manchete

Expresso
Economia
28-11-2015

Periodicidade: Semanal
Classe: Informacão Geral
Âmbito: Nacional
Tiragem: 131300
Temática: Banca/Seguros
Dimensão: 535
Imagem: S/Cor
Página (s): 37

Fundo do Crédito Agrícola ganha prémio

Portefólio gerido pela Square distinguido **pela 5ª vez**

Tem €300 milhões em ativos, sem dívida e um portefólio com 70 imóveis (mais 5 que no ano passado) localizados de norte a sul do país, entre lojas, edifícios de escritórios ou armazéns de logística. O Fundo de Investimento Imobiliário CA Património Crescente, gerido pela Square Asset Management SGFII (sendo o grupo Crédito Agrícola o banco depositário) ganhou pelo quinto ano consecutivo o Prémio MSCI European Property Investment, para Portugal, ao ser distinguido como melhor portefólio imobiliário nacional, na categoria "balanced fund" (portefólio diversificado) entre janeiro de 2012 e dezembro de 2014. Na Alemanha, por exemplo, ganhou o AXA Real Invest I nessa mesma categoria e no Reino Unido o LaSalle-Managed Endowment Fund.

O prémio da MSCI, empresa especializada na gestão de risco para investidores globais (e que selecionou os melhores fundos em vários países europeus), analisou, para o mercado nacional, além da Square e entre outros o Banif Gestão de Activos, o Montepio Valor SGFI ou a Selecta SGFII.

"O nosso portefólio é muito equilibrado: 30% são edifícios de escritórios, 30% de comércio, 30% de logística e os restantes 10% são representados por um ginásio e uma unidade de saúde para a terceira idade", resume Pedro Coelho, administrador da Square. Essa pulverização do risco acabou por fazer a diferença na rentabilidade da carteira mesmo nos tempos complicados da crise. Refira-se que, no período a que se reporta o prémio (2012, 2013 e 2014), o Fundo de Investimento Imobiliário CA Património Crescente obteve um retorno médio anual de 6,5%.

A carteira tem cerca de 70 imóveis em todo o país. O edifício da EDP, na Avenida José Malhoa, foi uma das aquisições feitas este ano

"Felizmente nem todos os sectores estiveram mal durante a recessão. O comércio ressentiu-se mais no início da crise, mas nos últimos dois anos recuperou mais do que os outros", exemplifica o mesmo responsável.

Deste fundo fazem, por exemplo, parte, o edifício Zenith, no Arquiparque (em Miraflores), ou as aquisições deste ano na José Malhoa, edifício que pertencia à EDP e que ainda lá se mantém como arrendatária, o da Avenida de Berna que acolhe os serviços da Autoridade da Concorrência ou ainda, num outro registo, um imóvel em Alhos Vedros, onde funciona um hipermercado Continente do grupo Sonae, que assegura o arrendamento, segundo o contrato, para os próximos 20 anos.

O CA Património Crescente tem atualmente 12.500 subscritores (mais 2.500 que no ano passado) e uma quota de mercado de 8% na categoria de Fundos de Investimento Imobiliário Abertos, com um rendimento líquido de 5,8 milhões de euros em 2014.

Contrariando a tendência dos fundos nacionais que possuem pouca liquidez para investir (devido aos resgates) — refira-se que dos 12 fundos nacionais só cinco têm rentabilidades positivas —, o CA Património Crescente adquiriu cinco imóveis em 2015. "Estivemos compradores e vamos continuar. 30 a 40% dos nossos imóveis estão em Lisboa e os restantes estão bem distribuídos pelo país. A lógica é diversificar e ter bons inquilinos, cumpridores, com contratos de arrendamento longos", remata Pedro Coelho.

MARISA ANTUNES
mvantunes@impresa.pt