



CONTRIBUTO APPII PARA A DISCUSSÃO DAS SIGI// PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

QUAL O IMPACTO ESPERADO COM A ENTRADA EM VIGOR DOS REITS PORTUGUESES?

Está finalmente aberto o caminho para a criação das primeiras Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, os REITs portugueses, instrumento reclamado pelo setor há vários anos. Mas qual será o efeito prático deste tipo de veículo no mercado imobiliário em Portugal? Foi o que quisemos descobrir junto destes especialistas.

WHAT IMPACT IS EXPECTED FROM THE ENTRY INTO FORCE OF PORTUGUESE REITS?

The green light has finally been given to create the first SIGIs (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária – *Real Estate Investment & Management Companies*), Portuguese REITs, an instrument advocated by the sector for several years. But what will be the practical effect of this type of vehicle on the property market in Portugal? This was what we wanted to find out from these experts.



Isabel Ucha
EURONEXT LISBON

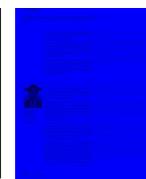
Presidente do Conselho de Administração
Chairman of the Board

O regime das SIGI – Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária, foi aprovado no Parlamento no dia 16 de julho. Esta aprovação, é um resultado muito importante, pois agora estão esclarecidas algumas incertezas jurídicas que pendiam sobre a versão em vigor. E realço aqui a mais importante, a confirmação da aplicação do regime designado de "transparência fiscal, com incidência de tributação no investidor e não na sociedade.

Este regime apresenta uma oportunidade para um leque muito variado de empresas e setores de atividade, por exemplo, gestão de centros comerciais, espaços de retalho, hospitais, hotéis, bancos, residências de estudantes, habitação e muitos outros. Esta é assim também uma oportu-

The SIGI regime – Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (*Real Estate Investment & Management Companies*), was approved in Parliament on 16 July. This approval is an extremely important result, since it clarifies some legal uncertainties that hung over the version in force. And here I emphasise the most important one, confirmation of the application of the regime named "tax transparency", with taxation applied to the investor rather than the company.

This regime represents an opportunity for a great variety of companies and sectors, such as shopping centre management, retail spaces, hospitals, hotels, banks, student residences, housing, and much more. Therefore this is also an opportunity to finance the operation of a company (its real



CONTRIBUTO APPII PARA A DISCUSSÃO DAS SIGI// PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA

tunidade de financiar a atividade de uma empresa (o seu parque imobiliário) em mercado de capitais, sem ter que abrir o capital de toda a empresa.

Adicionalmente, será um veículo privilegiado de captação de investimento institucional estrangeiro, a par de investimento nacional, incluindo investidores individuais. E uma SIGI é um investimento fácil de compreender, pelo que atrativo também para estes investidores.

As SIGI apresentam um regime, que nas suas características essenciais, está equiparado às melhores práticas internacionais, e era amplamente aguardado, pelo que temos a expectativa que ele venha a traduzir-se em oportunidades concretas para as empresas e investidores.

estate stock) in capital markets, without the whole company having to go public.

Furthermore, it will be an ideal vehicle to attract foreign institutional investment, as well as national investment, including individual investors. And a SIGI is an easily understandable investment, which is also attractive for these investors.

SIGIs present a regime that, in its essential characteristics, is at par with international best practises, and was highly anticipated, therefore we hope it will bring concrete opportunities for corporations and investors.



João Cristina
MERLIN
PROPERTIES
PORTUGAL

Country Manager

Portugal há muito necessitava deste regime. Um país caracterizado pelo alto endividamento dos seus agentes económicos (c. 360% do PIB) é, por si só, pouco dinâmico na resposta a desequilíbrios do lado da oferta.

Estes desequilíbrios resolvem-se criando mais oferta, não regulando preços ou impondo (mais) limitações aos proprietários. Recordemos os maus exemplos do passado (controles de rendas, sobreproteção do inquilino) que levaram a uma profusão de edifícios em ruínas e amplificaram a falta de oferta (não a solucionaram).

A criação de um regime que, com uma ou outra nuance, emula os Real Estate Investment Trusts (REITs), ajuda à atração de investimento estrangeiro, que aliado a uma necessária estabilidade legislativa e fiscal, será capaz de ajudar a corrigir os desequilíbrios que menciono acima, trazendo maior estabilidade ao mercado imobiliário.

A obrigatoriedade destes veículos serem cotados em bolsa e a obrigatória distribuição de dividendos, trarão uma maior liquidez aos aforradores (grandes ou pequenos) que neles decidam investir, permitindo igualmente diversificar as suas poupanças com 'pouco' capital. Por último, destaco a transparência e o grau de especialização e profissionalização que estes veículos têm na criação, gestão e maximização de valor.

Portugal has needed this regime for a long time. A country characterised by the high indebtedness of its economic agents (c. 360% of the GDP) is, in itself, slow to respond to imbalances on the supply side.

These imbalances are resolved by creating more offer, not by regulating prices or imposing (more) restrictions on property owners. We recall bad examples from the past (rent control, overprotection of the tenant) which led to a profusion of buildings in ruins and amplified the lack of supply (rather than solve it).

The creation of a regime that, in some ways, emulates Real Estate Investment Trusts (REITs), helps attract foreign investment that, along with necessary legislative and tax stability, will be able to correct the imbalances mentioned above, bringing greater stability to the property market.

The obligation of these vehicles to be publicly listed and the mandatory income distribution, will bring greater liquidity to savers (small or large) who decide to invest in them, also helping diversify their savings with 'little' capital. Finally, I underline the transparency and level of expertise and professionalization these vehicles bring to value creation, management and maximisation.

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA //CONTRIBUTO APPII PARA A DISCUSSÃO DAS SIGI

Por tudo isto, a chegada do regime das SIGI a Portugal é de louvar. Com ele, chegarão mais investimento e mais imóveis que respondam às necessidades de empresas e famílias. Resta agora esperar, pacientemente, que o capital seja eficientemente alocado aqueles setores que dele mais necessitam.

Due to all of the above, the arrival of the SIGI regime to Portugal is commendable. With this, more investment will come, as well as more properties that fulfil the needs of companies and families. Now we must wait patiently for the capital to be efficiently allocated to those sectors that need it most.

As SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária) devem ter como objeto social principal a aquisição de propriedade, ou participações em sociedades ou unidades de participação em fundos para investimento imobiliário, para arrendamento. As SIGI devem ser admitidas à negociação em sistema regulamentado ou multilateral.

In Portugal Real Estate Investment Trusts (REITs), are named Real Estate Investment and Management Companies (SIGI- *Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária*). SIGIs must have as their main corporate purpose the acquisition of property or shares of companies, or participation in units of real estate investment funds, for leasing purposes. The SIGIs must be admitted to trading in a regulated or multilateral trading system.

Às SIGI aplica-se um regime fiscal extremamente favorável em termos de IRC (excluindo rendimentos capitais, rendimentos prediais e mais valias) e as mesmas são obrigadas a distribuir os dividendos correspondentes a (i) 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos de ações ou unidades de participação em outras SIGI ou fundos para investimento imobiliário, e (ii) 75% dos restantes lucros.

SIGIs have a very favourable tax regime in terms of corporate income tax (investment income, rental income and capital gains are excluded) and are required to distribute the dividends corresponding to (i) 90% of the profit for each fiscal year of income on shares or on equity units held in other SIGIs or real estate investment funds and (ii) 75% of the remaining profit of each fiscal year.

Antecipa-se que o regime fiscal e distribuição de requisitos das SIGI atraia investidores internacionais e nacionais ao mercado imobiliário português.

The tax regime and distribution requirements of the SIGI are expected to attract international and national investors to the Portuguese real estate market.

Ainda, as SIGI podem deter subsidiárias portuguesas que não sejam SIGI, o que permitirá importantes oportunidades reestruturantes no setor.

Furthermore, SIGIs may hold Portuguese subsidiary companies other than SIGIs, which will allow important restructuring opportunities in the Portuguese real estate market.

Além de constituir um veículo adicional para atrair novos investidores, a introdução de SIGI no mercado português representa uma excelente oportunidade para que as entidades existentes a operar no setor reorganizem as suas estruturas de investimento atuais, de forma a tornarem-se mais eficientes e competitivas.

The introduction of the SIGI regime in the Portuguese market, apart from constituting an additional vehicle to attract new investors, represents an excellent opportunity for the existing entities in the market to reorganize their current structure of investment in order to become more efficient and competitive.



**Filipa Arantes
Pedroso**
ML ADVOGADOS

Senior Partner of
Corporate Real Estate



CONTRIBUTO APPII PARA A DISCUSSÃO DAS SIGI// PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA



Luis Martín Guirado
GESVALT

Diretor Corporativo
de Desenvolvimento
de Negócios

Corporate Director
of Business
Development

A revalidação do regime jurídico das SIGIs pela Assembleia Portuguesa é uma excelente notícia tanto para o mercado português como para os seus investidores. As SIGIs precisavam de um estímulo para "descolar" e, graças a esta aprovação, é possível dissipar qualquer dúvida. Mas, que perspectivas futuras?

As SIGIs não só têm uma série de vantagens adicionais pertencendo à Euronext, mas também têm um objetivo principal maior do que as SOCIMIs espanholas. Portanto, permitem uma excelente oportunidade de expansão do veículo das SIGIs para outros tipos de negócios além do que as SOCIMIs permitem.

Além disso, todo o veículo imobiliário precisa de um período de adaptação para ser percebido com todas as suas vantagens. No entanto, as SIGIs têm uma exigente distribuição de capital de 20%. Em Espanha, a nossa experiência indica que esse é um grande obstáculo para as pequenas SIGIs que querem entrar no mercado. Além disso, são também obrigadas a distribuir 90% dos dividendos recebidos, mais do que as SOCIMIs, que é de 80%, o que poderia colocar as SIGIs numa situação complicada em relação ao equilíbrio financeiro.

Essas condições fazem com que as SIGIs sejam mais rigorosas do que outros REITs europeus. Se queremos que se tornem num ator fulcral no mercado português (não tenho dúvidas de que será o caso), terão de ser feitos vários ajustes para que estes veículos sejam totalmente competitivos no mercado europeu. Para isso, devemos fazer um esforço político, e dar-lhes tempo para amadurecerem no mercado.

The Portuguese parliament's revalidation of the legal regime for SIGIs is excellent news for both the Portuguese market and its investors. SIGIs needed an impetus to "take off" and, thanks to this approval, we can now dispel any doubt. But what are the future prospects?

SIGIs not only have a series of additional advantages for belonging to Euronext, but also have a broader corporate purpose than Spanish SOCIMIs. Therefore, they provide an excellent opportunity to expand the SIGI vehicle to other types of business than SOCIMIs allow.

Furthermore, every real estate vehicle requires an adaptation period in order to grasp its full benefits. However, SIGIs have a demanding 20% distribution of capital. In Spain, our experience shows that this is a major obstacle for small SIGIs that want to enter the market. In addition, they are also obliged to distribute 90% of the income received, more than SOCIMIs, where this is 80%, which may place SIGIs in a difficult situation in terms of financial balance.

These conditions make SIGIs more rigorous than other European REITs. If we want them to become a critical player in the Portuguese market (which I have no doubt is the case), various adjustments will have to be made for these vehicles to be totally competitive in the European market. For this, we must make a political effort and give them time to mature in the market.

«Terão de ser feitos vários ajustes para que estes veículos sejam totalmente competitivos no mercado europeu»

«Various adjustments will have to be made for these vehicles to be totally competitive in the European market»