



TENDÊNCIAS E OPÇÕES DE GESTORES DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rendas em escritórios e comércio ainda a nível pré crise

Portugal está numa posição muito competitiva em termos imobiliários a nível de escritórios, armazéns e comércio, afirma Pedro Coelho, CEO da Square Asset Management.

**RODOLFO ALEXANDRE REIS
E VÍTOR NORINHA**
rreis@jornaleconomico.pt

Os fundos de investimento imobiliários (FII) voltaram a ser uma opção de poupança para os aforradores. Os fundos abertos são "um produto apelativo de captação de poupança", afirma Pedro Coelho, CEO da Square. Em declarações ao *Jornal Económico*, o líder da Square, caracteriza o comportamento do FII ao longo do primeiro do ano semestre como sendo "bastante positivo", dado que "dos 13 FII abertos

de mercado todos têm rentabilidades positivas para o período até 3 anos, e só 4 apresentam rentabilidade anualizada negativa para períodos a partir de 5 anos".

Em declarações ao *Jornal Económico*, João Brion Sanches, presidente da Norfin, destaca "comportamento muito positivo" ao longo do primeiro semestre dos FII administrados pela Norfin, "refletindo a boa gestão dos mesmos e também o momento positivo que o mercado atravessa".

Por sua vez, Pedro Coelho, CEO da Square, salienta que "os FII abertos voltaram a ser um

produto apelativo de captação de poupança dos aforradores especialmente numa altura em que as taxas de juro estão num nível historicamente baixas e sem perspectiva de subirem nos tempos mais próximos".

O CEO da Square acredita que para quem "queira uma rentabilidade boa com um baixo risco, encontra nos FII uma excelente alternativa", perspetivando para o segundo semestre a continuação de um bom desempenho, "devendo-se o mesmo também, a uma das características do imobiliário, o facto de não ser um produto

com grandes oscilações repentinas, contrariamente a outras classes de ativos, como as ações e obrigações".

Questionado sobre se o *drive* para o bom desempenho das FII se deveu às baixas taxas de juro, João Brion Sanches, refere que esse "impulso macro-económico se reflete sobretudo no sentido em que a rentabilidade do imobiliário sai reforçada quando comparada com outras classes de ativos de investimento, nomeadamente ações e obrigações".

Já Pedro Coelho destaca "a continuação da recuperação da econo-

mia, com impacto direto no imobiliário, ou seja existe um aumento da procura por parte das empresas e particulares, estes últimos principalmente ao nível da habitação e do consumo nas áreas comerciais, as primeiras ao procurarem escritórios para se instalarem, ou armazéns para gerirem os seus *stocks*", aos quais acrescenta "o bom momento do turismo com impacto no setor hoteleiro, restauração e comércio de rua".

O CEO da Square descreve dois pontos determinantes de influência das taxas de juro: "do ponto de vista do investimento onde o impacto dos custos financeiros sendo menor, ajuda a que o investimento ocorra" e também "do ponto de vista da competitividade do produto FII na comparação com as outras classes de ativos, nomeadamente as obrigações", realçando que "o mesmo não é válido para as ações", mas que estas "devido a outros fatores nomeadamente políticos têm vivido períodos de grande volatilidade".

Importa assim, tentar perceber passará eventualmente qual a forma que os FII irão utilizar para manter a rentabilidade nos prazos mais longos num mercado imobiliário que revela dificuldade em absorver maiores aumentos de rendas. Pedro Coelho refere que "do ponto de vista da dificuldade do mercado absorver maiores aumentos de rendas verifica-se es-

Periodicidade: Semanário

Classe: Economia/Neócios

Âmbito: Nacional

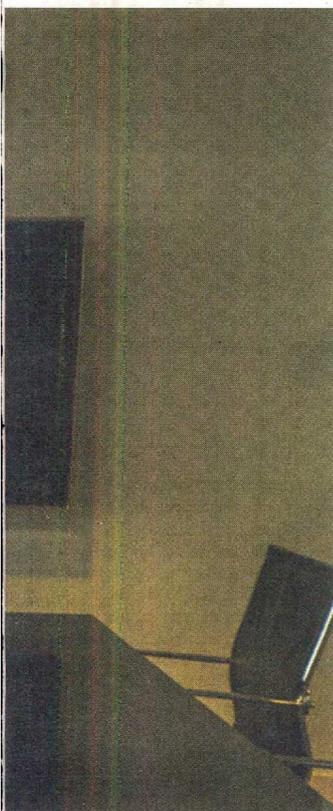
Tiragem: 10000

Temática: Economia

Dimensão: 1699 cm²

Imagem: S/Cor

Página (s): 8/9



sencialmente no setor da habitação, e os FII abertos, praticamente não investem em habitação”.

Já nos setores de serviços, nomeadamente escritórios, armazéns e comércio, o CEO da Square frisa que “as rendas ainda estão na maior parte dos casos a preços inferiores ao período pré crise como muito inferiores a outros mercados internacionais, estando assim Portugal numa posição muito competitiva nesta vertente, para acolher novas empresas que se queiram instalar cá, como se tem vindo a assistir nos últimos tempos”.

Contudo, Pedro Coelho, sublinha que no setor imobiliário “tudo é menos imediato, ou seja nas carteiras ainda existem muitos con-

“Os Fundos de Investimento Imobiliário abertos têm toda a capacidade para manter, e talvez aumentar a rentabilidade dos últimos anos”, refere Pedro Coelho

tratos de arrendamento com rendas do tempo da crise (porque ainda não terminaram), só podendo refletir esses aumentos nas renovações”, considerando que “os FII abertos têm toda a capacidade para manter, e talvez aumentar a rentabilidade dos últimos anos”.

Face a este cenário a alocação de ativos para os FII abertos fora do setor poderá vir a ser uma alternativa. O CEO da Square afirma que “um dos critérios para uma gestão rigorosa e prudente prende-se exatamente com a diminuição de risco da carteira, nomeadamente do ponto de vista dos setores imobiliários”, até porque tradicionalmente os FII só investiam em três setores: escritórios, armazéns e comércio”.

No entanto, Pedro Coelho recorda que a partir de certa altura existiu uma diversificação que levou a que se começasse “a investir também em hotéis, hospitais, *health clubs*, diferentes formatos de retalho, parques de estacionamento e campos de golfe”. Para já, Pedro Coelho afirma que se “estudam alternativas em residências assistidas, residências universitárias, centros de *co working* e outros”, frisando que “é extremamente importante estar a par das tendências, da versatilidade do produto tendo sempre em atenção a diminuição global do risco da carteira tendo em conta o interesse dos aforradores”.

Contudo, o líder da Square vê com “alguma dificuldade” a aposta dos FII nas novas tendências de imobiliário ligados à partilha de espaço tanto em habitação como em escritórios. Isto porque a habitação “dá um retorno inferior do que o setor dos serviços para um nível maior, já para não falar da recente legislação muito penalizadora para qualquer investidor que pretenda adquirir habitação de rendimento na qualidade de *senhorio*”. Já que no toca aos escritórios “é um caminho natural acompanhando as novas tendências e conceitos”.

Com todas estas tendências em crescimento, poderá o investimento no imobiliário alternativo tornar-se também uma opção para o mercado? João Brion Sanches, acredita que sim, “considerando como alternativos os nichos de mercado de investimento imobiliário como: *student housing*, *senior housing*, *co-living* e *co-working*, estes segmentos, embora com muito menor dimensão do que os escritórios, o *retail*, a logística e o residencial, vão estar cada vez mais no radar dos investidores institucionais em imobiliário”.

Por sua vez, Pedro Coelho, salienta que “qualquer investimento que diminua o risco da carteira, não diminuindo o retorno, parece extremamente saudável e atrativo”. ●