara Stores - Rua Augusta e António Augusto Aguiar	Lisbon/ Lisboa	Retail/ Retalho	DEKA	33
Serra Shopping	Covilhã	Retail/ Retalho	Sonae Sierra/ Armórica	32.5
Building Expofinanças	Lisbon/ Lisboa	Offices/ Escritórios	Fundo Investimento Internacional	30

Source/ Fonte: Worx

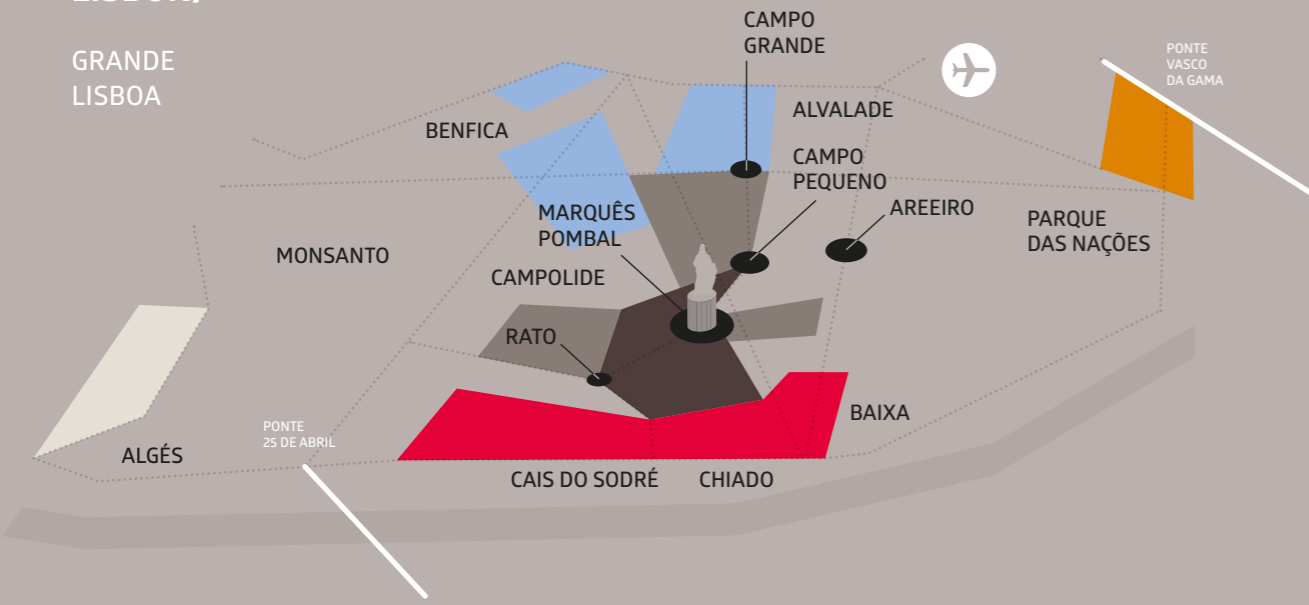
The prime yield values should have reached maximum compression and are now expected to stabilise until the year's end.

Os valores de prime yield deverão ter atingido o nível de compressão máxima, entrando agora em terreno de estabilização que se prevê até ao final do ano.

Source/ Fonte: Worx

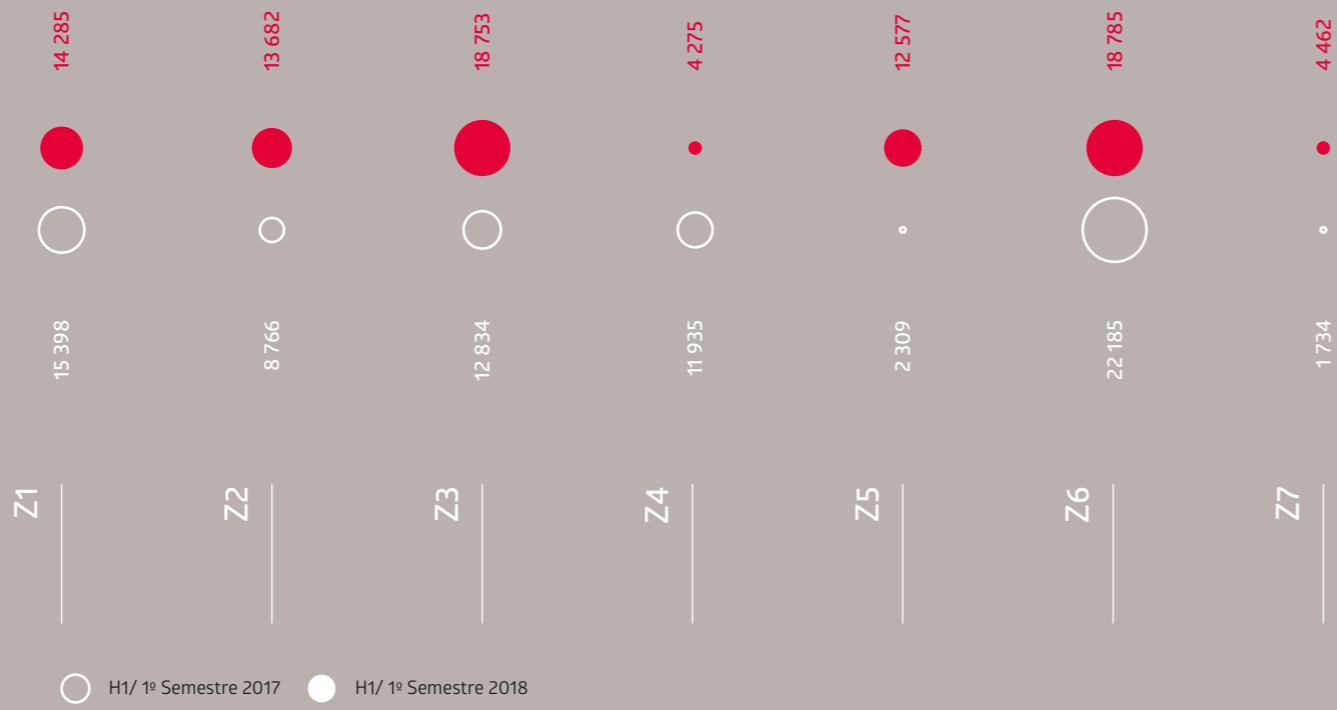


GREATER LISBON/ GRANDE LISBOA



- 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/



2017 ended with the highest absorption volume of the last 8 years (166 819 sqm), and the Lisbon office market maintained this good performance in the first half of 2018.

In the first half of the year, the absorption volume was 86 819 sqm, which represents an increase of 11% compared to the same period of 2017 and allows us to anticipate another year-end on very positive ground, with the possibility of absorption volume equaling or even surpassing the value reached in the year 2017.

Se o ano 2017 encerrou com o volume de absorção mais elevado dos últimos 8 anos (166 819 m²), o 1º semestre de 2018 veio igualmente dar continuidade à boa performance do mercado de escritórios de Lisboa.

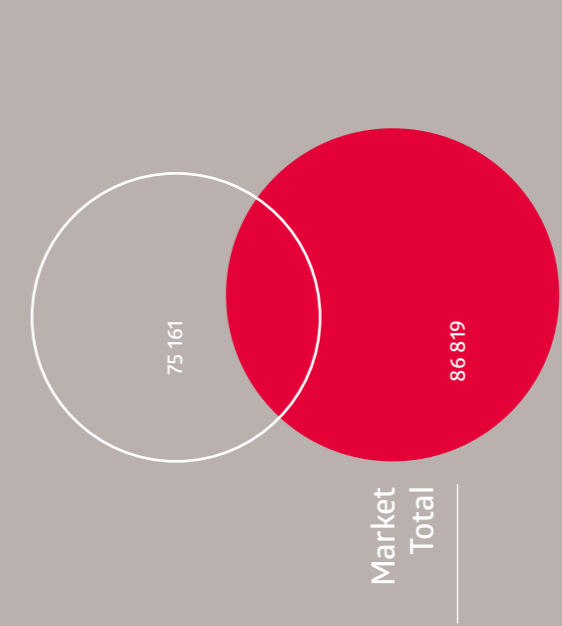
No total do 1º semestre o volume de absorção foi de 86 819 m², o que representa um aumento de 11% comparativamente ao período homólogo de 2017 e permite antecipar mais um fecho de ano em terreno muito positivo, com o volume de absorção a poder equiparar-se ou mesmo ultrapassar o valor alcançado no ano 2017.



NO. DEALS/
Nº OPERAÇÕES
108

AVERAGE AREA/
ÁREA MÉDIA
804
sqm/ m²

Escritórios



Take-up evolution/
Evolução take-up

sqm/m²

Source/ Fonte: LPI, Worx

During the first six months of the year 2018, we can observe that despite the declines in take-up in some market areas, considerable increases were seen in other areas that ensured the balancing of the semester's end result.

Zone 5 was the market area which registered the greatest growth compared to the same period of 2017. With a residual take-up volume of 2309 sqm in 2017, the total take-over volume is of 12,577sqm, a significant 8000 sqm of which is occupied by the Teleperformance company in the Infante Dom Henrique 342 building.

Zones 2 and 3 also had very positive performance with take-up increases of around 56% and 46% respectively.

In the remaining areas, the occupancy market experienced slight decreases in activity, with Zone 4 registering the most noticeable decrease (71%) in its take-up volume compared to the first half of 2017, during which there were two large scale operations which justify this negative performance differential.

Zone 1, referred to as the prime area of the Lisbon office market, closed the first half of the year with a take-up of 14,285 sqm, representing a small decrease in activity (-7%) and maintaining absorption values within the average parameters of this market area.

Ao longo dos primeiros seis meses do ano 2018, podemos observar que apesar das descidas de take-up em algumas zonas de mercado, assistimos a aumentos consideráveis noutras zonas que acabaram por equilibrar o resultado final do semestre.

A zona 5 foi a zona de mercado que registou o maior crescimento face ao mesmo período de 2017. Com um volume de take-up residual de 2 309 m² no ano 2017, regista agora um take-total de 12 577 m² no qual a ocupação por parte da empresa Teleperformance de 8 000 m² no Edifício Infante Dom Henrique 342, teve um peso muito significativo.

Também as zonas 2 e 3 tiveram desempenhos muito positivos com aumentos de take-up na ordem dos 56% e dos 46% respetivamente.

Nas restantes zonas, o mercado de ocupação verificou ligeiros decréscimos de atividade, com a zona 4 a registar a diminuição mais notória (-71%) no seu volume de take-up comparativamente ao 1º semestre de 2017, período em que se registaram duas operações de grande dimensão que justificam este diferencial de performance negativo.

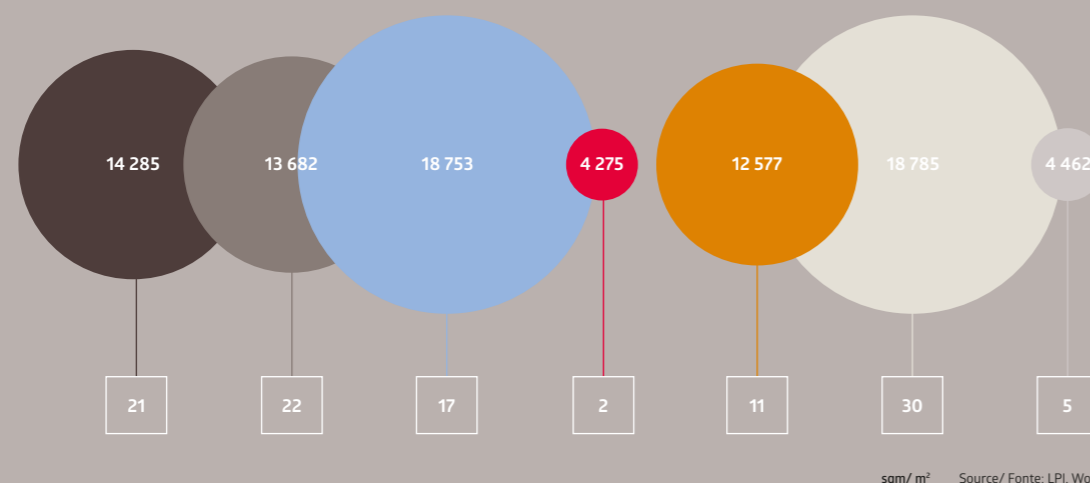
A zona 1, denominada a zona prime do mercado de escritórios de Lisboa, encerrou o 1º semestre com um take-up de 14 285 m², assumindo um decréscimo de atividade pouco significativo (-7%) e que mantém os valores de absorção nos parâmetros médios desta zona de mercado.

Em termos de número de operações, o Corredor Oeste designado por zona 6 tomou a liderança e somou um total de 30 operações, seguido das zonas 2 e 1 com 22 e 21 operações respetivamente. Ainda que estas zonas apresentem um maior número de operações, estas são direcionadas para áreas médias de menor dimensão que não ultrapassam a fasquia dos 1 000 m², por oposição às zonas 4, 5 e 3 que possuem uma procura direcionada para a ocupação de áreas de maior dimensão e que encontram solução em projetos criados de raiz ou em edifícios existentes que são alvo de operações de reabilitação.

Exemplo disso, foi o nascimento do edifício LACS, Lisbon Arts Communication & Studios na zona 4. Com perto de 5 000 m², o edifício LACS é um novo espaço de Cowork em Lisboa, na zona ribeirinha e que pretende ser um espaço especializado para as indústrias criativas.

Take-up vs number deals – 1st half 2018/
Volume de absorção vs nº de operações
– 1º semestre 2018

○ Take-up/ Volume de Absorção □ Deals/ Negócios



sqm/ m² Source/ Fonte: LPI, Worx

Zone/ Zona:



In terms of number of operations, the Western Corridor, referred to as zone 6, took the lead and added a total of 30 operations, followed by zones 2 and 1 with 22 and 21 operations respectively. Although these areas present a greater number of operations, they are directed towards smaller average areas that do not exceed 1000 sqm, as opposed to zones 4, 5 and 3, the demand of which is directed towards the occupation of larger areas, and projects are therefore created from scratch or in existing buildings that are the target of rehabilitation operations.

An example of this was the LACS building, Lisbon Arts Communication & Studios in zone 4. With almost 5000 sqm, the LACS building is a new co-working space in Lisbon, in the riverside area, and which is to be a specialised space for creative industries.

In the first half of 2018, a total of 108 transactions were recorded in the Lisbon Office Market, which shows a decrease of 16% compared to the same period in 2017. We can conclude from this that, overall, larger average areas have been contracted.

The availability rate continues its downward trajectory, motivated by rising demand and very scarce new supply, most of which is based on pre-letting projects.

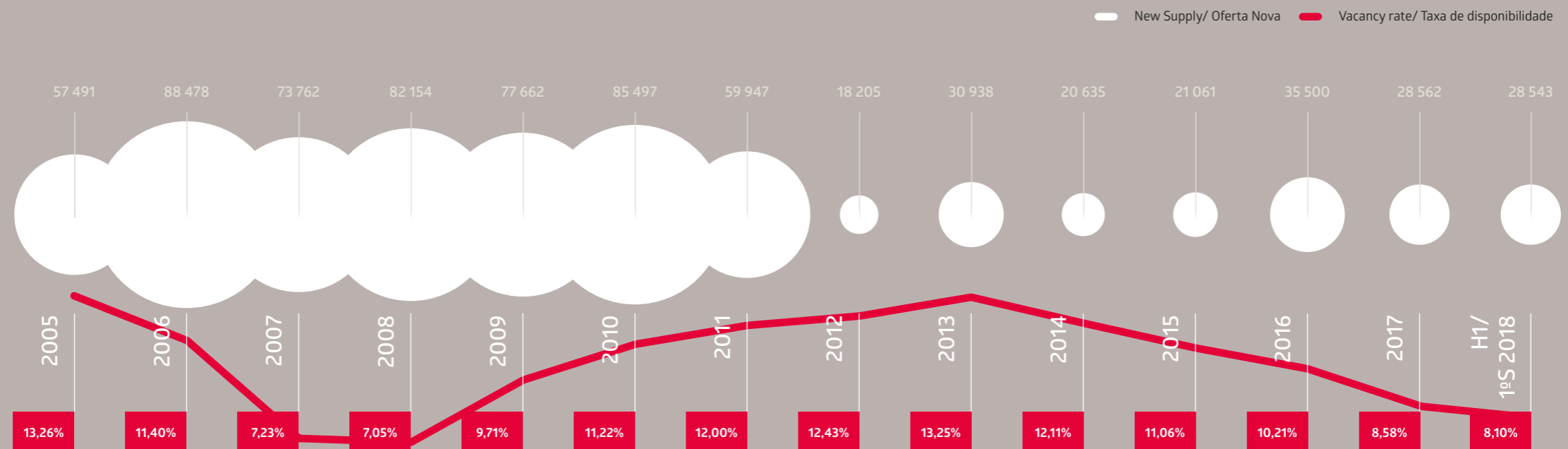
No total, no 1º semestre de 2018 foram contabilizadas 108 operações no Mercado de Escritórios de Lisboa, o que revela um decréscimo face ao mesmo período do ano 2017 de 16% e permite concluir, de forma generalizada, um aumento de área média contratada.

A taxa de disponibilidade continua a sua trajetória de descida, motivada por uma procura em ascensão e uma entrada de oferta nova muito escassa e maioritariamente assente em projetos de pré-arrendamento.

No final do 1º semestre de 2018, a taxa de disponibilidade cifrou-se nos 8,10%. Este valor tem vindo a decair gradualmente desde o ano 2013, mas deverá verificar uma inversão a partir dos anos 2020/2021, com a entrada prevista de novos projetos no mercado.

At the end of the first half of 2018, the rate of availability was at 8.10%. This rate has been declining gradually since 2013, but should see a reversal as of 2020/2021, with the expected entry of new projects in the market.

**New supply and vacancy rate evolution/
Evolução de oferta nova e vacancy rate**



Source/ Fonte: LPI, Worx

Zone 5, which comprises the Expo/Parque das Nações area, is the zone which best reflects the pressure on availability, with the lowest value of the entire market situated at 2.42%, corresponding to less than 10,000 sqm, allowing us to affirm that in practice this zone is fully occupied.

In the Western Corridor we find the greatest availability, at 18.99%, a figure that is increasingly distant from the values registered in previous years and which have been very close to 27%. In recent years, due to a more competitive trading strategy being adopted, which was reflected in decreased rents and incentives, the Western Corridor zone was able to slowly get rid of its existing stock. Now, and faced with a scarcity of high-quality supply and high demand rates in the market, rental rates in the Western Corridor have been rising.

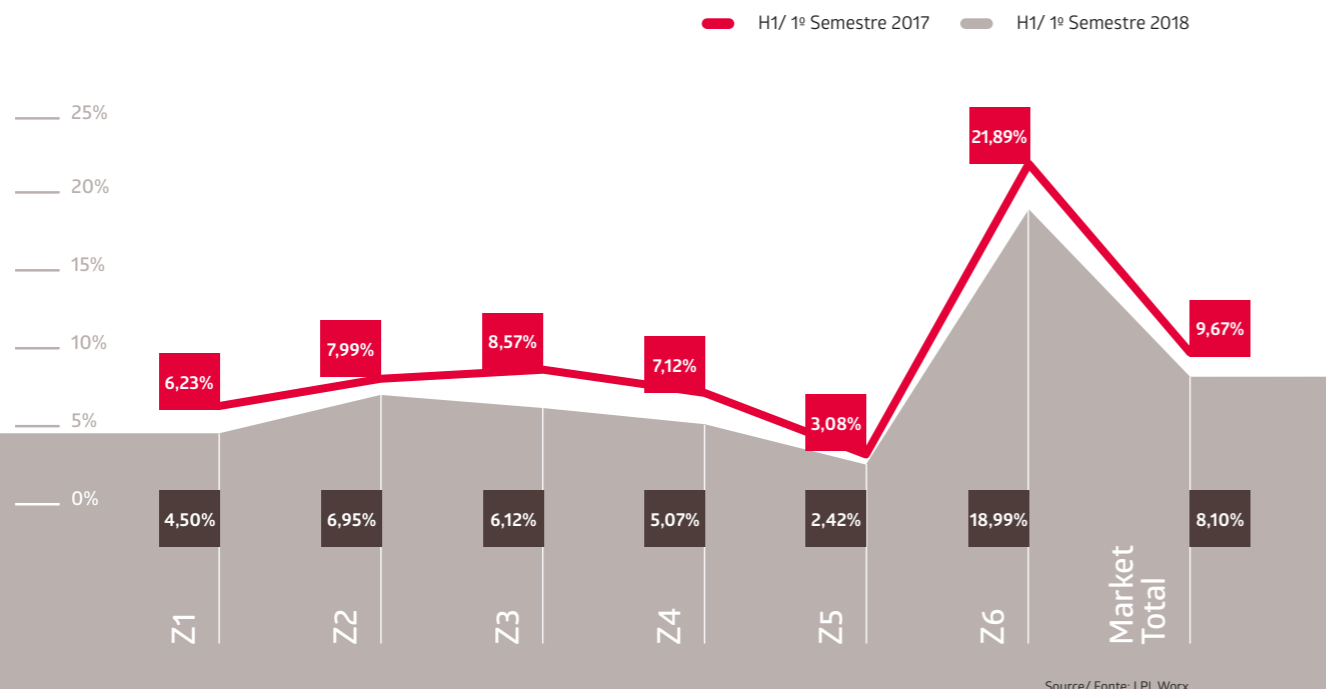
A zona 5 que compreende a zona da Expo/Parque das Nações é a zona que reflete melhor a pressão na taxa de disponibilidade, com o valor mais baixo de todo o mercado situado nos 2,42%, aos quais correspondem menos de 10 000 m² e que nos permitem afirmar que na prática esta zona está totalmente ocupada.

O Corredor Oeste concentra a maior fatia de oferta disponível, com 18,99%, valor que se distancia cada vez mais dos valores registados em anos anteriores e que ficaram muito próximos dos 27%. Nos últimos anos, devido à adoção de uma estratégia de comercialização mais competitiva que se refletiu na redução de rendas e incentivos, o Corredor Oeste conseguiu escoar lentamente parte do stock existente. Atualmente e perante a escassez de oferta de qualidade no mercado e a elevada procura, o Corredor Oeste tem observado uma subida dos seus valores de renda.

POSITIVE FACTORS FOR INCREASED DEMAND:

- An increase in corporate level confidence in national economic and political stability;
- The opening and exposure of Portugal to international markets with visible effects on labour market dynamics;
- Establishment of renowned multinationals in the capital as a pole of attraction for the arrival of other companies;
- Competitive value for money that Lisbon offers in comparison to other European capitals;
- Increased concern of companies to offer better working conditions to their employees.

**Vacancy rate evolution/
Evolução da taxa de disponibilidade**



FATORES POSITIVOS PARA O AUMENTO DA PROCURA:

- Um aumento da confiança da classe empresarial na estabilidade económica e política nacional;
- Abertura e exposição de Portugal aos mercados internacionais com efeitos visíveis na dinâmica do mercado de trabalho;
- Estabelecimento de multinacionais de renome na capital como polo de atração para a vinda de outras empresas;
- Relação competitiva Preço/Qualidade que Lisboa oferece comparativamente a outras capitais europeias;
- Incremento da preocupação das empresas em oferecer melhores condições de trabalho aos seus colaboradores.

A change of premises and the expansion of space continue to be the two main reasons for the demand of offices, representing 88% of the total take-up. Service companies, and in particular technology companies and customer support services, are the main sectors responsible for boosting demand in the office market.

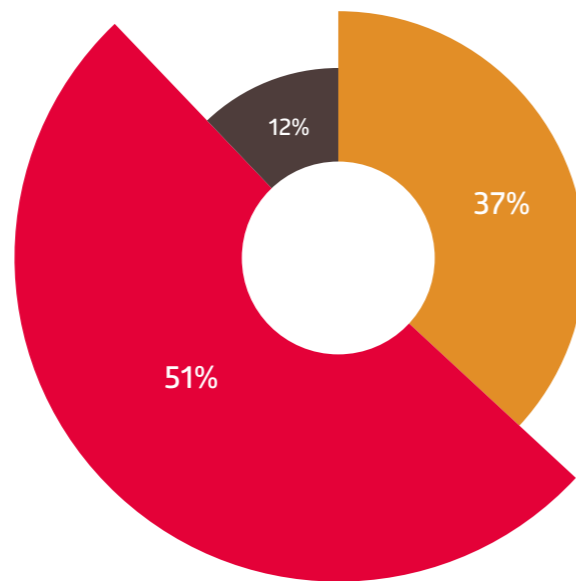
PIPELINE

At the end of the first half of 2018, more than 30,000 sqm of office space was completed, which mostly entered the market on a pre-letting basis. Also included here are the LACS Building and the Marquês de Pombal 14 Building which represent one of the biggest trends in the development of office space in Lisbon - co-working spaces, which are becoming increasingly popular in the city and which are proving to be ideal spaces for a wider range of business and creative activities.

With the recovery of the housing market, office building renovation has been rejected in favour of the development of the residential sector owing to the high attractiveness of this segment. However, the market once again finds itself at a turning point in investment, with the activity of promoting office assets recovering. Between 2020 and 2021, Worx forecasts a growth in area of 290,000 sqm, split between spaces for own use occupancy and speculative development.

**Reasons for letting/
Tipologia da operação**

- New Company/
Nova Empresa na Região de Lisboa
- Expansion Area/
Expansão de Área
- Relocation/
Mudança de Edifício



Source/ Fonte: LPI, Worx

A mudança de edifício e a expansão de área permanecem as duas principais razões para a procura de escritórios, representando 88% do total de take-up. As empresas de serviços, e em particular as empresas tecnológicas e com serviços de apoio ao cliente são as principais responsáveis pela dinamização da procura do mercado de escritórios.

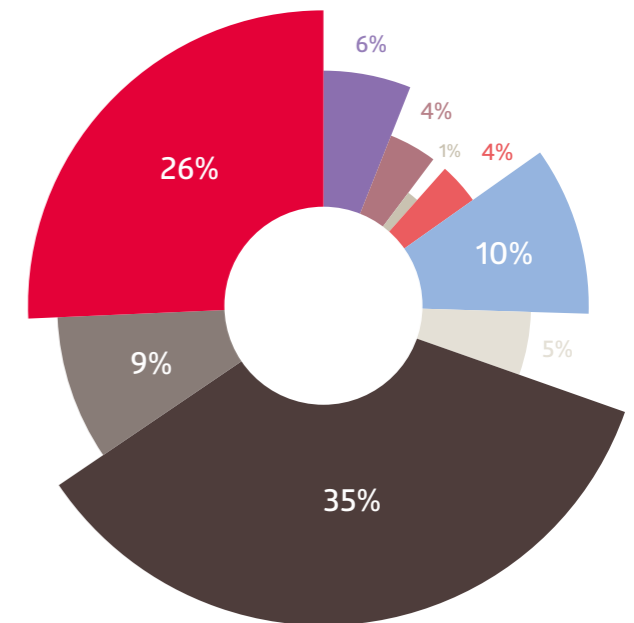
PIPELINE

No final do 1º semestre de 2018 foram concluídos mais de 30 000 m² de espaços de escritórios, que maioritariamente deram entrada no mercado em regime de pré-arrendamento. Inclui-se aqui também o Edifício LACS e o Edifício Marquês de Pombal 14 que vêm representar uma das maiores tendências de desenvolvimento de espaços de escritórios em Lisboa – os espaços de Co-Working, que proliferam cada vez mais pela cidade e se afirmam como espaços de eleição para um leque mais alargado de atividades empresariais e criativas.

Com a retoma do mercado imobiliário, a aposta de promoção em edifícios de escritórios foi preterida em prol do desenvolvimento imobiliário residencial perante a elevada atratividade deste segmento. Contudo, o mercado encontra-se agora novamente num ponto de viragem e diversificação de investimento, com a atividade de promoção de ativos de escritórios a reanimar.

**Take-up by Business Sector/
Volume de Absorção por Setor de Atividade**

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



Source/ Fonte: LPI, Worx

Zone 5 will be the market area most benefited by new developments, with the expected arrival of 5 new buildings, totalling approximately 95,000 sqm.

MARKET RENTS

Prime rental rates have continued in an upward trend, which was already registered at the end of 2017. The Prime CBD area ended the half at 21.00€/sqm, an increase of 0.50€/sqm in comparison to the end of 2017 rate.

Zones 4 and 5 have also seen an increase in prime income rates as demand increases, and supply continues to be insufficient.

In the Western Corridor, which has taken advantage of the scarce or even nonexistent supply in the centre of Lisbon, prime income rates have seen a gradual increase that now stands at 13.50€/sqm, still with a margin for slight increases in value.

Entre os anos 2020 - 2021, a Worx prevê a entrada de aproximadamente 290 000 m², divididos em espaços para ocupação própria e desenvolvimento especulativo.

A zona 5 será a zona de mercado mais beneficiada pelos novos desenvolvimentos, com a entrada esperada de 5 novos edifícios, num total aproximado de 95 000 m².

VALORES DE MERCADO

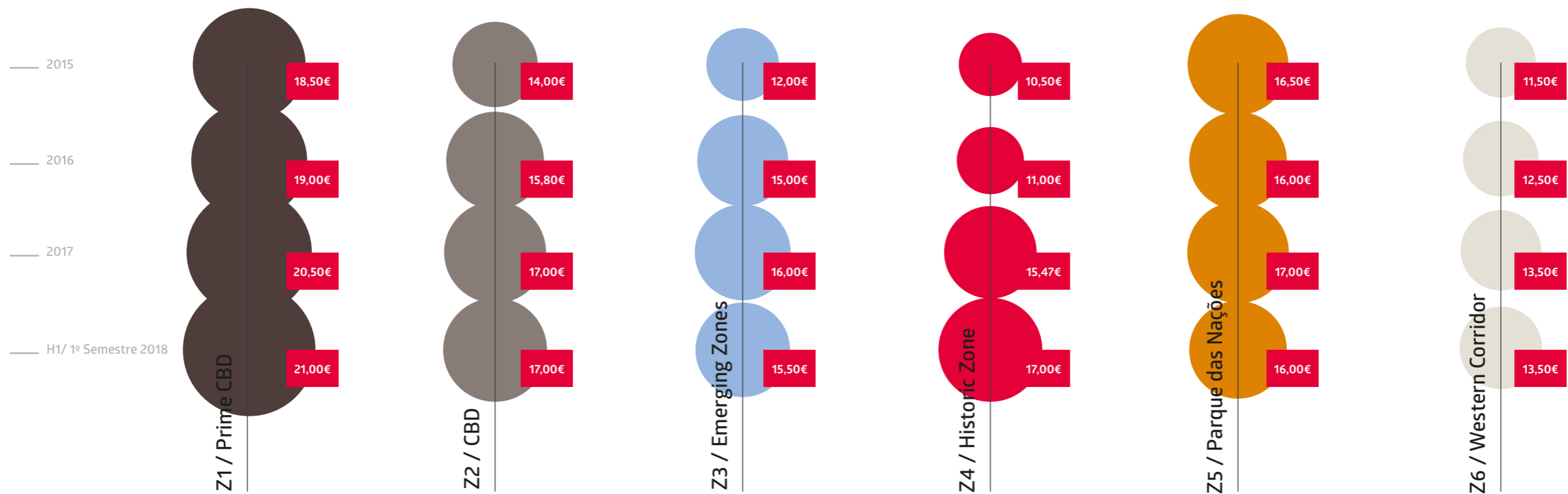
Os valores de Renda Prime têm mantido a sua trajetória de subida, já verificada no final do ano 2017. A zona Prime CBD fechou o semestre nos 21,00€/m², verificando um aumento de 0,50€/m² comparativamente ao valor de fecho do ano 2017.

As zonas 4 e 5 têm observado igualmente um incremento nos seus valores de renda prime, à medida que a procura aumenta o seu ritmo e a oferta continua a não ser suficiente.

No Corredor Oeste, que tem tirado partido da escassa ou mesmo inexistente oferta no centro de Lisboa, os valores de renda prime têm verificado uma subida gradual que se fixa agora nos 13,50€/m², ainda com margem para subidas ligeiras de valor.



**Prime Rent evolution by market/
Evolução da Renda Prime por zona de mercado**



€/sqm/month
€/m²/mês

Source/ Fonte: LPI, Worx

Zone/ Zona:

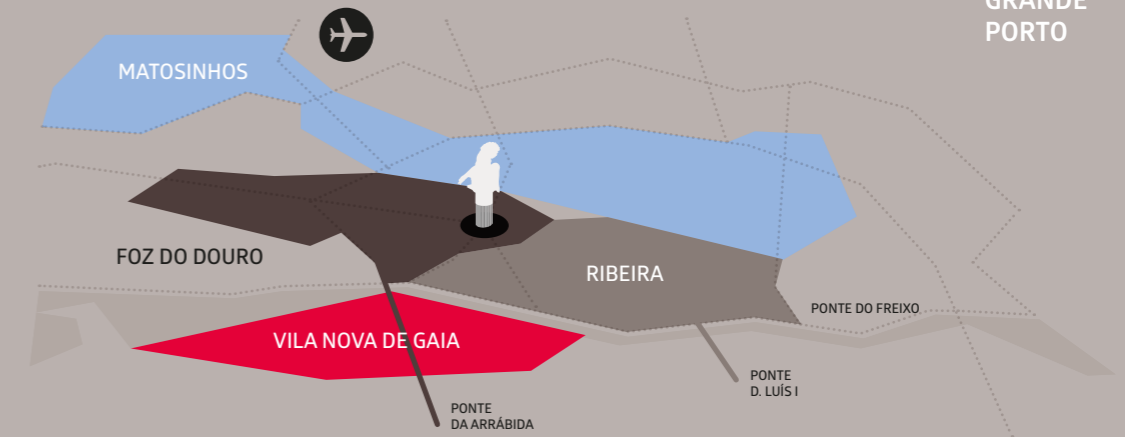


**Main Transactions/
Principais Transações**

Zone/ Zona	New/ Use	Building/ Edifício	GLA (sqm)/ ABL(m²)	Tenant/ Ocupante	Business Sector/ Setor de Atividade
5	U	Infante Dom Henrique, 342	8000	TELEPERFORMANCE PORTUGAL, S.A.	Business services
1	U	Marquês de Pombal 14	5230	Regus	Business services
4	N	LACS	4000	Lisbon Art Center & Studios	Business services
6	U	Q43 - Fernão Magalhães	3780	Trust in News, Unipessoal, Lda	TMT's & Utilities
2	U	Loulé 12	2167	Beta-i	Other services
3	U	Torres da Luz	2147	Exictos	TMT's & Utilities
3	U	Torre Oriente	2085	FUJITSU	TMT's & Utilities
2	U	Espaço Amoreiras	2050	CONFIDENTIAL/ CONFIDENCIAL	TMT's & Utilities
7	N	Beato 1904	2001	No Office Work	Business services
1	N	Camilo Castelo Branco 44	1757	Feedzai	TMT's & Utilities

Source/ Fonte: Worx

**GREATER OPORTO/
GRANDE PORTO**



Oporto Office Market

In the first half of 2018, the Porto Office Market registered a total take-up of more than 40,000 sqm, reaffirming its increasing attractiveness and competitiveness.

The Matosinhos and Baixa areas accounted for 69% of the total registered take-up, totalling approximately 28,000 sqm corresponding to 7 operations.

In the first half of 2018, the largest letting in the Greater Porto market was recorded through the pre-letting of the entire Urbo Business Center Building with 14,976 sqm by BNP.

MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO PORTO

No 1º semestre de 2018, o Mercado de Escritórios do Porto registou um take-up total de mais de 40 000 m², reafirmando o seu crescente grau de atratividade e competitividade.

As zonas de Matosinhos e da Baixa concentraram 69% do total de take-up registado, num total aproximado de 28 000 m² correspondentes a 7 operações.

Neste 1º semestre de 2018 registou-se a maior operação de arrendamento verificada no mercado do Grande Porto, através da operação de pré-arrendamento da totalidade do Edifício Urbo Business Centre com 14 976 m² por parte do BNP.



DEMAND/
PROCURA

PRIME RENT/
RENDA PRIME



TAKE-UP/
VOLUME DE ABSORÇÃO

NEW SUPPLY/
OFERTA NOVA



VACANCY RATE/
TAXA DE DISPONIBILIDADE

Seen as a strategic investment market and the choice for many multinational companies to locate their customer support centres, there is, similarly to the Lisbon market, a scarce supply for immediate occupation.

The companies that make up the demand in this market are primarily ones that require areas on a large scale and that make a detailed analysis of the level of competitiveness that the Porto market offers in comparison to other European capitals. As such, the greatest challenge for this market is to develop projects of a high quality and that offer a complete set of facilities and infrastructure.

Visto como um mercado estratégico de investimento e escolha de muitas empresas multinacionais para localizarem os seus centros de apoio ao cliente, denota à semelhança do mercado de Lisboa, uma oferta escassa para ocupação imediata.

O carácter da procura neste mercado, está bastante direcionado para a instalação de empresas que requerem áreas de grande dimensão e que analisam em detalhe o nível de competitividade que o mercado do Porto oferece comparativamente a outras capitais europeias. Como tal, a preocupação em desenvolver projetos de elevada qualidade e que ofereçam nas suas imediações um conjunto completo de equipamentos e infraestruturas, constitui o grande desafio deste mercado.

**Main Transactions/
Principais Transações**

Location/ Localização	Building/ Edifício	Area (sqm/m²)	Tenant/ Ocupante
Matosinhos	Urbo	14 976	BNP
Porto	Building Quatro Rote	5 700	Global Media Group
Porto	District - Offices & Lifestyle	5 246	CONFIDENTIAL
Matosinhos	Lionesa	3 000	VESTAS
Porto	Braancamp 119	1 920	TalkDesk
Matosinhos	Building Matosinhos Sul	1 600	CONFIDENTIAL
Gaia	Lake Towers	1 318	CONFIDENTIAL
Matosinhos	Lionesa	1 024	Klockner Pentaplast/Kfilms

Source/ Fonte: Worx

**Rent Values/
Valores de Renda**

Zone/ Zona	Rent Value (€/sqm/month) Valores de renda (€/m²/mês)
Boavista	16€
Downtown/Baixa	12€
Gaia	12€
ZEP	12€
Maia	10€
Matosinhos	12€
Others/Outras	10€

Source/ Fonte: Worx

The consumer confidence index oscillated in the first six months of 2018 due to the negative contribution of all the components and in particular because of the perspectives of the Portuguese people in relation to the evolution of unemployment and the country's economic situation. The outlook for households' ability to generate savings over the coming year is also declining.

Nonetheless, the national retail segment has been thriving and very buoyant, particularly with the opening of shops in high street format.

Nos primeiros seis meses de 2018, o Índice de confiança dos consumidores observou um comportamento oscilante devido ao contributo negativo de todas as componentes e em particular das perspetivas dos portugueses em relação à evolução do desemprego e da situação económica do país. Também as perspetivas relativas à capacidade de gerar poupança por parte dos agregados familiares ao longo do próximo ano têm vindo a diminuir.

Não obstante, o segmento de retalho nacional tem vindo a prosperar e a revelar muito dinamismo, em especial as aberturas de lojas no formato de comércio de rua.

Do levantamento efetuado pela Worx para a cidade de Lisboa, no 1º semestre de 2018 abriram 196 novos espaços de comércio, com o setor de Restauração a contabilizar 68% das novas aberturas e manter a liderança no top de atividades comerciais, seguido pelo setor de Moda & Acessórios com 11%.

Findas as inaugurações de novos equipamentos comerciais nos formatos de Centros Comerciais, Retail Parks e Factory Outlets no ano 2017, os promotores continuam a apostar forte na reestruturação, modernização e inovação de equipamentos já existentes.

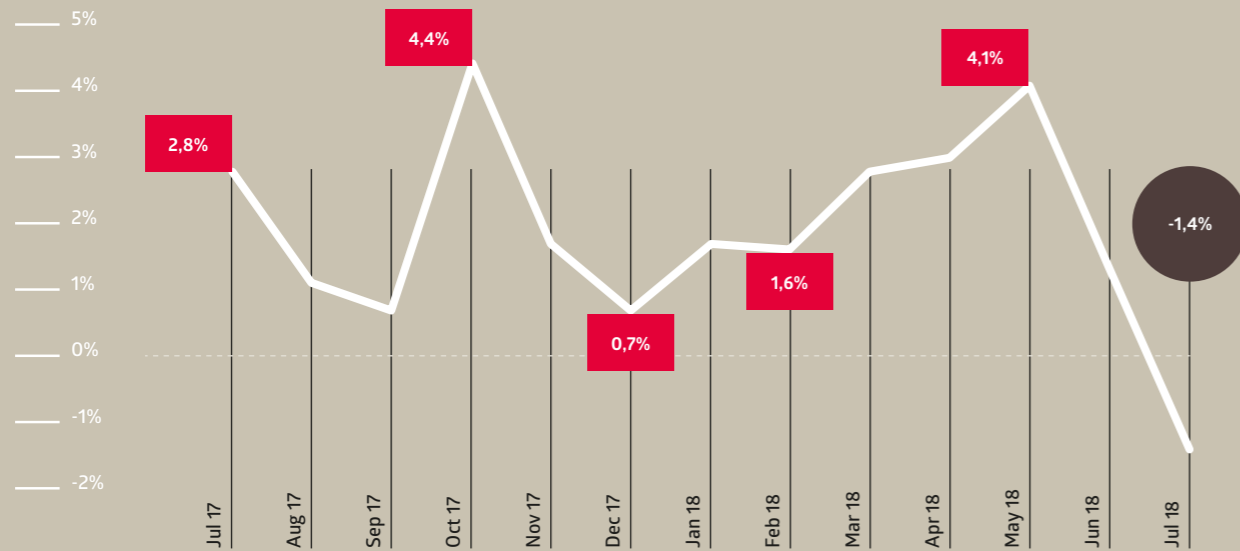
A rapidez na mudança dos hábitos de consumo, a exigência cada vez maior dos consumidores na qualidade e diversificação da oferta comercial que compete agora com um canal online em ascensão, têm sido os principais fatores motivadores para o investimento na modernização e atualização como forma de atrair um maior número de consumidores, e em última análise, tornar o ativo imobiliário mais competitivo e apetecível.

As zonas de lazer e restauração são os principais targets de modernização, onde se pretende criar espaços que contribuam para uma maior permanência dos consumidores no espaço comercial.

Exemplo disso são as expansões e requalificações de alguns dos mais importantes centros comerciais portugueses como o Centro Comercial Colombo, Norte Shopping, Oeiras Parque e Glicínias Plaza que irão contribuir para um aumento da oferta comercial.

Retail/ Retalho

Consumer confidence index/
Índice de confiança dos consumidores



Source/ Fonte: INE

From the survey carried out by Worx of the city of Lisbon, in the first half of 2018 196 new trading spaces were opened, with the restaurant sector accounting for 68% of new openings and maintaining leadership of commercial activities, followed by the Fashion & Accessories sector with 11%.

Following the opening of new commercial spaces in the format of Shopping Centres, Retail Parks and Factory Outlets in 2017, developers continue to focus strongly on restructuring, modernisation and innovation of existing spaces.

The rapid change in consumer habits, the increasing demand of consumers for the quality and diversification of commercial supply that now must compete with growing online channels, have been the main motivating factors for the investment in modernisation and updating as a way of attracting a greater number of consumers, and ultimately to make property assets more competitive and attractive.

Spaces for leisure and restaurants are the main targets for modernisation, where the intention is to create spaces that contribute to consumers spending longer in the commercial area.

An example of this is the expansion and upgrade of some of the largest shopping centres in Portugal, such as Colombo, Norte Shopping, Oeiras Parque and Glicínias Plaza, which will contribute to an increased commercial offering.

Although the shopping centre market has reached maturity status, in future plans, we are expecting Immochan (Grupo Auchan) to build and promote two new shopping centres in the next five years for the Greater Lisbon area. The projects in question could also integrate other uses such as offices, residential and hotels.

In the first half of the year, Immochan bought the Forum Montijo, Forum Sintra and Sintra Retail Park shopping centres at 411 million euros, reinforcing its market leadership.

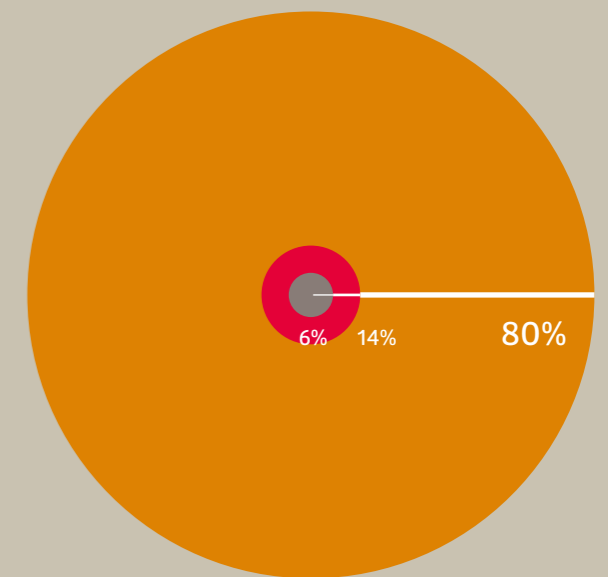
The trading of high street stores has been the centre of attention and the main player responsible for the dynamism of the retail market in city centres.

Apesar do mercado de centros comerciais ter atingido o estatuto de maturidade, nos planos futuros, contamos a intenção de construção e promoção de dois novos centros comerciais por parte da Immochan (Grupo Auchan) nos próximos cinco anos para a zona da Grande Lisboa. Os projetos em causa poderão integrar igualmente outros usos como escritórios, residencial e hotelaria.

Neste 1º semestre, a Grupo Auchan comprou os centros comerciais Fórum Montijo, Fórum Sintra e Sintra Retail Park ao fundo norte-americano Blackstone no valor de 411 milhões de euros, reforçando a sua liderança no mercado.

Distribution of stock by commercial facility type/ Distribuição do stock de equipamentos comerciais

- Shopping Centres/
Centros Comerciais
- Retail Parks
- Factory Outlets



O comércio de lojas de rua tem sido o grande centro das atenções e o principal responsável pelo dinamismo do mercado de retalho nos centros urbanos.

A cidade de Lisboa tem sido palco da entrada a um ritmo muito acelerado de novas lojas e conceitos, que absorvem a oferta disponível nos principais eixos comerciais e criando novos eixos e nichos urbanos comerciais em zonas de expansão mais secundárias.

Os conceitos de “loja de bairro e de conveniência” são agora postos em prática mais do que nunca e com sucesso comprovado.

Lisboa, por força do crescimento exponencial do turismo, ergue-se agora como a capital mais “cool” a nível europeu, atraindo públicos de todas as origens e oferecendo uma oferta comercial muito diferenciada, original e ao nível de outras congéneres europeias.

GLA/ sqm · ABL/ m² Source/ Fonte: Worx



Main openings (Lisbon)/
Principais aberturas (Lisbon)

- My Auchan
- Padaria Portuguesa
- Selfish
- Loja das conservas
- Solinca Health & Fitness
- BYF Steakhouse
- Tintin Shop
- Amélia
- A Cantina do Zé Avillez
- Dogs
- Pasta Non Basta
- CrossFit Move On
- Jamie's Italian
- Santini
- H3
- Berenice
- Mamma Mia
- Go Natural
- Ice Cream Roll
- 100 Montaditos
- Casa Lisboa
- Subway
- Fitness Park
- Bowl Lisboa

Main openings (Porto)/
Principais aberturas (Porto)

- Haagen Dazs
- Gossy
- Subenshi
- Eleven Lab Concept
- Brasileira

The city of Lisbon has been the gateway for the opening of new stores and concepts at a very fast rate, which absorb the supply available in the main commercial areas and create new commercial urban areas and niches in more secondary expansion zones.

The "neighbourhood and convenience store" concept has been implemented now more than ever and proven to be successful.

Lisbon, by virtue of the exponential growth of tourism, is now seen as the "coolest" capital in Europe, attracting visitors of all origins and offering a very differentiated and original commercial offer at the level of its European counterparts.

The restaurant segment continues to dominate the market for new openings and in this first semester of 2018 what stands out is the continuation of the expansion of the Padaria Portuguesa, Haagen Dazs, Santini, H3, Go Natural, 100 Montaditos, Subway and the opening of new establishments by Loja Amélia, Cantina do Avillez and Jamie's Italian.

Similarly to high street trading in Lisbon, the city of Porto has also witnessed a growing dynamism and has established itself as a cosmopolitan urban centre, which is transforming and adapting to changing consumer profiles and in response to the consequent need for modernisation.

Becoming more and more prominent on the international scene as a tourist and business destination city, there has been a revival of the historical areas, particularly in the Baixa and Clérigos area, which are seeing new concepts, especially aimed at dining.

The Santa Catarina area continues to be the best established area of retail trade in the city of Porto, and there are now new areas arising as a result of the development of rehabilitation projects.

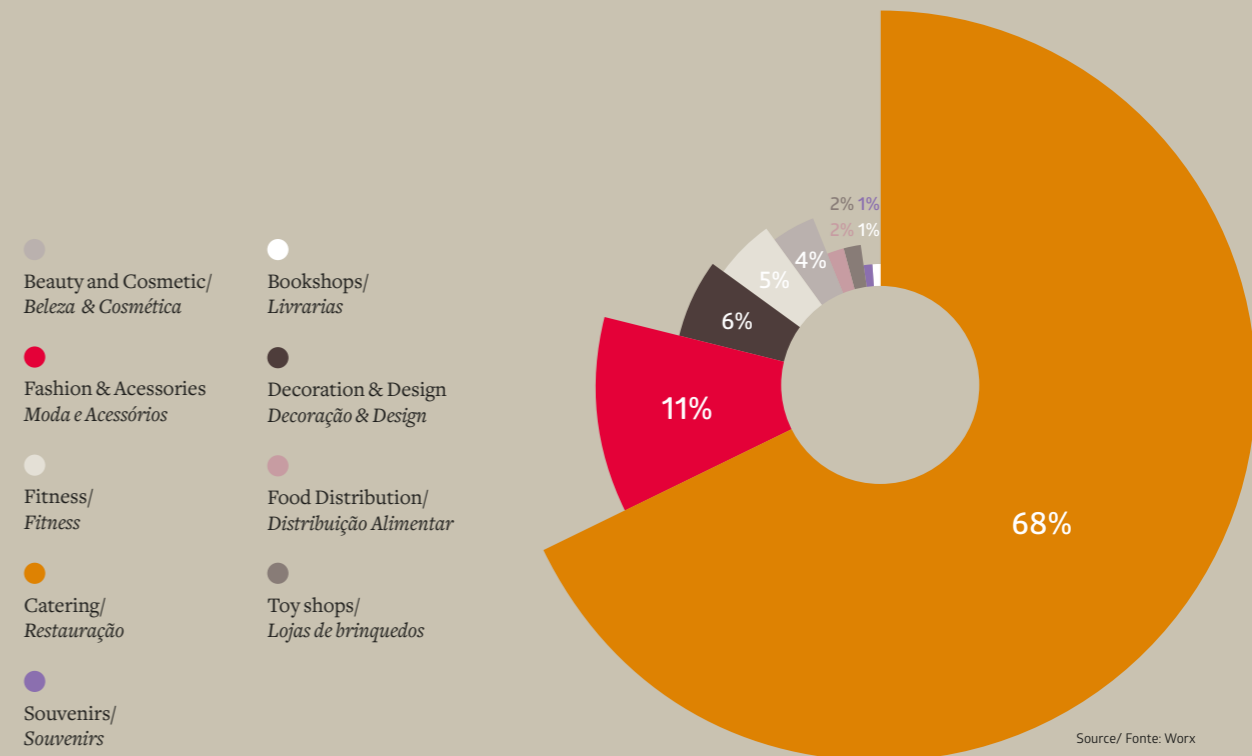
A atividade de restauração continua a dominar o mercado de novas aberturas e neste 1º semestre de 2018 destacamos a continuação da expansão da insígnia Padaria Portuguesa, Haagen Dazs, Santini, H3, Go Natural, 100 Montaditos, Subway e abertura de novos estabelecimentos pelas insígnias Loja das Conservas, Amélia, a Cantina do Avillez e Jamie's Italian.

À semelhança do comércio de rua em Lisboa, também a cidade do Porto tem verificado um dinamismo crescente e tem-se afirmado como um centro urbano cosmopolita, em transformação e adaptação às mudanças de perfil dos consumidores e em resposta à consequente necessidade de modernização.

Afirmando-se cada vez mais no panorama internacional como cidade de destino turístico e empresarial, tem assistido a um renascer das zonas históricas, em particular da zona da Baixa e Clérigos que recebem agora novos conceitos, especialmente direcionados para a área da restauração.

A zona de Santa Catarina mantém o seu lugar como a zona mais consolidada de comércio a retalho da cidade do Porto, verificando-se agora o surgimento de novos eixos, fruto do desenvolvimento de projetos de reabilitação.

Openings by commercial sector/
Aberturas por setor de atividade



Source/ Fonte: Worx

MARKET RATES

The high demand for high street stores has led to higher incomes, particularly in the Baixa and Cais do Sodré areas, which have been the target of a consistent demand from the restaurants sector. The Avenida da Liberdade area has fallen by around 90€/sqm/month, justified by the availability of spaces that do not meet the profile of a demand for smaller spaces, located in areas associated with more mass-market and often more alternative and innovative concepts.

**Retail prime rents/
Rendas prime**

	Lisbon/ Lisboa	Oporto/ Porto
High Street Retail/ Comércio de Rua	130,00	60,00
Shopping Centres/ Centros Comerciais	100,00	
Retail Parks	10,50	

€/ euros Source/ Fonte: Worx

VALORES DE MERCADO

A procura elevada de lojas de comércio de rua tem motivado o aumento de rendas, em particular na zona da Baixa e Cais do Sodré que têm sido alvo de uma procura consistente por parte do setor da Restauração. O eixo da Avenida da Liberdade, registou uma descida situando-se atualmente nos 90€/m²/mês justificada pela disponibilidade de espaços que não vão ao encontro do perfil de uma procura direcionada para espaços menores, localizada em zonas associadas a conceitos mais virados para mass-market e muitas vezes, mais alternativos e inovadores.

GREATER LISBON/

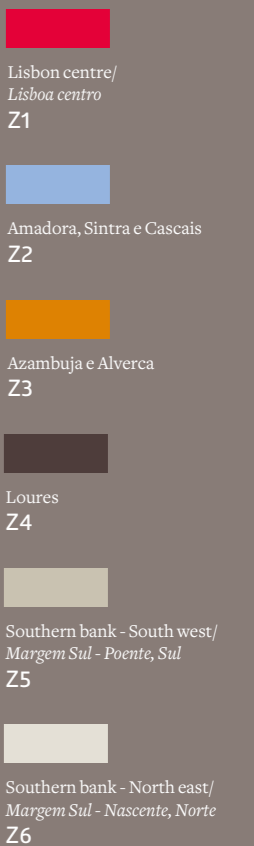
GRANDE LISBOA

Industrial & logistics/

The industrial production rebound and a more dynamic export market have been important for the recovery of the domestic economy. It should be stressed that over the last year Portugal has conquered more market share in the exports of goods and services, overtaking the shares of other European countries, the Bank of Portugal said.

Nonetheless, the recovery of the industrial & logistics sector, in terms of real estate, has been slower than in the other real estate market segments.

The industrial real estate fabric continues to offer a portfolio of properties that are mainly obsolete and totally unsuited the operators' current requirements.

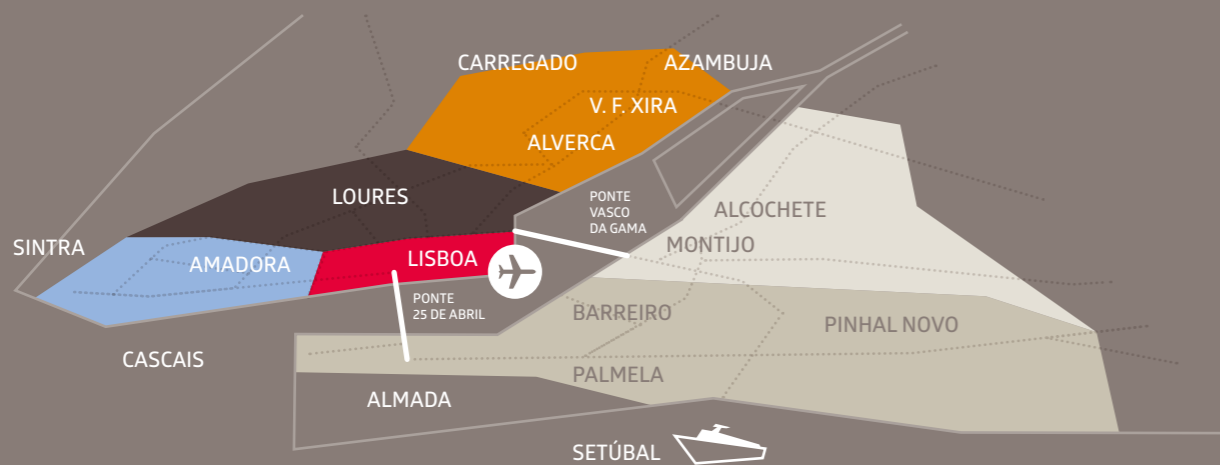


Industrial e Logística

A retoma da produção industrial e do desempenho mais dinâmico do mercado de exportações, tem sido importante para a recuperação da economia nacional. De salientar, que no último ano e de acordo com o Banco de Portugal, Portugal conquistou mais quota de mercado nas exportações de bens e serviços, ultrapassando as quotas atingidas por outros países europeus.

No entanto, a recuperação do setor industrial & logístico a nível imobiliário tem sido assinalada a um ritmo mais lento dos restantes segmentos do mercado imobiliário.

O tecido imobiliário industrial continua a oferecer uma carteira de imóveis na sua grande maioria obsoleta e totalmente desadequada às atuais exigências dos operadores.



The development activity, which was extremely weakened by the low rents that could be demanded, has been given as the main reason for the poor performance of this real estate segment. In 2017, the market began to show slight signs of an upturn and the year ended with more than 250,000 sqm of logistics warehouses and platforms (for renting and built for own occupation) occupied.

The growing concern with improvement and optimisation of the distribution chain and customer service, driven mostly by a surge in e-commerce, has put added pressure on the operators who want to keep up with the speed of change and innovation and who are now looking to expand or innovate their premises.

In the first half of 2018, we can highlight the Coviran Food Distribution Group's renting of a 4,000 sqm warehouse in Modivas, near Vila do Conde, and LQS occupying a 4,000 sqm warehouse in the Loures Business Park.

Blackstone also bought a 'Dia' logistics platform in Portugal in a sale&leaseback operation.

A atividade de promoção, extremamente enfraquecida por força dos valores baixos de arrendamento praticados, tem sido apontada como a principal razão para o fraco desempenho deste segmento imobiliário. Em 2017, o mercado começou a dar ligeiros sinais de viragem e o ano encerrou com mais de 250 000 m² de plataformas e armazéns logísticos (em regime de arrendamento e construção para ocupação própria) ocupados.

A crescente preocupação na melhoria e otimização na cadeia de distribuição e serviço ao cliente, proveniente em grande parte do incremento do comércio eletrónico, tem exercido uma pressão acrescida nos operadores que querem acompanhar o ritmo da mudança e da inovação e que procuram agora expandir ou inovar as suas instalações. Neste 1º semestre de 2018 destacamos o arrendamento por parte do Grupo de Distribuição Alimentar Coviran de um armazém de 4.000 m² em Modivas, em Vila do Conde e da ocupação da LQS de um armazém no Loures Business Park com 4.000 m².

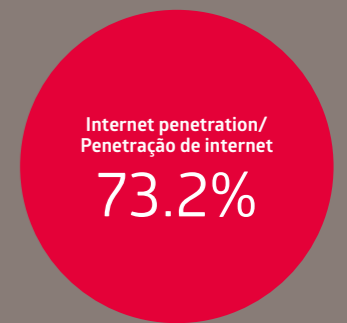
Este semestre verificou-se também a compra por parte da Blackstone de uma plataforma logística do Dia em Portugal numa operação de sale&leaseback.

A grande tendência de mercado e que está a revelar-se a alavanca impulsionadora do dinamismo crescente deste segmento é a necessidade cada vez mais premente de proximidade aos clientes, o que gera um grau de forte competitividade entre marcas, operadores e distribuidores.

Esta necessidade aliada ao encurtamento dos prazos de entrega, à otimização da entrega e diversificação dos canais de venda, resulta numa maior procura de instalações logísticas mais próximas dos principais centros urbanos.

The overriding trend on the market, and one that is becoming a driving force behind this segment, is the growing need for customer proximity, which creates great competitiveness between the brands, operators and distributors.

This need, along with the shrinking delivery deadlines, the optimisation of delivery and the diversification of sales channels, result in greater demand for logistics premises that are nearer to the main urban centres.



**Rental values by market zone/
Valores de renda por zona de mercado**

Zone/ Zona		(€/sqm/month)/ (€/m²/mês)
Z1	Carregado - Azambuja Area	3.50
Z2	Póvoa de Santa Iria - Alverca Area	3.50
Z3	Loures MARL - Vialonga Area	3.50
Z4	West Corridor	4.50
Z5	Lisbon (Matinha - Prior Velho)	5.00
Z6	Montijo - Alcochete Area	3.00
Z7	Palmela - Setúbal Area	2.75

Source/ Fonte: Worx

Source/ Fonte: ecommerce-europe.eu

When it comes to the biggest European destinations, Portugal continues to be a winning destination, being the most popular for some international markets.

In the first half of 2018 the total number of visitors reached 9.6 million, representing an increase of 2.6% in comparison with the same period of 2017. The indicator for overnight stays registered a very residual growth of 0.5%. Despite this slowdown, however, it is important to emphasise the positive performance of revenue, which has not followed the slowing down trend of overnight stays, instead having recorded an increase of 14% in relation to the same period in 2017, reaching 6.9 billion euros; a reflection of the price increases in the tourism sector.

Na rota dos principais destinos europeus, Portugal mantém-se como destino vencedor e no top de preferências de vários mercados internacionais.

No 1º semestre de 2018 o número total de hóspedes atingiu os 9.6 milhões, representado um aumento de 2.6% comparativamente ao mesmo período de 2017. Já o indicador das dormidas registou uma evolução muito residual de 0,5%. Contudo, perante este abrandamento, é importante salientar a performance positiva das receitas que não acompanharam a desaceleração das dormidas, tendo verificado um aumento de 14% relativamente ao período homólogo, atingindo os 6.9 mil milhões de euros que refletem o aumento dos preços no setor turístico.

Portugal – Best European destination (World Travel Awards 2018)/ Portugal – Melhor Destino Europeu (World Travel Awards 2018)

Lisbon – Best European city destination (World Travel Awards 2018)/ Lisboa – Melhor destino cidadão europeu (World Travel Awards 2018)

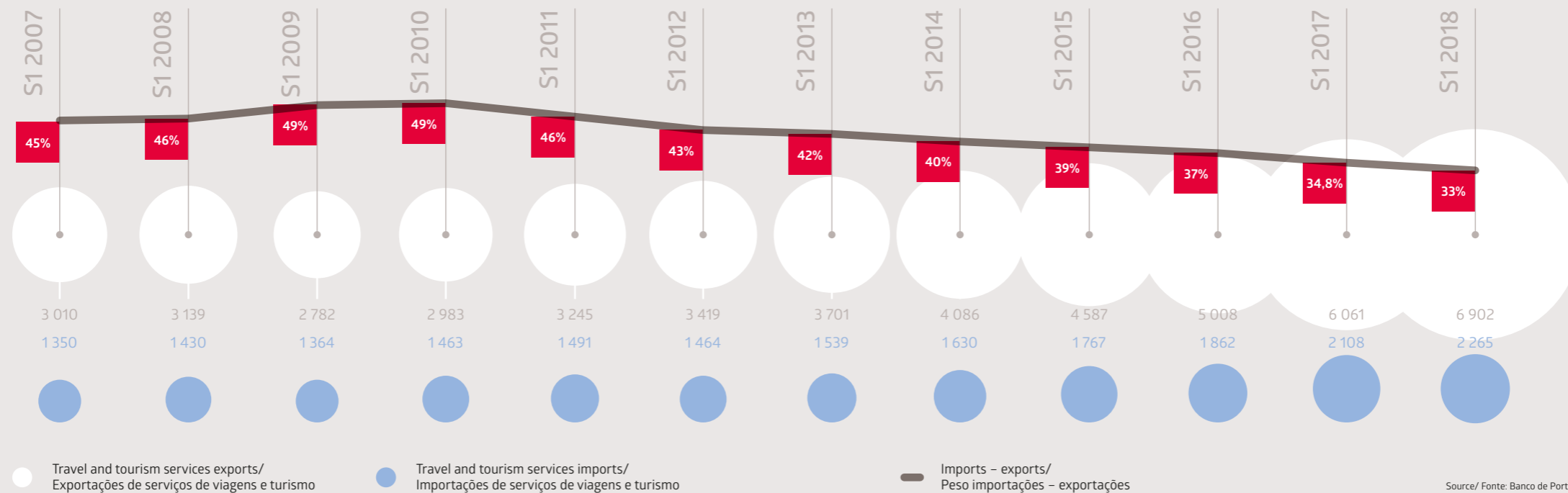
Portugal – Hottest Destination 2018 (Virtuoso Awards)/ Portugal – Hottest Destination 2018 (Virtuoso Awards)

Lisbon – 54th in Best cities to live ranking/ Lisboa – Lugar 54º no ranking das Melhores cidades para viver

Top 3 of Best cruise destinations in Western Europe and British Isles/ Top 3 dos Melhores Destinos de Cruzeiros na Europa Ocidental e Ilhas Britânicas

Tourism/ Turismo

Exports and Imports of Services – Travel and Tourism/ Exportações e Importações de Serviços – Viagens e Turismo



Source/ Fonte: Banco de Portugal, Worx € Million/ Milhões de euros

In the first half of 2018, tourists spent a daily average of 38million euros. The increase of prices in the tourism sector has been gradually supported by a greater and more sustained growth throughout the year. This growth is a reflection of a greater increase in value of the Portuguese tourism product, pushed by the greater influence of tourists with greater purchasing power.

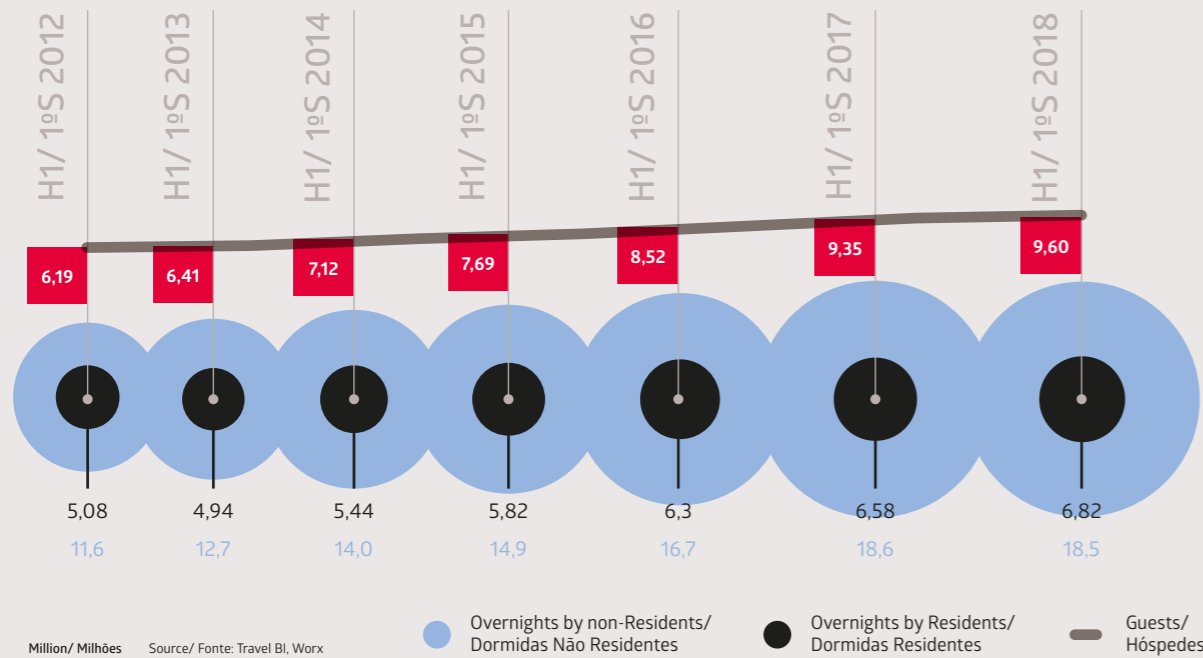
Because of the many promotional initiatives by Portuguese tourism on an international level, Portugal has been able to continue to affirm itself as a destination of quality and diversity in various markets, including the luxury market.

No 1º semestre de 2018, os turistas gastaram em Portugal uma média diária de 38 milhões de euros. O aumento de preços no segmento turístico tem sido gradualmente suportado por um maior e mais sustentado crescimento ao longo de todo o ano. Este crescimento é o reflexo de um maior aumento de valor do produto turístico português, impulsionado pela maior influência de turistas com poder de compra superior.

Pelas diversas iniciativas de promoção do turismo português a nível internacional, Portugal tem conseguido afirmar-se cada vez mais como destino de qualidade e diversidade em vários segmentos, incluindo o segmento de luxo.



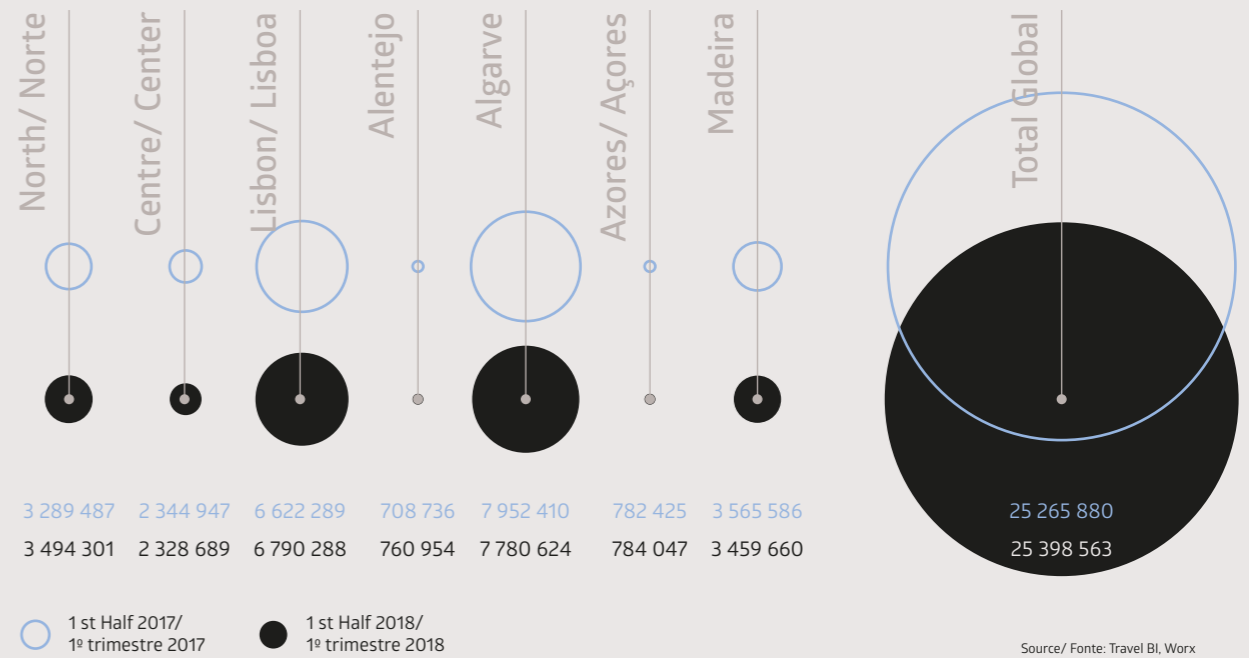
**No. of overnight stays and visitors in Portugal/
Nº dormidas e Hóspedes em Portugal**



Million/ Milhões Source/ Fonte: Travel BI, Worx

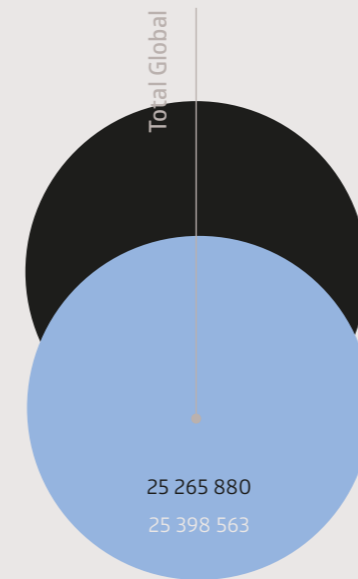
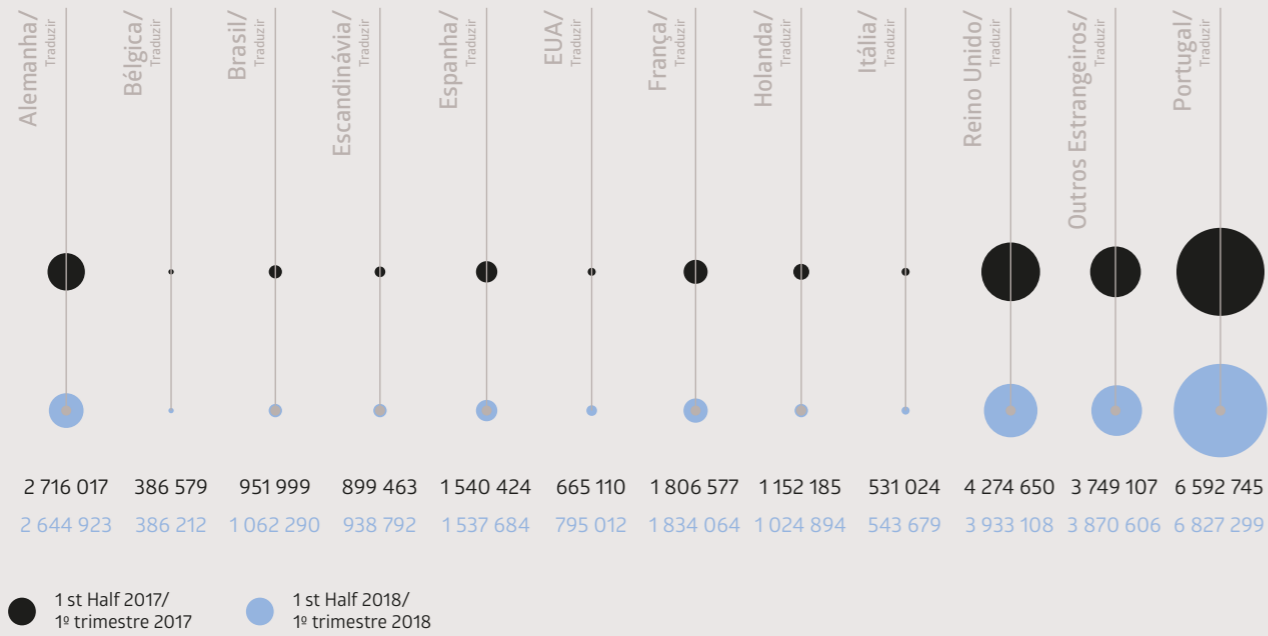
● Overnights by non-Residents/ Dormidas Não Residentes ● Overnights by Residents/ Dormidas Residentes — Guests/ Hóspedes

**Overnight stays by region/
Dormidas por região**



Source/ Fonte: Travel BI, Worx

**Overnight stays by sending market/
Dormidas por Mercado Emissor**



Source/ Fonte: Travel BI, Worx

The British market stands out as the largest sending market in national tourism, despite having fallen by 8% in overnight stays compared to the same period of 2017. Having the option of cheaper destinations and the devaluation of the pound against the euro are possibly at the heart of this decline.

The diversity of nationalities that now enter the national market includes the Brazilian, American and Scandinavian markets, with new tourist profiles encouraging the creation of new touristic destinations and tourism that compete at the same level as European destinations of reference.

The Algarve and Lisbon continue to be favoured by national and foreign tourists, with 30% and 27% of total overnight stays.

Although the cities of Lisbon and Porto, as well as the Algarve, continue to be the great ambassadors of national tourism for different reasons, the interest and investment of operators has begun to spread throughout the national territory, for example with the promotion of the "new" Monte Palace in the Azores by Level Constellation and the investment of the Vila Galé Group in Elvas.

O mercado britânico destaca-se como o maior mercado emissor no turismo nacional, ainda que tenha registado uma descida de 8% nas dormidas comparativamente ao mesmo período de 2017. A opção por outros destinos mais económicos e a desvalorização da libra face ao euro, poderão estar no cerne deste decréscimo.

A diversidade de nacionalidades que entram agora no mercado nacional estende-se ao mercado brasileiro, americano e escandinavo, com os novos perfis de turistas a incentivarem a criação de novos destinos e produtos turísticos que concorrem lado a lado com destinos europeus de referência.

Algarve e Lisboa mantêm-se no top das preferências dos turistas nacionais e estrangeiros, com 30% e 27% do total de dormidas.

Ainda que as cidades de Lisboa e Porto, assim como o Algarve permaneçam os grandes embaixadores do turismo nacional por diferentes razões, o interesse e investimento dos operadores começa a dispersar-se por todo o território nacional, por exemplo com a promoção do "novo" Monte Palace nos Açores por parte da Level Constellation ou o investimento do Grupo Vila Galé em Elvas.



New openings/
Novas aberturas

**Convento do Seixo
Design Hotel & Spa (4*)**

**Vila Galé Collection
Braga (4*)**

**Pestana Porto -
A Brasileira City Center
& Heritage Building (5*)**

Vila Galé Sintra (4*)

Altis Prata (4*)

Re-qualifications/
Requalificações

My Story Hotel Tejo

Ribeira Collection Hotel

Hotel Cruzeiro

The Prime Energize

Grand Hotel Açores Atlântico

Douro 41 Hotel & Spa

Mélia Setúbal

Hotel Infante Sagres

If, in these destinations, the order of the day is the modernisation of hotel units with a view to meeting the increasingly demanding requirements of national and international tourists, in other, more secondary localities the tourism market is being seen as crucial to gain a place on the national tourism map.

Proof of this is the focus by national operators on opening hotels in destinations with great potential for tourism and which will have a positive effect on the Portuguese territory.

In the first half of 2018 we saw several openings, amongst which the opening of Vila Galé Sintra (4*), Vila Galé Collection Braga (4*) and Pestana Porto (5*) stand out.

In addition to the new openings, several hotel units have been subject to re-qualification processes, increasingly emphasising this trend of market development, which will allow the introduction of new concepts and repositioning in the market.

In the city of Lisbon, the hotel market saw a strong performance. The RevPar indicator increased by 13% to 84.70 euros with 3-star units seeing the most significant increase of 21.7%, followed by 4-star hotels with 13.5% and units of 5 stars with 7.3%.

In recent years, Lisbon has seen exceptional growth, presenting ratios far greater than other European competitors. An example of this, and according to IPDT, in Lisbon the number of tourists is nine times higher than the number of residents, highlighting the city of Lisbon as one of the main driving forces of Portuguese tourism.

In the investment market, the first half of 2018 has seen the purchase of the Intercontinental Palácio das Cardosas Hotel, located in Porto, by the Asian group GCP Hospitality, valued at 55 million euros, as well as the purchase of the Monumental Palace Hotel of businessman Mário Ferreira by the Paris Inn group that will open the Maison Albar Hotel Porto Monumental. Both transactions set the value per room above 500,000 euros, a historic landmark worth noting.

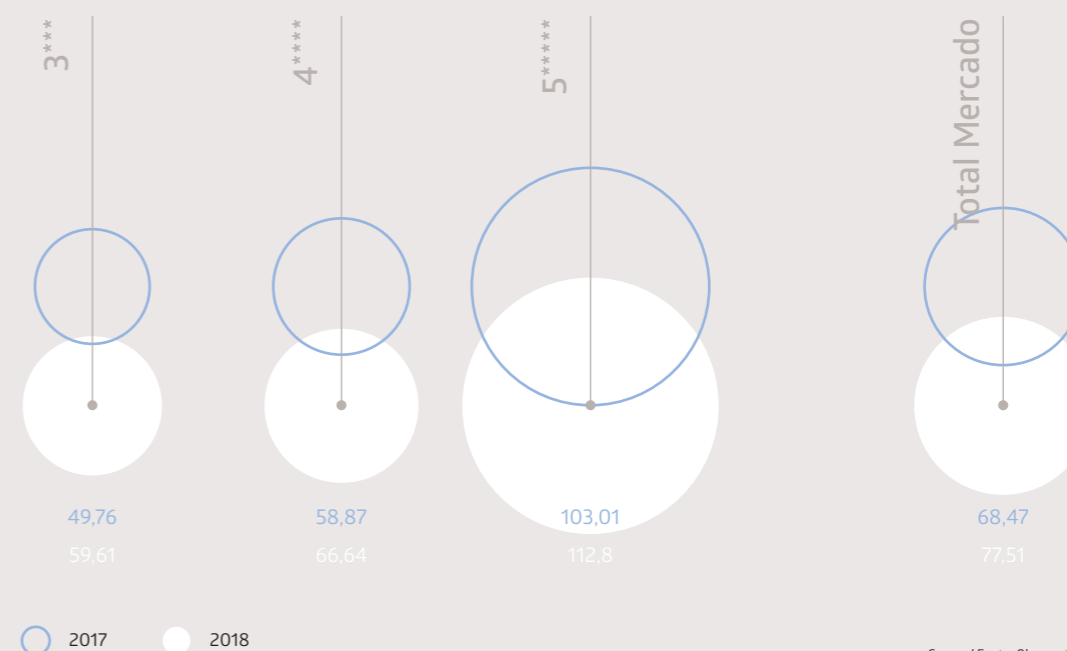
Se nestes destinos a palavra de ordem é agora a modernização das unidades hoteleiras com vista à satisfação dos requisitos cada vez mais exigentes dos turistas nacionais e internacionais, noutras localidades mais secundárias a exploração do mercado turístico impõe-se como obrigatória para o seu lançamento no mapa de turismo nacional.

Prova disso, é aposta dos operadores nacionais em unidades hoteleiras localizadas em destinos com largo potencial de exploração e que contribuem para a valorização do território português.

No 1º semestre de 2018 contámos com várias aberturas, de entre as quais podemos destacar a abertura do Vila Galé Sintra (4*), do Vila Galé Collection Braga (4*) e do Pestana Porto (5*).

Para além das novas aberturas, várias unidades hoteleiras foram alvo de processos de requalificação, sublinhando cada vez mais esta tendência de desenvolvimento do mercado, que irá permitir a introdução de novos conceitos e reposicionamentos no mercado.

**Revenue per available room – REVPAR, January – June/
Preço médio por quarto disponível – REVPAR, Janeiro – Junho**



Source/ Fonte: Observatório do Turismo, Worx



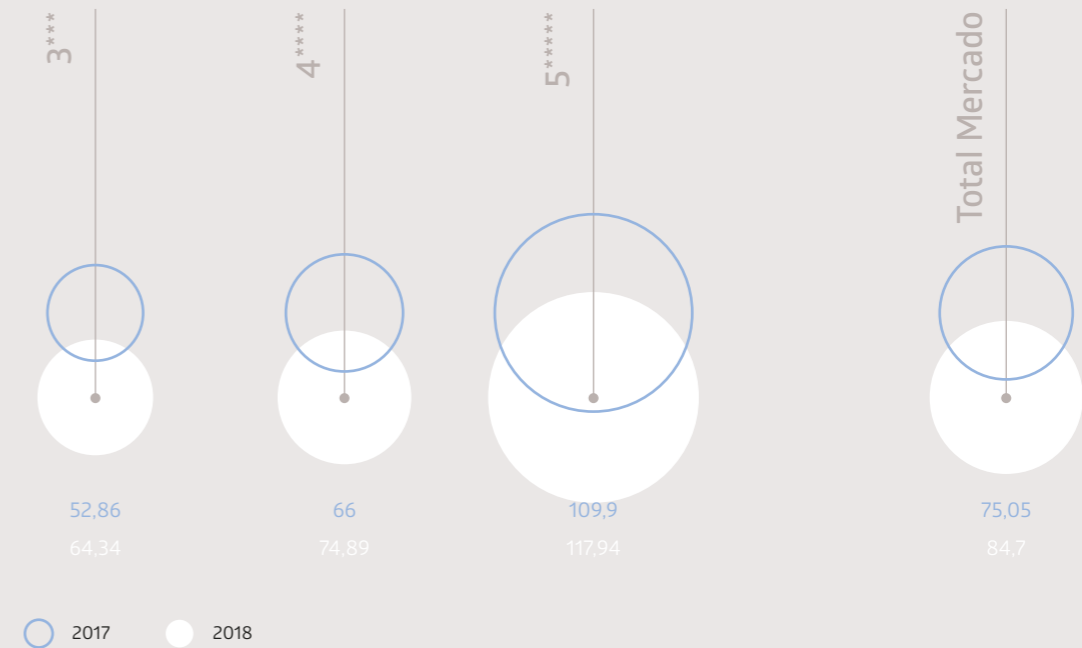
The hotel segment continues to experience strong demand for hotel projects and hotels, but, in the face of a lower offer, investment operations have slowed. Nevertheless, the national hotel investment market continues to be targeted by major international investors / traders, with the expectation that there will be changes in the future: either in the owners of hotel units, as the arrival of institutional investors will see the natural withdrawal of private investors / family members who will capitalise on the current performance, or in the hotel units themselves, which will be subject to renovations, adapting to a more evolved demand, sometimes being targets of international rebranding.

Na cidade de Lisboa, a atividade hoteleira registou uma performance em alta. O indicador de RevPar aumentou 13% para 84,70 euros com as unidades de 3 estrelas a verificaram o aumento mais expressivo situado nos 21,7%, seguindo-se as unidades hoteleiras de 4 estrelas com 13,5% e das unidades de 5 estrelas com 7,3%.

Nos últimos anos, Lisboa tem observado um crescimento excepcional, apresentando rácios muito superiores a outros concorrentes europeus. Exemplo disso e de acordo com o IPDT, em Lisboa o número de turistas é nove vezes superior ao número de moradores, dando realce à cidade de Lisboa como uma das principais forças motrizes do turismo português.

No mercado de investimento, no 1º semestre de 2018 registamos a compra do Hotel Intercontinental Palácio das Cardosas localizado no Porto, por parte do grupo asiático GCP Hospitality no valor de 55 milhões de euros, tal como a compra do Monumental Palace Hotel do empresário Mário Ferreira, por parte do grupo Paris Inn que irá abrir o Maison Albar Hotel Porto Monumental. Ambas as transações fixam o valor por quarto acima dos 500.000 euros, um marco histórico digno de registo.

Revenue per available room – REVPAR
City of Lisbon, January – June/
Preço médio por quarto disponível – REVPAR
Cidade de Lisboa, Janeiro – Junho/



O segmento hoteleiro continua a registar uma forte procura por projetos e unidades hoteleiras, mas perante uma oferta inferior, as operações de investimento têm registado um desaceleramento. Não obstante, o mercado de investimento hoteleiro nacional continua na mira de grandes investidores / operadores internacionais, mantendo-se a expectativa que existirão no futuro mudanças: seja nos proprietários das unidades hoteleiras, com a chegada de investidores institucionais surgirá a natural saída dos investidores privados / familiares que capitalizarão com a performance atual, tal como nas próprias unidades hoteleiras, que serão alvo de atualizações, adequando-se a uma procura mais evoluída, por vezes alvos de rebranding internacional.

Source/ Fonte: Observatório do Turismo, Worx

Worx has started 20 years ago in Portuguese Real Estate Market. Over time, we have positioned ourselves in the right place, becoming one of the main real estate consultants in Portugal, a benchmark in the sector and an alliance member of BNP Paribas Real Estate.

A Worx atua no mercado imobiliário português há mais de 20 anos. Somos uma das principais consultoras imobiliárias em Portugal, uma referência incontornável no setor, marcando presença a nível mundial através da aliança com o BNP Paribas Real Estate.

One Stop Advisor

We stand out because of our One Stop Advisory strategy and multidisciplinary team. We are proactive and highly customer-centered, we greatly value proximity with our clients and believe that satisfied and motivated people do more, do better and can transform the way business happens.

Diferenciamo-nos pela nossa estratégia de One Stop Advisory e pela nossa equipa multidisciplinar. Somos uma equipa pró-ativa, altamente focada no cliente, valorizando a proximidade. Acreditamos que pessoas motivadas conseguem fazer mais e melhor e podem transformar o negócio.

We work for global clients with global brands, focusing only on the best results. Our services cover all stages of the real estate investment cycle. We offer a turnkey service, starting with the best advisory and consultancy for your investment.

Trabalhamos para clientes e marcas globais com foco nos melhores resultados. Os nossos serviços cobrem todo o ciclo do mercado imobiliário. Oferecemos um serviço chave na mão, começando pela melhor consultoria para o seu investimento.

Personal relationship and trust, are part of Worx' success. We think your needs as our needs, because we work for the same achievement: the best investment, the best occupation, the best asset. In the end, the best future, making us the best partner for you.

As relações pessoais e confiança são parte do sucesso da Worx. Pensamos nas necessidades do cliente como nossas, porque trabalhamos para o mesmo objetivo: o melhor investimento, a melhor ocupação, o melhor ativo. No final, o melhor futuro, fazendo de nós o seu melhor parceiro.

WORX[®]
REAL ESTATE CONSULTANTS

Palacete Duque d'Ávila
Av. 5 de Outubro, 38
1050-057 Lisboa,
Portugal
(+351) 217 99 99 60
worx@worx.pt

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE