



Business as usual

IN AN **EXCLUSIVE INTERVIEW** WITH ESSENTIAL ALGARVE, OCEÂNICO'S FOUNDING DIRECTORS PLACE NEGATIVE RUMOURS CONCERNING THE COMPANY'S FUTURE FIRMLY TO REST

NUMA ENTREVISTA EXCLUSIVA PARA A ESSENTIAL ALGARVE, OS PROPRIETÁRIOS E FUNDADORES DO GRUPO OCEÂNICO PÕEM FIRMEMENTE DE LADO OS RUMORES NEGATIVOS SOBRE O FUTURO DO GRUPO

TEXT ROGER GREEN

Simon Burgess and Gerry Fagan, co-owners and directors of the Oceânico Group, Portugal's largest player in the resort development and golf businesses, spoke to Essential Algarve in late March. The interview followed a spate of false information circulating on the internet and amongst rumour mongers in the Algarve that the group is in financial trouble.

“WE ARE SET FOR OUR BEST FINANCIAL YEAR EVER”

“In fact,” said Simon Burgess, “we are set for our best financial year ever with an expected revenue of some 200 million euros from the completion of existing property sales, not to mention some 20 million from golf revenues.”

The impressive real estate sales figures are the result of some 430 properties sold by reservation or promissory contract at their Amendoeira, Belmar and other resorts that will come to completion between May and the end of the year.

At the Amendoeira Golf Resort near Silves, 212 of the 242 residential units in the first phase are sold whilst at Belmar at Porto de Mós near Lagos just 30 of the 189 units remain.

And contrary to speculation on the market, less than 10% of buyers have withdrawn from their purchase as a result of the current economic climate.

“We had budgeted for a higher percentage of buyers to back out of their deals in view of the current market conditions, especially as we offer to pay back deposits in those circumstances. But we are pleased to confirm that only 43 clients took that option and the others are firmly committed,” said Simon.

He added: “Our new launches, of the second phase of Amendoeira for instance are on hold for the moment. If we see a gleam of light at the end of the tunnel in the present economic climate we would like to launch this in the spring of 2010 but at the moment we are consolidating because we have a lot to do operationally and we are still weighing up opportunities. For example, we have 70 or so private villa plots worth at least 1 million euros apiece here on Amendoeira and we may decide to launch these ahead of the rest of the project.” ►►

Simon Burgess e Gerry Fagan, co-proprietários e responsáveis máximos do Grupo Oceânico, o maior player em Portugal nos sectores de promoção imobiliária de resorts e golfe, falaram com a Essential Algarve no final de Março. A entrevista teve lugar na sequência de uma vaga de rumores na Internet e em alguns meios no Algarve que referiam que o Grupo atravessava graves dificuldades financeiras.

“Na realidade,” diz Simon Burgess, “estamos prestes a ter o nosso melhor ano de sempre do ponto de vista financeiro, prevendo-se que as receitas provenientes da venda de propriedades atinjam os 200 milhões de euros, já para não falar dos 20 milhões de receitas estimadas para o golfe.”

Estes números impressionantes são o resultado de cerca de 430 propriedades vendidas por reserva ou através de contrato de promessa no Amendoeira, Belmar, e em outros resorts que estarão concluídos entre Maio e o final deste ano.

No Amendoeira Golf Resort, perto de Silves, 212 das 242 unidades residenciais da primeira fase já foram vendidas, enquanto no Belmar, em Porto de Mós, próximo de Lagos, restam apenas 30 das 189 unidades postas à venda. E, contrariamente ao que se especula no mercado, foram menos de 10% os compradores que em virtude do actual clima económico, voltaram atrás na sua decisão.

“Tínhamos prevista uma maior percentagem de anulações devido às condições actuais do mercado, fundamentalmente porque nos oferecemos para devolver os depósitos. Mas estamos

satisfeitos por poder confirmar que apenas 43 clientes tomaram essa opção, enquanto os restantes assumiram firmemente o compromisso”, refere Simon Burgess, acrescentando: “Os nossos novos lançamentos, a segunda fase do Amendoeira, por exemplo, estão suspensos de momento. Se vissemos uma luz ao fundo do túnel, gostaríamos de lançar este projecto na Primavera de 2010, mas de momento estamos num processo de consolidação, porque temos muito a fazer a nível operacional e ainda estamos a analisar algumas oportunidades. Por exemplo, temos no Amendoeira cerca de 70 lotes privados para villas no valor de pelo menos um milhão de euros cada e podemos decidir avançar com estes antes do resto do projecto.”

Entretanto, a campanha de marketing lançada em Fevereiro para atrair compradores para as últimas unidades no Amendoeira e no Belmar gerou nada mais nada menos do que 700 pedidos de informação em duas semanas, o que resultou na reserva de 17 propriedades até meio de Março.

A campanha oferecia uma hipoteca de 80 por cento mediante o pagamento inicial de 10,000 euros, permitindo aos compradores a ocupação imediata da propriedade, sendo que o restante montante seria pago através do aluguer do imóvel durante um período ilimitado de tempo.

Simon Burgess sublinha que o grupo está a consolidar as suas operações em Portugal mas simultaneamente, a expandir o OPRC (Oceânico ►►

GERRY FAGAN (LEFT) AND SIMON BURGESS, CO-OWNERS AND DIRECTORS OF THE OCEÂNICO GROUP





“IT’S NOT ABOUT LISTENING TO RUMOURS IT’S ABOUT EXPERIENCING REALITY, SEEING, FEELING AND TOUCHING”

►► Meanwhile, a marketing campaign to attract buyers for the last few remaining units at Amendoeira and Belmar launched in February brought no fewer than 700 inquiries within two weeks resulting in the reservation of 17 properties by mid-March.

The campaign offered an 80 percent mortgage with a down payment of 10,000 euros allowing buyers to move straight into the property, the remaining balance will be paid from rental income over an unlimited period.

He stressed that the group is consolidating its development operations in Portugal but at the same time expanding its OPRC (Oceânico Prestige Residence Club) fractional ownership scheme that enables holiday home hunters to share freehold ownership both in Portugal and in other parts of the world.

In Portugal, Oceânico's latest project in the Algarve, the Infinity Vilamoura Resort in Vilamoura with interiors designed by Philippe Starck, is being launched this year, part of it exclusively for OPRC buyers with new destinations being added around the world. In the USA and Canada, for instance, apart from their own Little River Golf Resort near Pinehurst in North Carolina, they have recently acquired properties on developments at Cobble Beach in Ontario Canada and Hilton Head in South Carolina and are looking at properties in Ireland and the Caribbean while exploring the market in

China, amongst other destinations.

“This is the main area of investment for Oceânico at present and we aim to add twelve new destinations per year to the portfolio,” said Simon.

The OPRC scheme will be launched at the end of April in the US and in May in Europe with a combined advertising budget of some 2.6 million euros.

It is also interesting to note that a significant number of the buyers who decided not to complete their outright property purchases were introduced to the OPRC fractional scheme and decided to reinvest rather than having their deposits repaid. “We have made this very attractive to our clients by guaranteeing to buy back their investment at the original purchase price should they later decide to upgrade to outright ownership,” said Simon.

The Oceânico Group has strong financial support and Gerry Fagan stressed: “We are having no difficulty with our banking partners and their financial support has been promised right through to completion of our current development projects – so it’s business as usual.”

When asked to comment on the group’s golf operations, they hotly denied rumours that Oceânico is planning to sell the Vilamoura golf courses. “We have improved on sales figures for golfing operations and increased on the previous owners’ profits by

some 30-40 percent since we took over,” said Gerry. “The golf courses are our Crown Jewels and the main force that is driving our real estate. We would be shooting ourselves in the foot to sell,” he laughed.

As part of the group’s ongoing investment strategy in its golf courses, an 800,000-euro refurbishment project is currently being carried out on the Laguna Golf Course, the first phase of a three-year plan to upgrade the golfing facilities in Vilamoura where required.

Although Oceânico have budgeted for a small drop in green fee revenues per course in 2009, they still expect an overall increase due to the addition of the two new courses at Amendoeira.

Gerry and Simon also stressed that no cutbacks in staff are visualized.

Oceânico currently directly employs 560 people and plans to employ around 100 more staff at their two new resorts this year.

“Difficult times are often a breeding ground for the pessimists and rumour-mongers,” said Gerry Fagan. “The message we want to get across is to forget about rumours and come to see for yourself how things are operating here at Amendoeira or at any of our other resorts. Come and see the quality of the properties, the golf courses and the quality of service. It’s not about listening to rumours it’s about experiencing reality, seeing, feeling and touching and it’s not about promises: it’s about delivery.” ■

►► Prestige Residence Club), um esquema de propriedade fraccionada que permite aos que procuram uma casa de férias partilhar da utilização de um imóvel não só em Portugal mas também noutras partes do mundo.

Em Portugal, o mais recente projecto do Grupo Oceânico no Algarve, o Infinity Vilamoura Resort em Vilamoura, cujo interior foi concebido por Philippe Starck, vai ser lançado este ano, sendo que uma parte estará exclusivamente disponível para os compradores do OPRC. Outros destinos vão também ser disponibilizados noutros países. Nos Estados Unidos da América e no Canadá, por exemplo, para além do Little River Golf Resort, perto de Pinehurst, na Carolina do Norte, foram adquiridas propriedades no Cobble Beach em Ontário, no Canadá, e no Hilton Head na Carolina do Sul. O grupo está ainda a pesquisar propriedades na Irlanda e nas Caraíbas, enquanto explora o mercado chinês, entre outros destinos.

“Esta é actualmente o principal sector de investimento para o Oceânico e pretendemos acrescentar 12 novos destinos por ano ao nosso portfólio,” diz Simon.

O esquema OPRC vai ser lançado no final de Abril nos Estados Unidos e em Maio na Europa, sendo que o orçamento total para publicidade previsto é de 2.6 milhões de euros.

Também é interessante sublinhar que um número significativo dos compradores que decidiram não avançar com a compra de propriedades acabaram por reinvestir o depósito devolvido pelo Oceânico no esquema fraccionado OPRC. “Tornámos esta opção muito atraente para os nossos clientes ao garantir que compraríamos de volta o seu investimento pelo preço inicial caso decidissem mais tarde avançar para a compra total de uma propriedade,” acrescenta Simon.

O Grupo Oceânico tem por detrás um forte apoio financeiro. Gerry Fagan salienta ainda: “Não estamos a ter dificuldades nenhuma com os nossos parceiros bancários e o seu apoio financeiro foi-nos prometido até à conclusão dos nossos actuais projectos – por isso, o negócio tem corrido normalmente, como planeado.”

Quando lhes pedimos para comentar as operações de golfe do grupo, os sócios negaram veementemente os rumores de que o Oceânico está a planear vender os campos de golfe em Vilamoura. “Melhorámos as vendas no sector do golfe e aumentámos os lucros dos anteriores proprietários em 30 a 40 por cento desde que assumimos o comando,” afirma Gerry. “Os campos de golfe são as nossas jóias da coroa e a força principal por detrás da comercialização das nossas propriedades. Vender seria dar um tiro no pé,” diz, sorrindo.

Como parte da sua estratégia contínua de investimento nos campos de golfe, o Laguna Golf Course está neste momento a ser submetido a uma renovação no valor de 800 mil euros, a primeira fase de um plano de três anos que prevê a remodelação, onde necessária, das instalações dos campos de Vilamoura.

Apesar de o Oceânico ter previsto uma pequena queda nas receitas de cada campo em 2009, continuam à espera de um aumento geral das mesmas, devido à abertura dos dois novos campos no Amendoeira. Gerry e Simon esclarecem ainda que não têm previstos cortes nas despesas com o pessoal. O Grupo Oceânico emprega directamente 560 pessoas e planeia contratar ainda este ano cerca de 100 funcionários para os seus dois novos resorts.

“Os tempos difíceis são propícios ao surgimento de pessimistas e rumores negativos,” refere Gerry Fagan. “A mensagem que queremos transmitir é que esqueçam os rumores e que venham ver pessoalmente como as coisas estão a correr aqui no Amendoeira ou em qualquer um dos nossos resorts. Venham ver a qualidade das propriedades, os campos de golfe e a qualidade do serviço. O que conta não são os rumores, é experimentar a realidade, ver, sentir e tocar. O que conta não são as promessas, mas sim o que cumprimos.” ■

