

Pesquisar: 

MERCADOS

Publicado 10 Agosto 2006

Investimento Imobiliário**Portugal Retail Europark Fund prevê alcançar taxa de retorno de 15%****Gestora do FII admite que fundo para «retail parks» pode sextuplicar em valor****Isabel Aveiro**
ia@mediafin.pt

O Pillar Retail Europark Fund (PREF), fundo com sede no Luxemburgo pertencente ao grupo imobiliário British Land, lançou, na passada semana, o Portugal Retail Europark Fund. Este fundo de investimento imobiliário (FII), fechado, cujo o único investidor é o PREF, foi constituído em Portugal no passado mês de Julho, tendo como capital inicial 32,2 milhões de euros. Irá investir especificamente em projectos de «retail parks», onde pretende ser

líder do mercado nacional em cinco anos.

João Paulo Safara, director de operações da Fundo Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, que em Portugal é gestora do FII, acredita que, «como o fundo poderá e deverá ser alanvancado», são esperadas «taxas de retorno total acima de 15%», sujeito contudo ao «desenvolvimento do mercado de taxas de juros para o financiamento». O mesmo responsável contextualiza: actualmente, o mercado de «retail parks» e centros comerciais «pode atingir taxas de retorno totais de 10% a 14% e «yields» iniciais de 6% a 8%» – sempre de acordo com o activo em causa, localização e o risco associado.

A British Land, um dos maiores grupos imobiliários da Europa, detém, desde 2004, através da subsidiária Pillar Property, o Sintra Retail Park, promovido inicialmente pela Sonae Imobiliária e pela Miller Development (17.300 metros quadrados). Já depois do lançamento do Portugal Retail Europark Fund, a companhia adicionou através do FII português outro empreendimento, o Aveiro Retail Park, com outros 23.000 metros quadrados de área.

Já dois outros empreendimentos, os «retail parks» de Portimão e de Santarém, que também faziam parte do universo da Controlinvest, «irão fazer parte do fundo, mas ainda não foi escriturado». Quando deu a notícia no passado dia quatro de Agosto, a Bloomberg estimava em 100 milhões de euros o custo da compra dos três imóveis.

João Paulo Safara garante que a Fund Box, como gestora do Portugal Retail Europark Fund, está «a analisar e a finalizar outros projectos tanto em funcionamento como em planta» em Portugal, recusando contudo fornecer dados adicionais.

Elevação do capital

A «elevação do capital do fundo à medida do desenvolvimento do seu plano de investimentos» – dois «retail parks» em 2006, um terceiro em 2007 e a liderança do mercado nacional em cinco anos – poderá levar o valor afecto ao fundo a «alcançar e mesmo ultrapassar» os 200 milhões de euros, montante indicativo para o cálculo do pagamento das comissões de gestão que consta no regulamento do Portugal Retail Europark na CMVM.

Mas isso, adianta João Paulo Safara, «se o mercado imobiliário de «retail parks» continuar com as boas «performances» que hoje em dia possui».

Mil milhões de euros sob gestão

Criado em Março de 2004, o Pillar Retail Europark Fund (PREF) tem como objectivo canalizar recursos para a compra de «retail parks» localizados fora das cidades, nos 12 países que pertencem à Zona Euro – «nomeadamente em França, Espanha, Itália, Portugal e no Benelux». De acordo com o relatório e contas da British Land, o PREF registou no exercício transacto uma taxa média de retorno de 14,5%. Obteve, no mesmo ano, mais 214 milhões de euros adicionais (50% dos quais da British Land) para financiar futuras aquisições, sendo que já contratou a compra de activos adicionais no valor de 300 milhões de euros. Segundo o mesmo documento, o PREF está no caminho de atingir o seu objectivo de um «portfolio» total sob gestão ou contratado de mil milhões em 2006. No início do ano, tinha já seis «retail parks».

| 192.168.0.248 -> 8/21/2006 10:34:44 AM