



Imobiliário

16 ativos de quase 56 milhões a cargo da SRS Advogados

SRS Advogados assessorou a M7 Real Estate, em nome do M7 Portuguese Active Fund, na aquisição de um total de 16 ativos em Portugal, no valor de 55,7 milhões de euros. A Advocatus explica quais foram os principais desafios jurídicos.

Por **FILIPA AMBRÓSIO DE SOUSA**

O principal desafio desta operação foi “sem dúvida a montagem de 15 emissões de obrigações – cinco seniores e dez subordinadas - a emitir e integrar em simultâneo junto da Interbolsa, o que aconteceu, aliás, pela primeira vez”. No total, foram 15 advogados da SRS Advogados, que tiveram a cargo a aquisição de um total de 16 mil ativos. Processo que se iniciou em Maio de 2018 – data da primeira aquisição - e que ficou concluído em definitivo no início de Março de 2019. A equipa foi liderada pelo sócio responsável pelos departamentos financeiro e imobiliário, William Smithson, e pela advogada coordenadora, Neuza Pereira. Contou ainda com o trabalho do advogado coordenador, João Santos Carvalho. O escritório de advogados assessorou a M7 Real Estate, em nome do M7 Portuguese Active Fund, na aquisição de 16 ativos que totali-

HUGO AMARAL



zaram 55,7 milhões de euros.

As aquisições compreendem ativos de logística urbana multi e single-let (48%), parques empresariais e comerciais (22%) e retail parks (30%). A carteira totaliza 100.999 metros quadrados de área, a qual está ocupada em 87,8% por 41 inquilinos.

A maioria dos ativos — 14 em 16 — situa-se nas proximidades de Lisboa e Porto, em micro localizações bem estabelecidas com forte dinâmica de oferta e procura. Os dois ativos restantes estão localizados na região centro.

“Foi também a primeira vez que foram integradas junto da Interbolsa emissões que permitem a emissão de obrigações adicionais com fungibilidade diferida, o que representou outro desafio de particular relevância”, segundo explicou William Smithson, sócio coordenador da operação, em declarações à Advocatus. Na prática, a operação versou sobre activos afectos essencialmente à acti-



William Smithson
– Sócio



Neuza Pereira de Campos
– Advogada Coordenadora



João Santos Carvalho
– Advogado Coordenador

vidade de logística e escritórios, já com alguns anos de existência e muitas vezes com alterações posteriores à construção inicial, “o que muitas vezes representa uma dificuldade acrescida na verificação da situação jurídica do imóvel em várias vertentes, considerando o histórico pesado e/ou dificuldade de confirmação das diferentes contingências nesse contexto a nível documental”, explica a mesma fonte. “Adicionalmente, os activos em causa foram adquiridos a vários vendedores o que implica uma negociação com várias contrapartes diferentes, num esforço de harmonização dos termos das aquisições em causa para o adquirente em causa, o que naturalmente só por si representa um desafio”.

O VOLUME DA TRANSACÇÃO CAUSA IMPACTO “POR SI”

Segundo a equipa de advogados que liderou a operação, além do volume da transacção, “que causa impacto por si”, a operação vem “sobre-tudo reafirmar a atratividade e dinamismo do mercado imobiliário em Portugal para o investimento estrangeiro e o apetite dos investidores por activos diversificados em termos de localização, afectação e natureza, como é o caso dos activos adquiridos”. A carteira totaliza cerca de 101 mil metros quadrados de área bruta locável, dos quais 87,8% são atualmente ocupados por 41 inquilinos.

“O M7 PORAF continuará a ter como principal objectivo, a aquisição de imóveis em Portugal com perfil ‘value-add’, nomeadamente nos principais centros urbanos da Grande Lisboa e do Grande Porto”, explicou a M7 Portugal, em comunicado. “Estamos extremamente satisfeitos e entusiasmados com a aquisição desta primeira tranche de ativos para o nosso novo fundo em Portugal”, segundo Leonardo Peres, diretor-geral para Portugal na M7. “Esta aquisição demonstra a capacidade da M7 de identificar oportunidades de investimento, seja através de situações off-market, quer em processos estruturados, desde que exista a oportunidade de reposicionar e criar valor adicional aos imóveis. Essas transações oferecem uma combinação de rendimento robusto e diversificado, combinadas com um conjunto vasto de oportunidades para acrescentar valor aos ativos, por meio de um programa de investimento nos imóveis devidamente identificado e planeado. Finalmente, registar que um pipeline sólido foi identificado, e esperamos anunciar novas aquisições muito em breve”, diz ainda o responsável. ●

