

# Investidores pedem REITs em Portugal

Baseando-se no facto de investimento e imobiliário serem os dois factores que mais têm contribuído para o crescimento da nossa economia, os investidores têm vindo, "legitimamente", a reclamar a importação para Portugal de um tipo de veículo de investimento imobiliário.

Segundo Hugo Santos Ferreira, secretário-geral da APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, os REITs (Real Estate Investment Trusts) foram criados nos EUA, mas foram replicados em muitos outros países, como em Espanha, onde as SOCIMIs (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) já atraíram mais de 10 mil milhões de euros, e onde só no MAB (Mercado Alternativo Bursátil, o mercado bolsista espanhol de pequenas e médias empresas que procuram, através do mercado de valores, ex-

pandir o seu negócio) já foram criadas quase 40 SOCIMIs.

Mais, "tem sido a ferramenta de apoio à resolução do malparado em Espanha", com a SAREB (o vulgarmente designado "banco malo" espanhol) "a anunciar recentemente a constituição de uma SOCIMI para activos de rendimento da banca". É ainda de realçar "o caso da Polónia, que assumiu há bem pouco tempo este tipo de veículos".

## Caso de sucesso

Este instrumento é, na sua opinião, "um caso de sucesso a nível mundial e que representa uma forma padronizada e internacionalmente aceite de investimento". Tal chegou até a ter designação em Portugal, as "SIPIs - Sociedades de Investimento em Património Imobiliário", que estavam previstas numa autorização legislativa no Orçamento de Estado para 2015 e que, mais recentemente,

voltaram a ser tema aquando da realização do Portugal Real Estate Summit 2016, uma conferência no Estoril onde estiveram presentes os principais players mundiais do investimento imobiliário e onde o Governo demonstrou interesse em vir a promover este tipo de veículos em Portugal.

A APPII, "associação que representa os investidores imobiliários nacionais e estrangeiros com atividade em Portugal, volta a subcrever e a proclamar esta vontade da maioria dos seus associados investidores", ou seja, "ter em Portugal este tipo de veículos de investimento".

Na sua perspetiva, "Portugal perderá competitividade na atração de investimento se não vier a adotar este tipo de estruturas", refere Hugo Santos Ferreira. Face à grande concorrência que os REITs ou as SOCIMIs representam, "era impor-

tante que conseguíssemos proceder à definição de regimes legais e fiscais tão competitivos e atrativos com aqueles".

Como grandes vantagens a este tipo de veículos de investimento aponta-se, desde logo, "a possibilidade dos pequenos investidores individuais portugueses poderem investir em grandes projetos imobiliários do seu país", com "o que isso acarreta em retenção da poupança em Portugal", mas também "a neutralidade fiscal", com um sistema de "tributação à saída", "uniformizando-se assim as regras de tributação a nível europeu". Juntam-se ainda "a obrigação da distribuição da quase totalidade dos resultados", promovendo-se "a rápida reabilitação do nosso património imobiliário", ou ainda o facto de "obrigar a uma gestão profissional", resume o mesmo responsável. Outra das grandes

vantagens, conclui, "é a inclusão de todo o tipo de arrendamento, não se limitando apenas ao habitacional, o que é mais uma medida de dinamização deste segmento de mercado, incluindo no segmento de escritórios".

De resto, este será tema de debate na próxima edição do Portugal Real Estate Summit, que terá lugar de 19 a 20 de setembro no Hotel Palácio Estoril. O evento pretende atrair a Lisboa os principais investidores globais em imobiliário, refletindo sobre a crescente atratividade do mercado português enquanto destino de capital estrangeiro.

Os pontos fortes de Lisboa como destino de investimento imobiliário no contexto ibérico, a criação de um regime de REIT (Real Estate Investment Trust) em Portugal e a tendência de abertura do financiamento a este mercado serão os temas centrais da edição de 2017.