

IMOBILIÁRIO

BPI Expresso
bpiexpressoimobiliario.pt

Investimento Zona de Santos consolida estatuto de polo de atração para os investidores. Grupo português aplicou €40 milhões em dois edifícios de escritórios e vai investir mais

Edge Group investe mais €20 milhões em Lisboa

Texto **MARISA ANTUNES**
Fotos **ALBERTO FRIAS**

O The Edge Group (TEG) voltou a apostar em Santos, três meses após a aquisição de um maiores imóveis devolutos desta zona de Lisboa, o antigo silo automóvel situado na esquina que conflui com as escadinhas da discoteca Plateau. Agora, foi a vez do edifício que era propriedade do Millennium bcp, utilizado pelo banco para os seus serviços de BackOffice. Há semelhanças entre este negócio e o que foi fechado em julho: a mesma dimensão — 10.000 m² — e um investimento similar — cerca de 20 milhões de euros.

Localizado na Rua do Instituto Industrial, o edifício D. Luís, como foi batizado, estava fechado há pouco mais de três meses, altura em que os trabalhadores do Millennium fo-

ram transferidos para as instalações do banco no Tagus Park, em Oeiras. Em bom estado e muito funcional, o imóvel custou €16 milhões e irá agora sofrer obras na ordem dos €4 milhões.

“É um edifício recente, com apenas 22 anos e fazia parte do portfólio do BCP, a quem comprámos diretamente o imóvel num processo que contava com mais dois ou três interessados. O projeto de remodelação já foi aprovado pela autarquia e as obras deverão estar terminadas em abril do próximo ano”, refere José Luís Pinto Basto, CEO do The Edge Group. O facto de a sociedade ter apenas dois acionistas — além de Pinto Basto, o empresário Miguel Pais do Amaral — conferiu “agilidade e rapidez na tomada de decisão” para a aquisição do imóvel que foi disputado por vários interessados. Para a compra, o TEG contou com capitais próprios e financiamento do próprio BCP.

“Esta será uma das zonas de Lisboa que mais vão mudar. A deslocação da sede da EDP foi um marco importante, bem como a recuperação



O edifício D. Luís foi adquirido ao BCP por €16 milhões e terá obras de €4 milhões. Este projeto de escritórios terá ainda um ginásio, uma cafeteria e um restaurante panorâmico no último piso



do eixo ribeirinho, do mercado da Ribeira e a construção do parque de estacionamento junto ao mercado. Há muito interesse por parte dos investidores nesta zona mas há poucos imóveis com esta dimensão para comprar. Acreditamos nesta zona e temos mais quatro propostas “na rua”, mas os próximos projetos irão implicar soluções mais criativas”, diz Pinto Basto, lembrando que na zona ainda há vários armazéns de logística que poderão ser reconvertidos em modernos espaços de trabalho.

Arrendamento-relâmpago

Seguindo a regra de primeiro assegurar os clientes e só depois avançar com os projetos, o Edge Group tem, neste momento, à data oficial de tomada de posse do edifício, cerca de 30% dos 10.000 m² do espaço ocupado por um ginásio Fitness Hut (marca que também pertence ao grupo) e uma empresa tecnológica e 55% em vias de serem fechados com uma multinacional. Os restantes 15% estão

neste momento a ser negociados com “quatro ou cinco entidades, entre empresas nacionais e multinacionais”, diz Pinto Basto, convicto de que o edifício de escritórios abrirá em abril com o espaço já lotado, a rendas que variam entre os €13 e os €16 o metro quadrado.

A experiência com o “edifício 24 de Julho”, o primeiro a ser adquirido na zona de Santos, reflete esse otimismo. “O edifício ainda aguarda a aprovação do projeto — pois estamos a falar de uma reabilitação mais profunda — e a obra só deverá estar pronta no final do próximo ano, mas já temos o espaço todo ocupado por uma multinacional”, aponta o responsável.

Já o edifício D. Luís não obriga a reabilitações estruturais por isso o processo é mais célere. “A nossa intervenção vai ser essencialmente na fachada, na caixilharia do edifício e depois toda a parte da gestão técnica do edifício como segurança, elevadores, etc”.

Além do espaço alocado às empresas e de dois pisos subterrâneos reser-

RADIOGRAFIA

10

mil metros quadrados de área ocupa o edifício D. Luís, distribuídos por sete pisos

100%

é o nível de ocupação do edifício 24 de julho, adquirido também este ano pelo The Edge Group (TEG), a um ano da sua abertura

40

milhões é o investimento total aplicado até ao momento pelo TEG na zona de Santos

vados ao estacionamento, o projeto prevê ainda uma cafeteria e um restaurante aberto ao público na cobertura, ao nível do 7º andar. Neste local com uma vista aberta sobre a cidade, o TEG imagina “uma espécie de mini High Line” — parque icónico nova-iorquino a oito metros de altura — com a possibilidade de receber nesta futura “plataforma ajardinada” e espaço de restauração cerca de 500 a 600 pessoas.

Com o objetivo de alargar a sua capacidade de investimento, o TEG quer estabelecer parceria com um fundo de investimento ou *family office*, um processo que já está em curso. “Estamos neste momento a negociar com quatro ou cinco fundos, todos europeus ou americanos. Felizmente, há cada vez mais investidores estrangeiros em Portugal que precisam de um parceiro local, pois é preciso conhecer o mercado, ver onde estão as oportunidades e fazer as apostas certas”, sublinha o CEO do Edge Group. A parceria deverá ficar definida até ao próximo ano.