

## Entrevista com BPN Imofundos

António Coutinho Rebelo

Presidente

[www.bpnimofundos.pt](http://www.bpnimofundos.pt)

Com **quality media press** para LA VANGUARDIA

Esta transcrição reproduz fiel e integralmente a entrevista. As respostas que aqui figuram em linguagem coloquial não serão editadas como tal na nossa reportagem. Elas serão alvo de uma revisão gramatical, sintáctica e ortográfica. Certas frases serão extraídas e inseridas sob a forma de citações no seio do artigo dedicado à vossa empresa, instituição ou sector de actividade.

Primeiro gostaríamos de lhe colocar algumas perguntas enquanto Presidente do BPN Imofundos e depois entrar mais em detalhe noutros pontos. Se nos esquecermos de referir alguns, por favor lembre-nos no final da entrevista.

**Quality Media Press** - Quando foi criada a BPN Imofundos? Quais os seus objectivos iniciais?

R. - A BPN Imofundos foi constituída em Março de 1999. Foi criada num contexto em que o banco (BPN - Banco Português de Negócios), a partir de 1998 deu inicio ao desenvolvimento de uma nova estratégia de expansão das suas actividades através da sua rede comercial, a área de gestão de activos. Em termos de leque de produtos financeiros os fundos de investimento era uma peça chave junto do canal bancário para os seus clientes, não só os existentes mas também os que se procuravam. Nessa linha o banco entendeu que fazia todo o sentido investir na área, foi neste contexto que se criaram duas sociedades gestoras de fundos uma imobiliária e outra para fundos imobiliários. Hoje em dia são sociedades muito consolidadas e com uma historia

intensa e conquistou posições destacadas no mercado financeiro português.

Q. - Como se destaca de outras empresas do sector?

R. - Compararmo-nos com empresas concorrentes é muito complicado porque existem empresas também com muita qualidade. O que nos caracteriza acima de tudo será uma grande pró-actividade. Nós gostamos de fazer operações com rapidez mas com segurança e durabilidade. Sentimos que em Portugal o facto de decisão rápida é um factor de sucesso. Desde o inicio que abraçamos essa filosofia de intervenção, de sermos muito activos, de estarmos permanentemente à procura de oportunidade de investimento no mercado e tomar posições com rapidez e eficiência. Nós estamos presentes em todas as faixas do mercado imobiliário.

Q. - De todos os activos imobiliários qual o que estão a privilegiar?

R. - Nos últimos três anos temos tido uma opção, reforçamos em termos de politica de investimentos apostas em activos não tradicionais, nomeadamente hospitais, clínicas, parques de estacionamento, health clubs.

Q. - Estas áreas são quase exclusivas do grupo?

R. - Há outras empresas com a nossa dimensão que estão a entrar mais activamente nestas áreas. Nós como começamos primeiro temos uma posição mais reforçada. Os hotéis também merecem destaque. Temos também os sectores tradicionais como da logística, dos escritórios, dos armazéns. Estas são áreas básicas de intervenção dos fundos sempre presentes.

Q. - São autónomos do BPN para tomar as vossas próprias decisões?

R. - Temos uma independência de gestão total. Neste momento o que nos caracteriza na integração do grupo financeiro é que existe uma entidade que detêm o capital da sociedade gestora e essa entidade pertence ao banco. A nossa actividade é segmentada e nunca se confunde com a actividade de banca. Nós temos políticas de investimento próprias, tomamos decisões na sociedade gestora o nosso contacto com o banco é com o accionista. Depois pode haver algumas oportunidades que surgem por via das relações que já tem com o banco.

Q. - Como se encontra a situação do sector neste momento depois de ter passado por alguns anos mais difíceis?

R. - É verdade que os anos passados tem sido difíceis para o mercado imobiliário, mas também tem sido difíceis para a economia em geral. Eu diria que o ano passado e este ano se estão a desenhar sinais de retoma económico e claro que também se evidenciam no mercado imobiliário.

Q. - Achas que os sinais de retoma são evidentes e a curto prazo?

R. - Eu acredito que sim. Embora este processo exija um esforço continuado. Há um conjunto de variáveis que nós não controlamos enquanto economia aberta estão dependente de movimentos macroeconómicos internacionais e poderão ter um reflexo mais ou menos positivo consoante o futuro determinar. Neste contexto actual estamos a sentir que há empresas que estão a melhorar, a crescer, a profissionalizarem-se, melhor qualidade na sua gestão, conquistarem novos mercado, a exportarem mais e tudo isto acaba por ter um reflexo ao nível das tomadas de decisões no tocante ao imobiliário. Ou seja nos seus projectos que careçam de novas instalações, entradas em novos mercado. Nós estamos a sentir alguma reanimação do mercado em determinados segmentos.

Q. - Quais os segmentos que estão a movimentar-se neste momento?

R. - É o mercado das empresas, escritórios, algumas industria que se estão a desenvolver na área das tecnologias, indústrias de ponta. Por outro lado temos diminuído o rácio da taxa de desocupação, alguns produtos que tínhamos devolutos estamos a coloca-los. Nos negócios muito ligados à saúde, lazer, bem-estar, medicina, desporto, estes sectores estão com uma nova pujança.

Q. - Neste sector como está a notar a entrada de fundos imobiliários espanhóis? É favorável para o mercado?

R. - Há dois grandes sectores que se tem de diferenciar, os investidores que optarão por fazer investimentos na área residencial/habitacional e depois temos os outros investidores mais ligados a produtos comerciais imobiliária comercial ligados aos centros comerciais, superfícies comerciais. Parece-me que existem propostas boas. Creio que há investimentos feitos por espanhóis muito bons e outros que não terão corrido tão bem.

Q. - Já fez algum tipo de parceria com investidores espanhóis?

R. - Não, tenho sido abordado por investidores espanhóis que mostram interesse em projectos que nós temos, mas num contexto diferente, de aquisição e não com o interesse de fazerem parcerias.

Q. - A empresa trabalha sozinha nesta área?

R. - Nós temos uma atitude de mentalidade aberta e são analisados caso a caso qual a melhor solução para a realização de cada projecto.

Q. - Qual o objectivo da empresa para os próximos cinco anos?

R. - Para qualquer gestor de activos pretende que a actividade cresça e tenha uma maior dimensão e ganhar uma capacidade de intervenção mais abrangente em termos de mercado imobiliário é um desafio permanente. Qualquer

gestor que crescer e ter uma intervenção mais alargada. Nós neste momento temos uma intervenção no território nacional que eu diria que é praticamente total. Fizemos apostas nos mais variados campos imobiliários e localizações. Estamos a ter e a estudar algumas intervenções fora de Portugal.

Q. - Os Palop's fazem parte do vosso objectivo?

R. - Neste momento não porque temos algumas restrições de ordem legal em países fora da OCDE.

Q. - Quer deixar alguma mensagem em especial?

R. - Como estamos a falar em desafios ibéricos e relações entre Portugal e Espanha, nós enquanto BPN-Imofundos gostaríamos de ser uma empresa mais internacionalizada do que somos agora. Gostávamos de ter condições de ter uma presença sólida, estável e com uma capacidade própria de crescimento. Nós gostaríamos de investir mais em Espanha, ainda não o conseguimos mas já tentamos há dois anos. Gostaria que existisse uma maior clareza fiscal para investidores não residentes como nós.