



IMOBILIÁRIO / DOSSIER

N

No sétimo andar de um prédio da Avenida da Liberdade, em Lisboa, Claude Berda, um dos homens mais ricos de França, tem a cidade a seus pés. O novo dono da Comporta e de vários imóveis de luxo na capital portuguesa e no Algarve, mantém, aos 71 anos, um ritmo de trabalho intenso e quase todas as semanas vem a Portugal acompanhar os seus negócios.

Em apenas três anos adquiriu junto da Banca e do Estado (através da empresa pública Estamo) mais de uma dúzia de imóveis para reconverter em edifícios de luxo, em localizações estratégicas nas zonas da Lisboa, Oeiras e Algarve (que irão colocar no mercado mais de 1 500 apartamentos e moradias), num investimento total de 680 milhões de euros. “Haverá poucos países na Europa com as vantagens competitivas de Portugal”, diz-nos, enumerando: “A simpatia das pessoas, a segurança, a História e a cultura, a gastronomia...” E, claro, as “oportunidades de investimento”, sobretudo no segmento de luxo, num país com muito para reabilitar e que tem estado debaixo dos holofotes internacionais.

Fundador de um grande grupo audiovisual – o AB Groupe, com mais de 20 canais de televisão em França e na Bélgica – que vendeu entretanto, Berda aumentou a sua fortuna na Suíça, onde viveu durante uma década e onde se tornou um dos maiores investidores imobiliários da zona de Genebra. Agora é a vez de Portugal receber as suas atenções. E as de Pierre

€223 MILHÕES

Campus da Justiça
Este foi o preço pago pelo fundo de Pierre Castel pelos oito edifícios, no Parque das Nações



LUIS BARRA



€75 MILHÕES

Torre do Colombo
O primeiro grande negócio de Castel, em Portugal, em 2015

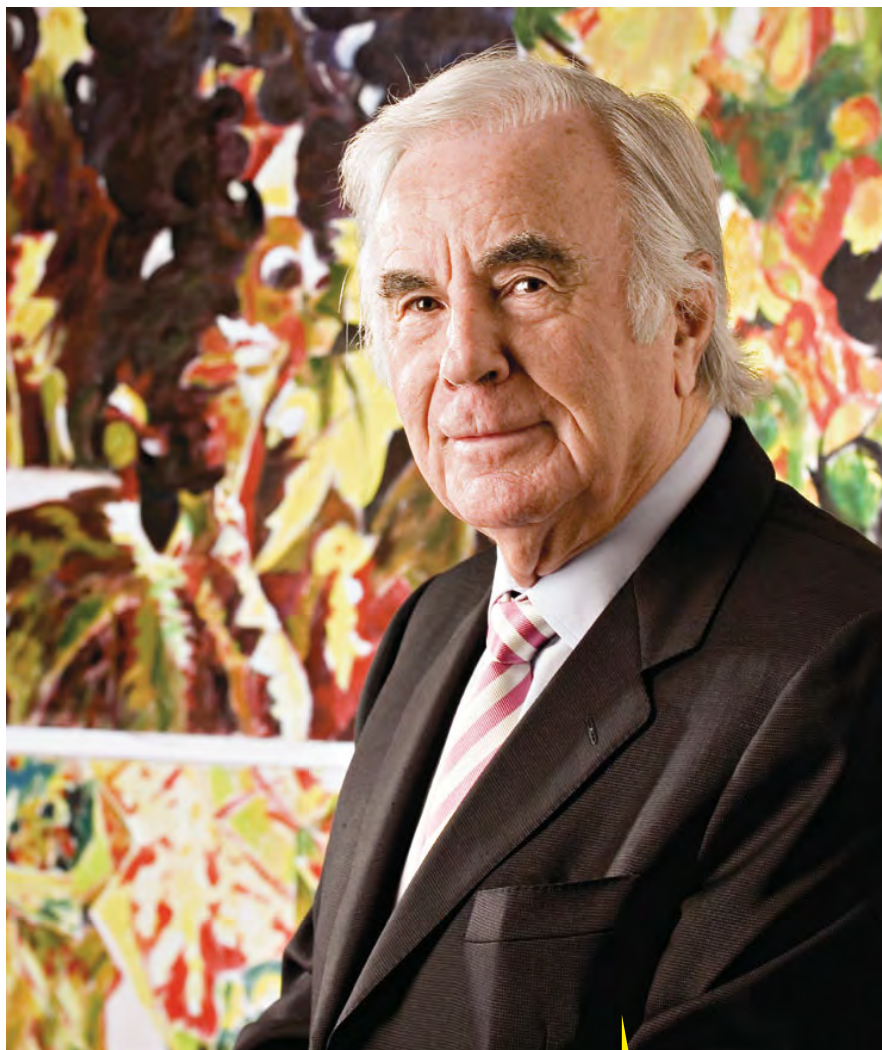
JOSE CARLOS CARVALHO

OS FRANCESES SÃO OS ESTRANGEIROS QUE MAIS CASAS COMPRAM EM PORTUGAL E OS QUE MAIS INVESTEM EM PRÉDIOS COMERCIAIS

€50 MILHÕES

Edifício da Nos
Situado no Campo Grande, em Lisboa, foi adquirido em 2016





D.R.

Um self made man Pierre Castel, 92 anos, construiu o seu império a partir de uma empresa de vinhos que fundou em Bordéus, em 1949, com os seus oito irmãos. Detentor de uma fortuna avaliada em mais de 10 mil milhões de euros, já investiu mais de €400 milhões no imobiliário comercial português



JOSÉ CARLOS CARVALHO

PIERRE CASTEL

O "TUBARÃO" DAS TORRES

Pierre Castel, 92 anos, foi o primeiro magnata francês a investir já com alguma escala no imobiliário comercial português. A sua primeira compra, através de um fundo de Singapura (o SG Trust Asia) foi uma das Torres Colombo, em 2015. Seguiu-se a aquisição do fundo Office Park Expo, que compreende o Campus de Justiça com todo o conjunto de oito edifícios (atualmente ocupado por vários serviços do Ministério da Justiça), o edifício da Nos, no Campo Grande e as Torres de Lisboa. No conjunto, foram quase 400 milhões de euros já investidos. Apellido pelo *Le Monde* como o "imperador do vinho" por liderar o grupo vinícola Castel, sediado em Bordéus, tem uma fortuna avaliada em mais de 10 mil milhões de dólares.



€100 MILHÕES

Torres de Lisboa
A venda do edifício onde estão empresas como a Cetelem, o BPI ou o British Hospital foi uma das maiores transações de 2018

Castel que, através do seu fundo SG Trust Asia, apostou em ativos estratégicos na área dos escritórios, como o Campus da Justiça, o edifício da Nos ou, mais recentemente, as Torres de Lisboa, uma das maiores operações de 2018 e que lhe custou mais de 100 milhões de euros.

Há vários "tubarões" gauleses na costa. Entre os mais consolidados estão os irmãos Arthur e Geoffroy Moreno, donos da empresa promotora Stone Capital, que conta com mais de uma vintena de aquisições em Lisboa, entre as quais o emblemático edifício da Cartier, na Avenida da Liberdade, e o menos consensual projeto do antigo Hospital da Marinha, na Feira da Ladra, que está a causar contestação junto dos residentes da zona pela sua volumetria.

Dos novos donos da Lx Factory (adquirida há dois anos pelo fundo Keys Asset Management, com sede em Paris) a promotores como a Nexity, que estão agora de regresso a Portugal depois de terem deixado Lisboa na altura da crise, os exemplos sucedem-se, atestando o sucesso do País junto do capital francês. Mas são também as famílias que vêm, levando os cidadãos do país de Macron a ocupar



IMOBILIÁRIO / DOSSIER



D.R.

€12 MILHÕES

Porches
O valor do investimento neste complexo de 55 casas no Algarve



€6,5 MILHÕES

Rua Castilho
Esta *penthouse* é um dos apartamentos mais caros do País

LUIS BARRA



o primeiro lugar entre os estrangeiros que compram casas em Portugal.

O mesmo primeiro lugar onde se instalou o investimento institucional captado durante o ano passado, em que pela primeira vez os franceses surgem no topo da tabela ao representarem 28% dos cerca de três mil milhões de euros transacionados em ativos comerciais (escritórios, retalho e hotelaria), como divulgou recentemente a consultora Cushman & Wakefield (*ver infografia*). Até as maiores operações de arrendamento de espaços de escritórios tiveram como protagonistas, em 2018, clientes de origem francesa, como as multinacionais BNP Paribas e Natixis, ambas a ocupar espaços no Porto.

PARAÍSO DOS RICOS

Voltamos a Claude Berda que, através da sua empresa Vanguard Properties, deu a cartada decisiva, em Portugal, ao comprar no mês passado a Herdade da Comporta por mais de 158 milhões de euros. Em parceria com Paula Amorim (numa proporção de 88% para a Vanguard e 12% para a

Amorim Luxury), o empresário estima investir cerca de mil milhões de euros no projeto, num cenário a longo prazo, onde se incluem sete hotéis e cerca de 700 casas.

“A Comporta só terá futuro com a criação de uma oferta de altíssima qualidade, diversificada e que permita uma ocupação durante todo o ano. Isto implica uma aposta orientada para o mercado wellness e saúde, cultura, desporto e lifestyle, tanto ao nível turístico como residencial. E a sustentabilidade vai ser o pilar que agrega todo o projeto”, revela à VISÃO o milionário francês que compara a Comporta aos Hamptons, zona de férias dos ricos nova-iorquinos.

Com a mesma escala da antiga herdade da família Espírito Santo, ou quase, outro projeto de Claude Berda, o Alto do Farol, vai ser edificado no terreno do Alto da Boa Viagem, em Caxias, paredes-meias com a Federação Portuguesa de Futebol. Serão 500 apartamentos e um hotel numa área de 33 hectares, obra que deverá estar aprovada durante o primeiro trimestre deste ano.

CLAUDE BERDA

O MILIONÁRIO QUE COMPROU A COMPORTA

Empresário francês, fundador do grupo audiovisual AB Groupe, Claude Berda, 71 anos, surgia posicionado na 71ª posição do ranking dos 100 mais ricos de França, há dois anos, pela revista *Challenges*. O magnata reside atualmente na Bélgica, mas viveu 17 anos em Genebra, na Suíça, onde se tornou um dos maiores investidores imobiliários do país, após ter vendido uma parte da sua empresa de conteúdos audiovisuais à TF1 (Télévision Française 1). Com a aquisição da Herdade da Comporta, já ganhou também o estatuto do maior investidor particular estrangeiro de Portugal.

ENTREVISTA

“A Comporta é conhecida como a Hamptons da Europa”

Claude Berda é um dos homens mais ricos de França

O que torna Portugal tão apetecível para o investimento imobiliário?

A Europa é a região mais valorizada e apetecível para se habitar a nível global e, presentemente, haverá poucos países com as vantagens competitivas de Portugal. A simpatia das pessoas, a História e a cultura, a segurança, o custo médio de vida competitivo, a qualidade e a variedade gastronómica, as boas infraestruturas e as múltiplas oportunidades de investimento em diversos setores são alguns dos argumentos positivos. É claramente um País atrativo para os expatriados – como se confirma pelo ranking recentemente publicado pela *Forbes*, colocando Portugal como o destino preferido.

Os seus investimentos estão concentrados em Lisboa, Comporta e Algarve. Está a olhar para outras regiões?

Quando começámos a investir em Lisboa, sempre tivemos em mente adquirir ativos no Algarve e no Porto. Atualmente, com o reforço de investimento na Comporta, estamos ainda a avaliar a oportunidade de acrescentar novos ativos ao portefólio. O nosso *pipeline* atingiu cerca de um milhão de metros quadrados e igual dimensão na Suíça, por isso equacionamos ainda realizar investimentos pontuais, caso surjam oportunidades interessantes.

Como definiria o potencial da Comporta?

A Comporta é talvez a região portuguesa mais reconhecida internacionalmente, sendo por muitos apelidada como sendo a Hamptons da Europa. É um paraíso às portas de uma importante capital europeia, que importa conservar e melhorar, gerando oportunidades de emprego e de riqueza, desenvolvendo um projeto com uma visão de médio e longo prazo.



€158,2
MILHÕES

Comporta
Berda ficou com
88%; o grupo
Amorim com 12%

LUIS BARRA

Em Lisboa, são vários os empreendimentos da Vanguard Properties, onde se incluem o Infinity, edifício com 196 apartamentos a construir de raiz num terreno em Sete Rios, comprado em hasta pública à Caixa Geral de Depósitos; ou o Marechal 45, junto à Expo, com 110 frações. “O que está mais adiantado entre os vários projetos e dos poucos já em comercialização é o Castilho 203, com uma vista direta para a envolvente verde

AS PENTHOUSES MAIS CARAS FORAM DAS PRIMEIRAS A SEREM VENDIDAS NO EDIFÍCIO DA RUA CASTILHO, COM SPA, DUAS PISCINAS, SOLÁRIO E SERVIÇO DE CONCIERGE

do Parque Eduardo VII e com data de conclusão dentro de um ano. Cerca de metade do edifício com 20 unidades já foi comercializada, maioritariamente junto de brasileiros, sul-africanos e ingleses. São grandes empresários a nível mundial, na sua maioria”, diz José Cardoso Botelho, diretor-executivo da empresa de Berda.

Com spa, duas piscinas, solário e serviço de *concierge* 24 horas por dia, entre outras mordomias, o edifício Castilho 203 bateu já um recorde de preços no mercado lisboeta: os dois apartamentos do último piso apresentavam um valor de 6,5 milhões de euros cada. Foram dos primeiros a ser vendidos.

A “INVASÃO” DA MARGEM SUL

Atentos a este fenómeno, a Libertas é hoje uma das empresas que mais vendem aos galeses. Os proprietários, os irmãos luso-franceses Pascal e Cécile Gonçalves, foram dos primeiros a fazer *roadshows* em França, a criar uma marca específica para este mercado – a Maison au Portugal – e a divulgar as vantagens do País, entre as quais as benesses fiscais oferecidas pelo estatuto do Residente Não Habitual.

O sucesso junto deste mercado tem-se repetido nas diferentes localizações onde vão surgindo os projetos da Libertas. Mesmo em concelhos menos usuais – como em Alcochete, no condomínio Praia do Sal, e no Seixal, no empreendimento River Terraces, onde os franceses já adquiriram 70 e 120 apartamentos, respetivamente, a



IMOBILIÁRIO / DOSSIER

€2 900/m²

Seixal
O valor médio do metro quadrado no empreendimento One River, com vista para Lisboa



JOSE CARLOS CARVALHO

um preço médio na ordem dos 2 900 euros/m², cerca de metade dos praticados na Baixa lisboeta, à distância de uma travessia de 15 minutos de barco.

Gérard Comparetti é um desses clientes e vai escriturar neste mês de fevereiro a sua quinta casa no River Terraces, condomínio localizado junto à baía do Seixal, com a Praça do Comércio no horizonte. Já investiu cerca de 600 mil euros (parte das casas foi adquirida ainda em planta) e tem todas as unidades arrendadas a conterrâneos, exceto a que habita. Reformado há 13 anos e tendo ocupado um alto cargo na polícia no Principado do Mónaco, descobriu Portugal há quatro anos. “Nem sabia que existia um programa fiscal de incentivo. Vim pelas pessoas, pelo clima, pelo país, que adoro, e que até já conheço bem”, conta, gracejando que já reconhece as localidades das diferentes regiões quando as vê em reportagens na televisão.

Recorda a sua primeira visita ao Seixal, transportado de carro até ao

PASCAL E CÉCILE GONÇALVES

OS LUSODESCENDENTES

Filhos de emigrantes, os irmãos Pascal e Cécile Gonçalves, 47 e 46 anos, formaram-se em Gestão, em França, com posteriores especializações em Londres e em Espanha, respetivamente. A trabalhar lado a lado para fazer crescer a Libertas, empresa de promoção imobiliária fundada pelo pai, em 1993, no seu regresso a Portugal, a dupla tem ajudado a dar escala ao projeto familiar. Os empreendimentos Quinta da Trindade, com 1 500 casas no Seixal, o Alta de Faro, com 600 unidades, e o Tagus Bay, em Alcochete, com 250, são apenas três dos 12 que têm em curso.



local. “No regresso voltei de barco, que apanhei no terminal mesmo em frente ao empreendimento. Foi determinante para a compra, porque quero estar perto de Lisboa sem o frenesim da cidade. E nunca me canso desta vista, seja verão ou inverno”, diz, enquanto aponta para o casco histórico de Lisboa, do alto da sua varanda panorâmica.

“Os franceses representam 27% do total das nossas vendas, apenas ultrapassados pelos portugueses, que absorvem 35% da faturação”, explica Pascal Gonçalves, 47 anos. Uma fatia que poderá crescer. “Estes clientes são muito cautelosos e chegavam a levar dois anos a fechar a compra da casa. Mas agora estão mais decididos, pois já conhecem o mercado”, reforça Cécile, 46. Os irmãos Gonçalves, am-



€455 MIL

**Albufeira
Green Villas**
É o valor mínimo
para uma
moradia de três
quartos, neste
empreendimento
com 80 vivendas



€2,45
MILHÕES

Únique Belém
Os preços variam
entre os €350 mil
para um T1
de 60 m² e os €2,45
milhões por um T5
duplex com 245 m²

D.R.

bos formados em Gestão, em França, pegaram na empresa que o pai, emigrante naquele país, fundou quando regressou a Portugal, e elevaram-na a uma escala superior. Com mais de 40 edifícios construídos e 12 em obra, a promotora imobiliária, com 26 anos de existência, tornou-se um peso-pesado do mercado nacional.

AO RITMO DE 29 CASAS POR DIA

Os franceses sabem também os preços, outro fator que pesa na decisão de comprar casa por cá. Ricardo Sousa, CEO da Century 21, cita um estudo recente feito pela multinacional do imobiliário, onde se apurou que tipo de imóvel podia adquirir-se numa zona *prime* a partir de um orçamento de 300 mil euros. “Em Lisboa comprava-se um apartamento com 85 m²

**COM O
VALOR DE UM
APARTAMENTO
DE 85 M²
EM LISBOA
COMPRA-SE
UM DE 31 M²
EM PARIS
E UM DE 18 M²
EM LONDRES**

e no Porto um de 97 m². Em Paris, a 4^a cidade mais dispendiosa do mundo, só se conseguia adquirir um imóvel com 31 metros quadrados. Em Londres, a mais cara de todas (mais ainda do que Nova Iorque), por esse valor só um estúdio com 18 m²”, exemplifica.

A diversidade será, porventura, uma das principais características destes clientes particulares. É difícil traçar-lhes um perfil muito linear, ao contrário do que sucede com os chineses, que são conhecidos por gostarem do Parque das Nações, de edificado a estrear e direcionado para o investimento, sem grande interesse em lá habitar. Ou com os brasileiros, a nacionalidade que compra as casas mais caras, tem predileção pela zona de Cascais e Estoril e privilegia muito a segurança, resquícios dos traumas adquiridos na vivência quotidiana nas principais cidades do país de origem.

Os franceses tanto compram em Lisboa, Setúbal, na área do Oeste, no Douro ou em Olhão. E tanto pode ser uma casa de pescadores de 70 mil euros (que reabilitam) como um apartamento de milhões em zona *prime*. São recorrentes, aliás, as notícias sobre personalidades famosas que adquiriram imóveis em Portugal, entre as quais o designer Christian Louboutin, o cantor Florent Pagny ou o ex-futebolista Eric Cantona.

“Muitos achavam que este fluxo era apenas uma moda ou que estes clientes poderiam desaparecer ao mexer-se no estatuto do Residente Não Habitual. Mas a verdade é que se era moda, ela pegou de vez. Os franceses estão a instalar-se cá, adoram o nosso país e estão a comprar casas de norte a sul”, diz Luís Lima, presidente da APEMIP (Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal).

Segundo as estimativas da associação, o ano de 2018 deverá ter contabilizado cerca de 180 mil transações de imóveis em todo o País. Os estrangeiros absorveram uma fatia de 20% deste total, ou seja, 36 mil unidades. “Os franceses continuaram muito ativos e, entre os estrangeiros, são os que mais casas compram em Portugal”, refere Luís Lima, apontando à nacionalidade um peso entre os 25% e os 30% do que é adquirido pela procura externa. Um total de 10 800 casas vendidas aos gauleses, a um ritmo de 29 imóveis por dia.

O presidente da APEMIP acredita



NEGÓCIOS DE (MUITOS) MILHÕES

Nos últimos quatro anos, os promotores imobiliários franceses fizeram mexer o mercado nacional. Entre empreendimentos comerciais, terrenos e reabilitação urbana, gastaram 1,4 mil milhões de euros de 2015 a 2018

PROPRIEDADE	COMPRADOR	ANO	EM MILHÕES DE EUROS
Fórum Sintra/Fórum Montijo/Sintra Retail Park	Immochan (Grupo Auchan)	2018	411
Dolce Vita Tejo	AXA Investment Managers	2018	230
Office Park Expo (Campus de Justiça)	Pierre Castel	2016	223
Herdade da Comporta	Claude Berda/Amorim Luxury	2018	158,2
Torres de Lisboa	Pierre Castel	2018	100-110
Torres do Colombo - Ocidente	Pierre Castel	2015	75
Edifício da Nos	Pierre Castel	2016	50-55
LX Factory	Keys Asset Managment	2017	30-35
Troia - 1 lote	Lagune	2018	20
Hospital da Marinha	Stone Capital	2016	18

que este movimento vai continuar em 2019. “Situações como as manifestações dos coletes amarelos ou qualquer outra coisa que não seja pacífica acaba por afugentar os franceses para fora do seu país. A segurança é algo que pesa bastante na sua decisão de compra”, conclui.

NÃO FALTA DINHEIRO

A outro nível, no mercado dos imóveis comerciais, a grande novidade do ano que findou – além de se atingir a mítica meta dos três mil milhões de euros de investimento – vai para o decréscimo do peso dos fundos norte-americanos e para o avanço dos europeus, com destaque para os de origem francesa. Feitas as contas, estes últimos representaram 26% do total do investimento imobiliário em 2018 (ou 28% se contarmos apenas o investimento estrangeiro). São cerca de 765 milhões de euros aplicados pelos galeses em Portugal, contabiliza Marta Esteves Costa, responsável pelo departamento de pesquisa da Cushman & Wakefield. Em 2014 esse peso não ultrapassava seis por cento.

A aquisição do portefólio da norte-americana Blackstone (que inclui os centros comerciais Forum Sintra, Sintra Retail Park e Forum Montijo), por parte da Immochan (do Grupo Auchan), no valor de 411 milhões de euros foi o negócio do ano. Ao qual se junta o avanço da seguradora Axa na compra do Dolce Vita Tejo por €230 milhões. No meio destes números estratosféricos, um fundo destaca-se: o SG Trust. Deu nas vistas em 2015 quando comprou uma das torres do

O PESO DOS GAULESES

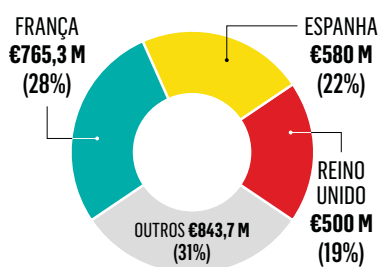
Além de investidores, os franceses destacam-se também como clientes, sendo a nacionalidade que mais casas compra em Portugal

QUEM SÃO OS INVESTIDORES

INVESTIMENTO ESTRANGEIRO EM IMOBILIÁRIO COMERCIAL (2018):

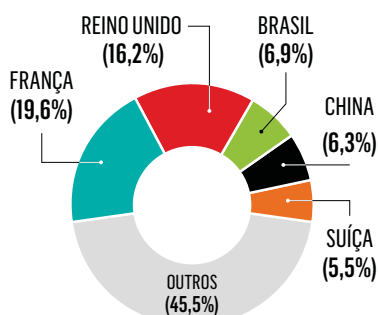
€2 689 MILHÕES

(% DO TOTAL)



... E QUEM SÃO OS COMPRADORES

(% DO TOTAL DE COMPRADORES ESTRANGEIROS)



FONTES: Cushman & Wakefield/INE
INFOGRAFIA: ARVISÃO

Colombo, em Lisboa, por €75 milhões. No ano seguinte, desembolsou 223 milhões de euros pelo Office Park Expo, onde fica o Campus de Justiça, e €50 milhões pelo edifício da Nos, no Campo Grande. E em 2018 deu mais de 100 milhões de euros pelas Torres de Lisboa.

Este fundo pertence a Pierre Castel, 92 anos, que fundou o Castel Group, em Bordéus, em 1949, juntamente com os seus oito irmãos, uma sociedade originalmente dedicada ao setor do vinho. A empresa expandiu-se a partir dos anos 60, tanto a nível nacional como internacional, sendo hoje a maior produtora de vinho de França (e terceira maior do mundo) e a segunda maior produtora de cerveja e refrigerantes de África, com presença internacional em 130 países.

O arrendamento de grandes espaços de escritórios, sobretudo em Lisboa, tornou-se igualmente um negócio atrativo depois da crise. Outro fundo de origem francesa, o Keys Asset Managment, fundado em 2011 pelos financeiros Cyril Garreau e Pierre Mattei, comprou a LX Factory, em 2017, por mais de 30 milhões de euros. No seu site institucional, o Keys divulga o “forte potencial de desenvolvimento” da LX Factory, com espaços arrendados para escritórios, comércio, ateliers e eventos.

Paulo Sarmento, diretor de investimento da Cushman & Wakefield, salienta que existe uma “onda de liquidez sem precedentes” no mercado mundial: “Significa que os fundos têm ainda muito capital para gastar e, se houvesse mais ativos core (de risco



LUIS BARRA

€70 MILHÕES

Colina de Santana

Aqui se situa um dos oito empreendimentos da Louvre Properties, com um investimento total de 70 milhões de euros



PAULO LOUREIRO

REABILITAR NO CENTRO DE LISBOA

Paulo Loureiro, 51 anos, CEO da Louvre Properties, é filho de emigrantes em França, país onde se formou e trabalhou até ir para Nova Iorque. Há três anos, resolveu apostar no mercado imobiliário residencial de Lisboa através da reabilitação de vários edifícios bem centrais, localizados em zonas como o Rato, a Rua Alexandre Herculano ou a Rua Rosa Araújo. Tem um sócio francês e conta com a parceria de cerca de 30 investidores particulares e empresas familiares de várias nacionalidades, metade dos quais de origem francesa. Até agora foram investidos 70 milhões de euros em oito imóveis com 110 unidades e preços de venda a variar entre os €6 mil e os €8 mil euros/m². Cerca de metade já foi vendida.



D.R.



IMOBILIÁRIO / DOSSIER

reduzido) disponíveis para comprar, mais investidores franceses, espanhóis e alemães (que são muito conservadores nos seus investimentos) teríamos.” Este fenómeno de excesso de liquidez direcionado para o imobiliário ocorre porque “o mercado de obrigações permanece com rendimentos negativos e o mercado acionista continua impróprio para cardíacos, com um nível de risco muito elevado”, reforça.

O diretor-geral da consultora JLL, Pedro Lancastre, não tem dúvidas quanto ao que aí vem: “Costumam perguntar-me até quando é que esta onda sobre o imobiliário vai durar. E eu respondo que vamos ter ciclos, vamos ter anos melhores do que outros, mas iremos continuar a receber fluxos de particulares e investidores institucionais a querer investir aqui. Portugal entrou definitivamente num patamar diferente.”

A FATIA DOS PORTUGUESES

Paulo Loureiro, 51 anos, CEO da Louvre Properties, é português mas partilha genuinamente o entusiasmo sentido pelos seus clientes franceses que começam uma página nova no nosso país. Filho de emigrantes, viveu praticamente toda a sua vida em França até sair para os Estados Unidos da América, onde investiu numa frenética e desgastante carreira na área financeira. Em 2015, resolveu desacelerar e instalar-se em Portugal criando a Louvre, juntamente com um sócio francês. Atualmente conta ainda com a parceria de cerca de 30 investidores particulares e de empresas familiares de várias origens, metade das quais de nacionalidade francesa.

“Sou um promotor da marca Portugal além-fronteiras. Os nossos investidores querem produtos de rendimento num ambiente de estabilidade económica, política e fiscal. E eles acreditam nessa estabilidade”, aponta. O resultado, três anos volvidos, é uma carteira centrada em imóveis localizados em zonas estratégicas de Lisboa, como o Rato, a Rua Alexandre Herculano ou a Rosa Araújo, que representa “um investimento de 70 milhões de euros em oito imóveis com 110 unidades”. Cerca de metade já foi vendida.

À Abreu Advogados chegam diariamente clientes com diferentes expectativas sobre Portugal, à medida dos seus orçamentos, dos grandes promotores aos clientes particula-



DR.

€30 MILHÕES

LX Factory
Um espaço emblemático da capital com escritórios, comércio e ateliers

ARQUITETOS, ADVOGADOS E PROFISSÕES LIGADAS À CONSTRUÇÃO TÊM BENEFICIADO DO BOM MOMENTO DO IMOBILIÁRIO





res. A parceria com a Fidal, uma das maiores sociedades de advogados não só de França mas de toda a Europa continental, tem sido profícua. “No mercado particular, reparamos que não são apenas os reformados que estão a vir para cá. Há jovens que criam aqui os seus pequenos negócios e também séniores, muito ativos, que sempre estiveram ligados a atividades empresariais e agora investem cá”, aponta Rui Peixoto Duarte, sócio da Abreu.

Além da questão fiscal e do desejo de segurança, há uma série de mais-valias que quem já deu o passo partilha com os amigos que ainda não se decidiram. “A rede de ligações é fundamental. Há quase 40 voos regulares durante a semana entre Portugal e várias cidades francesas. Isto permite-lhes manter o elo permanente com as suas origens e viver aqui, onde

**PIERRE MATTEI
CYRIL GARREAU**

OS DONOS DA LX FACTORY

Fundado, em 2011, por Cyril Garreau e por Pierre Mattei, o fundo imobiliário Keys Asset Management tem sedes em Paris e em Londres, e gere ativos adquiridos em França, Espanha, Portugal, Inglaterra e Holanda. Por cá, a grande aventura começou com a aquisição da Lx Factory, em 2017, por um valor situado entre os 30 e os 35 milhões de euros. O fundo vê na LX Factory um “forte potencial de desenvolvimento”.

Com espaços arrendados para escritórios, comércio, ateliers e eventos, a ideia é alargar a oferta com a requalificação de mais edifícios.





IMOBILIÁRIO / DOSSIER



JOSE CARLOS CARVALHO

€18 MILHÕES

Hospital da Marinha

A empresa Stone Capital tem um projeto de hotelaria, habitação e comércio para este grande edifício, no Campo de Santa Clara

valorizam não só o clima, as pessoas e a gastronomia, mas coisas simples como o nosso sistema de saúde, por exemplo, que por muito mal que digam é um dos melhores do mundo”, acrescenta ainda Rui Peixoto Duarte.

Na Wonder Studio, um atelier assegurado por três jovens arquitetas fundado em 2015, não há mãos a medir com os projetos para estrangeiros. Já fizeram intervenções com alguma escala ao nível da reabilitação, mas a maioria das 18 obras realizadas em Lisboa no ano passado assentou em arquitetura de interiores e design. “Temos clientes que compram uma casa por pouco mais de 100 mil euros, pedem-nos para remodelar e vendem pelo dobro. Os franceses não se enquadram neste registo, pois pretendem manter os imóveis”, explica Margarida Martins, uma das fundadoras. As obras em casas destinadas a alojamento local têm um peso de 80% na carteira de clientes da Wonder. “Para estas intervenções, a clientela francesa está disposta a pagar uma média de 40 mil euros, um pouco acima dos portugueses que atuam neste mercado e que investem entre 25 a 30 mil euros”, detalha ainda.

Para esta jovem arquiteta, os fran-

ceses e os outros clientes estrangeiros validaram o sucesso do seu negócio. “A maior parte dos meus colegas emigrou pouco depois de terminarem o curso. E uma parte já nem sequer exerce, mudou de área. Também nos ocorreu desistir até resolvermos arriscar por conta própria, um desafio que felizmente deu certo graças ao turismo que está a alimentar toda uma fileira, dos arquitetos aos construtores, dos canalizadores a quem vende louças sanitárias”, remata Margarida Martins. Ou não fosse o turismo o grande motor atual da nossa economia, representando já 14% do Produto Interno Bruto português. Com o imobiliário a aproveitar. visao@visao.pt



ARTHUR & GEOFFROY MORENO

OS IRMÃOS QUE INVESTIRAM NO PICO DA CRISE

Não há quem não os conheça no meio imobiliário de Lisboa. Os irmãos Moreno, franceses e sócios da empresa Stone Capital, são apaixonados por Portugal e isso revela-se também pela fluência com que falam português. Têm mais de uma vintena de projetos em curso no seu portfólio, no qual se inclui a construção do The Student Hotel, com 435 quartos, no novo Campus da Universidade Nova em Carcavelos, ou a reconversão residencial e hoteleira do antigo hospital da Marinha, na Feira da Ladra. O ex-líbris continua, no entanto, a ser o emblemático edifício da Cartier, que acolhe também a sede da Stone Capital, na Avenida da Liberdade, e que foi adquirido numa altura em que ninguém o queria, no pico da crise.



NÚMERO

500

casas vendidas
por dia,
em Portugal

Em 2018, o número de transações terá crescido entre 15% e 20%, totalizando 180 mil casas vendidas, mais 25 mil do que no ano anterior, segundo a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, ao *Diário de Notícias*. Este ritmo de 500 casas vendidas por dia é o mais elevado desde 2009, ano a partir do qual estão disponíveis dados do Instituto Nacional de Estatística. Em cada cinco casas, uma é vendida a estrangeiros.

CRÉDITO

Bancos sobem
avaliações

O valor médio de avaliação bancária, em Portugal, atingiu os 1 220 euros por metro quadrado, em dezembro, mais cinco euros do que no mês anterior e mais 70 euros do que no período homólogo. Segundo o Instituto Nacional de Estatística, o valor está a subir há 21 meses consecutivos – desde abril de 2017 – e encontra-se em máximos verificados em 2008. Nos apartamentos, o valor mais elevado foi observado na região do Algarve (1 593 euros/m²) e o mais baixo no Alentejo (1 014 euros/m²).

RESIDÊNCIAS

Depois dos presos,
os estudantes

O edifício central do Estabelecimento Prisional de Lisboa (EPL), em Campolide, vai ser transformado numa residência para estudantes do Ensino Superior, uma notícia avançada pelo jornal *O Corvo*. A prisão que alberga cerca de 900 reclusos encontra-se muito degradada, tendo as últimas obras sido feitas há mais de 25 anos. Inaugurado em 1885 para aplicar as medidas da Reforma Penal e de Prisões de 1867, o prédio foi concebido em forma de estrela, com diversas alas que partem de um ponto central único, permitindo assim um melhor controlo dos reclusos por parte dos guardas.



JOSÉ CARLOS CARVALHO

A TRANSAÇÃO DO MÊS

O que vai a Sonae fazer em Santa Apolónia

A Sonae Capital venceu a corrida para a instalação e exploração de um hotel no edifício da histórica estação ferroviária de Santa Apolónia, em Lisboa. A unidade hoteleira de quatro estrelas vai ocupar uma área total de nove mil metros quadrados, terá 120 quartos e a sua abertura está prevista para o primeiro semestre de 2021, marcando a entrada do grupo Sonae no apetecível mercado hoteleiro da capital. “Esta oportunidade permitirá à Sonae Capital iniciar a sua presença na cidade de Lisboa, o maior destino turístico de Portugal, através de uma operação localizada numa zona central e de elevado potencial”, referiu a empresa, em comunicado divulgado na semana passada. Recorde-se que a Área Metropolitana de Lisboa recebeu quase 5,4 milhões de hóspedes, até ao final de outubro de 2018, uma fatia de cerca de 30% do total nacional, sendo responsável por proveitos globais de 1 003 milhões de euros (31% das receitas totais do País). O modelo de concurso prevê que o investimento seja efetuado pelo subconcessionário, sendo estimado em, aproximadamente, 12 milhões de euros. O período da subconcessão previsto é de 35 anos, encontrando-se os dois primeiros anos isentos do pagamento de rendas. Atualmente, o negócio de Hotelaria da Sonae Capital conta com cinco unidades hoteleiras em exploração, das quais três no Porto (Porto Palácio Hotel, The House Ribeira Hotel e The Artist Porto Hotel & Bistro) e duas em Troia (Aqualuz Troia e Troia Residence).



ARRENDAMENTO

Porto acessível

A Câmara do Porto anunciou o lançamento de um concurso para ceder em direito de superfície, por um máximo de 50 anos e 72,5 milhões de euros, 400 casas de renda acessível e 200 de renda livre.

Os conjuntos habitacionais deverão ser instalados no antigo Quartel do Monte Pedral, nas ruas de Constituição e da Serpa Pinto, e num projeto a edificar em terrenos municipais no Monte da Bela, freguesia de Campanhã, na área mais oriental da cidade.

HOTELARIA

Inaugurações em alta

Lisboa e Porto vão reforçar a sua oferta hoteleira em 2019, estando previstos 900 novos quartos para Lisboa e 650 para o Porto. Contas feitas pela consultora CBRE mostram que este número é bastante mais elevado do que o verificado em 2018, quando foram inaugurados cerca de 780 novos quartos em hotéis de 4 e 5 estrelas, na capital, e outros 430 na Invicta. As novas unidades hoteleiras previstas para as duas cidades permitirão colmatar a atual limitação da capacidade, agravada pela criação de zonas de contenção ao Alojamento Local.



ESCRITÓRIOS

Torres na Expo custam €112 milhões

Os espanhóis da Merlin Properties compraram por 112,2 milhões de euros os edifícios de escritórios Art's e Torre Fernão de Magalhães, localizados no Parque das Nações. A consultora Cushman & Wakefield representou o vendedor, um investidor institucional estrangeiro, cuja identidade não foi revelada. No seu conjunto, os ativos têm uma área de cerca de 30 mil metros quadrados. Entre os inquilinos destes edifícios de escritórios fazem parte empresas como BNP Paribas, Huawei, Sage, DHL, Webhelp ou Bold International. De acordo com António Camilo-Alves, *associate* e responsável pelo investimento em Business Space da equipa de Capital Markets da Cushman & Wakefield em Portugal, "esta transação foi feita com uma *yield* recorde no Parque das Nações, o que confirma o apetite dos investidores pelo setor de escritórios em Lisboa".



LUXO

O apartamento mais caro dos EUA

Custa 209 milhões de euros, tem uma vista desafogada sobre a mancha verde do famoso Central Park, em Nova Iorque, e é considerado o apartamento mais caro da história do mercado imobiliário norte-americano. Nesta semana, a *penthouse* de quatro pisos do 220 Central Park South, cheia de luz e com um pé-direito imponente, foi comprada pelo multimilionário Ken Griffin, CEO do fundo Citadel, sociedade gestora de ativos. Dias antes, o multimilionário desembolsou 107 milhões de euros por uma mansão em Londres, a cerca de 800 metros do Palácio de Buckingham. Valores astronómicos mas com pouco impacto na fortuna de Griffin, avaliada em 8,7 mil milhões de euros.