



# VENHAM OS “REITS À PORTUGUESA”

## STILL TO COME: PORTUGUESE REITS



**Hugo Santos Ferreira**  
**APPII**

Secretário Geral  
Secretary-General

Portugal é hoje um verdadeiro destino de investimento mundial, estando nas “*bocas do mundo*” pelas boas razões!

Da função que atualmente a APPII tem despenhado a nível internacional, enquanto associação de todos os investidores imobiliários nacionais e estrangeiros com atividade em Portugal, temos vindo a constatar um enorme interesse pelo nosso País como destino seguro e interessante de investimento, ainda com grande potencial de valorização, com boas expectativas de retorno, sendo também visto como um bom destino para diversificação do risco e dispersão geográfica de outras capitais europeias e mundiais mais costumeiras deste tipo de investidores.

Mas, logo depois de se interessarem por Portugal e de entre as primeiras perguntas que se levantam, perguntas relacionadas com fiscalidade, estabilidade das nossas políticas, atual estado do setor, principais players, tempos judiciais e de licenciamento, está também a pergunta: “*como se pode aqui investir?*” E depois da respetiva resposta, logo vem a admiração... É que na resposta está incluído um “*não*” à existência de um dos veículos de investimento imobiliário com maior sucesso em todo o mundo: os REITs, “*Real Estate Investment Trusts*”.

É por isso que a APPII tem vindo, há já mais de dois anos, a reclamar a importação para Portugal deste tipo de veículo de investimento imobiliário, que é um verdadeiro êxito a

Portugal is today a truly global investment destination, and it is in the headlines for all the right reasons!

The work APPII has currently been carrying out on an international scale, as the Association of all national and foreign real estate investors operating in Portugal, has brought to our attention the enormous interest in our country as a safe and interesting investment destination, which still has great potential for appreciation, with good return prospects, and which is also considered a good destination for risk diversification and geographic dispersion from other capitals in Europe and the world that are common among this type of investors.

But, once they become interested in Portugal, and among the initial questions that arise, regarding taxation, the stability of our policies, the current state of the sector, principal players, judicial and licensing timings, they also always ask: “*how does one invest here?*” And after receiving the answer, comes the surprise... Because the answer includes a “*no*” to the option of one of the most successful real estate investment vehicles in the world: REITs, or Real Estate Investment Trusts.

This is why, for more than two years, APPII has been stressing the importance of bringing this type of real estate investment vehicle to Portugal, since it is a true success worldwide and represents a standardised and internationally accepted form of investment.



Face à grande concorrência que os REITs ou as SOCIMIs representam, era importante que conseguíssemos proceder à definição de regimes legais e fiscais tão competitivos e atractivos com aqueles.

Considering the great competition that REITs and SOCIMIs represent, it is crucial that we start to define legal and tax regimes that are as competitive and attractive as those.

nível mundial e que representa uma forma padronizada e internacionalmente aceite de investimento.

Os REITs nasceram nos EUA e foram já replicados em muitos outros países como em Espanha, onde as SOCIMIs (*"Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria"*) já atraíram mais de €10 mil milhões e onde só no MAB (Mercado Alternativo Bursatil, o mercado bolsista espanhol de pequenas e médias empresas que procuram, através do mercado de valores, expandir o seu negócio) já foram criadas cerca de 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 a constituição de uma SOCIMI para ativos de rendimento da banca. É ainda de realçar o caso da Polónia, que também assumiu há bem pouco tempo este tipo de veículos.

Portugal perderá competitividade na atracção de investimento se não vier a adoptar este tipo de estruturas. Face à grande concorrência que os REITs ou as SOCIMIs representam, era importante que conseguíssemos proceder à definição de regimes legais e fiscais tão competitivos e atractivos com aqueles.

Como grandes vantagens deste tipo de veículos 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), 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. Outra das grandes vantagens 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.

REITs were created in the USA and have been replicated in many other countries like Spain, where SOCIMIs (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria) have already attracted more than €10 billion, and in the MAB alone (Mercado Alternativo Bursatil - the Spanish stock market for small and medium-sized enterprises who seek to expand their business through the stock market), approximately 40 SOCIMIs have already been created. Furthermore, this has been the tool to help resolve nonperforming loans in Spain, with SAREB (the commonly known Spanish *"bad bank"*) announcing the creation of a SOCIMI for the banking sector's income assets. We also underline the case of Poland, which has also adopted this type of vehicle.

Portugal will lose competitiveness to attract investment if it does not acquire this type of structure. Considering the great competition that REITs and SOCIMIs represent, it is crucial that we start to define legal and tax regimes that are as competitive and attractive as those.

One of the great advantages of this type of vehicles is the possibility for small individual Portuguese investors to invest in major real estate projects in their own country (which will keep important savings from leaving Portugal), as well as tax neutrality (with an exit tax system, thereby standardising taxation on a European level), the obligation to distribute almost all earnings (driving the rapid regeneration of our building stock), and also the fact that it demands professional management. Another great advantage is the inclusion of every type of rental, rather than being restricted to residential, which is an additional way to drive this market, including the office segment.

# APPII INTENSIFICA A PROMOÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Ao longo dos últimos doze meses, a APPII – Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários tem vindo a intensificar a sua ação como agente promotor e dinamizador do investimento no mercado imobiliário português.

## APPII STEPS UP PROMOTION OF THE PORTUGUESE REAL ESTATE SECTOR

Over the past twelve months, APPII – Associação Portuguesa dos Promotores e Investidores Imobiliários (Portuguese Association of Real Estate Developers & Investors) has been reinforcing its activity as an agent to promote and drive investment in the Portuguese property market.



Semana da Reabilitação Urbana de Lisboa 2017, participação do Secretário-geral da APPII – 27 de Março a 3 de 2 de Abril de 2017  
Lisbon Urban Regeneration Week 2017, participation from the Secretary-General of APPII – 27 March to 2 April 2017

E, é com isso em vista que ao longo do ano tem vindo a dinamizar uma completa agenda de eventos próprios, como os que lhe damos a conhecer nesta galeria.

And it is with this in mind that, throughout the year, it has been building a dynamic calendar of events, which we present here in this gallery.



## PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA // APPII, O ANO EM RETROSPECTIVA



III Encontro Nacional do Setor das Janelas e Fachadas, realizado pela ANFAJE  
-Participação do Presidente da APPII - 3 de Maio de 2017  
3rd National Meeting of the Windows and Facades Sector, hosted by ANFAJE -  
Participation by the Chairman of APPII - 3 May 2017



SIL - Salão Imobiliário de Portugal - 2016, STAND DA APPII - Outubro de 2016  
SIL - Salão Imobiliário de Portugal - 2016, APPII STAND - October 2016



### Futuro de Lisboa debatido nas Executive Breakfast Sessions The Future of Lisbon discussed at the Executive Breakfast Sessions

Em ano de eleições autárquicas, a APPII quis dar a conhecer a visão das listas candidatas à autarquia de Lisboa para o futuro da cidade, dando o mote às IX e X edições das Executive Breakfast Sessions (EPS). A primeira das sessões decorreu no dia 28 de março, contando com a participação especial da Equipa da Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Lisboa, liderada pelo arquiteto Jorge Catarino Tavares. Na semana seguinte, a 6 de abril, foi a vez de Assunção Cristas, líder do CDS e candidata à presidência da autarquia, se reunir com os convidados da APPII para dar a conhecer a sua proposta política.

In a year of municipal elections, APPII wanted to present the vision of the candidates for the Lisbon municipality concerning the future of the city, giving way to the 9th and 10th editions of the Executive Breakfast Sessions (EPS). The first session took place on 28 March and included special participation from the Municipal Directorate General of Planning, Regeneration and Urban Management of Lisbon's Municipal Council, led by the architect Jorge Catarino Tavares. The following week, on 6 April, Assunção Cristas, leader of the CDS party and candidate for Mayor of Lisbon, met with APPII guests to present her political proposal.





### Workshop: «Como investir no imobiliário nacional?»

#### Workshop: «How to invest in national real estate?»

Reconhecendo uma nova dinâmica no imobiliário nacional, com o setor a dar sinais notórios de um crescimento qualitativo, a APPII aliou-se à EY e à JPAB -José Pedro Aguiar Branco Advogados, e a 4 de abril reuniram mais de 300 pessoas no Porto, para o workshop «Como Investir no imobiliário nacional – investimento individual e estruturado».

Tendo como palco o auditório D. Pedro V, na nova sede da Santa Casa da Misericórdia do Porto, a sessão contou com a participação especial de António Tavares, Provedor da Santa Casa da Misericórdia do Porto (SCMP), de José Pedro Aguiar-Branco, da JPAB - José Pedro Aguiar-Branco Advogados, de João Duque, economista e catedrático do ISEG e de José Carlos Nascimento, presidente da Porto Vivo – SRU. As componentes jurídica e fiscal foram asseguradas pelas equipas da JPAB -Advogados e da EY, respetivamente.

Recognising a new dynamic in Portuguese real estate, with the sector showing notable signs of qualitative growth, APPII partnered with EY and JPAB -José Pedro Aguiar Branco Advogados law firm and, on 4 April, brought together more than 300 people in Porto for the workshop «How to invest in national real estate – individual and structured investment».

Held at the D. Pedro V auditorium in the new Santa Casa da Misericórdia do Porto headquarters, the session included special participation from António Tavares, Ombudsman of Santa Casa da Misericórdia do Porto (SCMP), José Pedro Aguiar-Branco, of JPAB - José Pedro Aguiar-Branco Advogados, João Duque, economist and professor at ISEG, and José Carlos Nascimento, chairman of Porto Vivo – SRU. The legal and fiscal components were addressed by teams from JPAB - Advogados and EY, respectively.



Lançamento da edição de 2016 do GUIA Exclusivo dos Promotores e Investidores Imobiliários, no SIL – Outubro de 2016  
Launch of the 2016 edition of the Exclusive Guide of Property Developers & Investors, at SIL – October 2016



APPII, O ANO EM RETROSPECTIVA// PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA



### I Trip da APPII – visita à Porcelanosa, Valência 1st APPII Trip – visit to Porcelanosa, Valencia

Entre os dias 21 e 23 de março, o Grupo Porcelanosa recebeu nas suas instalações centrais de Vila-Real (Castellón) um grupo de mais de 30 promotores e arquitetos associados da APPII.

Between 21 and 23 March, the Porcelanosa Group welcomed a group of more than 30 developers and architects associated with APPII to its headquarters in Vila-Real (Castellón).

Tendo como especial enfoque a promoção imobiliária e hoteleira, e depois da receção, o programa arrancou com apresentações e visita à exposição Urbatek, seguindo-se um jantar presidido pelo presidente do Grupo Porcelanosa, Héctor Colonques, e pelo presidente da APPII, Henrique Polignac de Barros. No dia 22, a jornada incluiu uma visita à unidade de produção e a vários showrooms da Porcelanosa.

Focusing particularly on hotel and real estate development, after the reception, the program took off with presentations and a visit to the Urbatek showroom, followed by a dinner hosted by the chairman of the Porcelanosa Group, Héctor Colonques, and the chairman of APPII, Henrique Polignac de Barros. On March 22, the day included a visit to the Porcelanosa production unit and various showrooms.



### «Mercado Imobiliário Português – Oportunidades de Negócio entre Brasil e Portugal» «Portuguese Property Market – Business Opportunities between Brazil and Portugal»

A 3 de maio, a APPII deu o seu apoio ao encontro dedicado ao «Mercado Imobiliário Português – Oportunidades de Negócio entre Brasil e Portugal», organizado pelo Banco Caixa Geral Brasil e pela AICEP Portugal Global no Consulado Geral de Portugal, na cidade brasileira de São Paulo. A associação foi representada pelo seu secretário-geral, Hugo Santos Ferreira, que ali apresentou um overview sobre «O Investimento no Setor Imobiliário Português», abordando questões como os programas de captação de investimento estrangeiro em vigor, os números mais recentes do investimento, ou os motivos de atratividade de Portugal, bem como as janelas de oportunidade deste mercado.

On 3 May, APPII supported the meeting dedicated to the theme «Portuguese Property Market – Business Opportunities between Brazil and Portugal», organised by Banco Caixa Geral Brasil and AICEP Portugal Global, at the Portuguese Consulate General in São Paulo, Brazil. The association was represented by its Secretary-General, Hugo Santos Ferreira, who presented an overview of «Investment in the Portuguese Real Estate Sector», addressing issues such as the programs in place to attract foreign investment, the latest investment figures, and reasons that make Portugal attractive, as well as the windows of opportunity in this market.





## «A Oportunidade de Investimento no Mercado de Escritórios» «Investment Opportunities in the Office Market»

O impasse que se vive no mercado de escritórios ficou claro no Pequeno-Almoço Executivo organizado pela APPII e pela ULI no passado dia 6 de junho em Lisboa, sob o mote "A oportunidade de investimento do mercado de escritórios". Realizado no Altis Grand Hotel, com o apoio da SRS Advogados, o encontro reuniu à volta da mesa mais de 20 especialistas.

No final da sessão, a conclusão era unânime: o mercado português de escritórios está em alta e vive uma fase crucial da sua dinâmica, registando níveis elevados de procura de grandes áreas, impulsionada por um número crescente de multinacionais que procuram o nosso país para a instalação de centros de serviços. Contudo, a atual escassez de oferta disponível é um forte travão ao crescimento do setor, razão pela qual é preciso avançar com mais promoção nova de escritórios. Ainda assim, na hora de avançar com o projeto, a habitação parece continuar a ganhar nas preferências dos investidores, motivadas pelas altas rentabilidades oferecidas no mercado residencial.

The current standstill in the office market became clear in the Executive Breakfast organised by APPII and ULI on 6 June in Lisbon, with the title "Investment opportunities in the office market". Carried out at the Altis Grand Hotel, with support from SRS Advogados, the meeting gathered more than 20 experts around the table.

At the end of the session, the conclusion was unanimous: the Portuguese office market is at its height and has reached a crucial stage in its cycle, registering high levels of demand for large spaces, driven by a growing number of multinationals that are looking at our country to set up their service centres. However, the current lack of available offer is a strong barrier to the sector's growth, which is why more new office development is necessary. Even so, when it is time to launch the project, housing seems to remain the preference among investors, who are encouraged by the high returns offered in the residential market.



II TRIP DA APPII, visita com um grupo de 40 Associados às instalações da Caixiave, Vila Nova de Famalicão – 29 de junho de 2017  
2nd APPII TRIP, visit with a group of 40 Associates to the Caixiave premises, Vila Nova de Famalicão – 21 to 23 March 2017

ID: 71898782

01-10-2017

Conferência "Lisboa: Oportunidades de Inversión en el sector turístico e inmobiliario", promovida em Barcelona pelo Foment del Treball - Barcelona, Consulado General de Portugal em Barcelona e Fundação Luso-Espanhola, com participação do Secretário-geral da APPII sobre o tema "Lisboa, destino de inversiones en el sector Turístico e Inmobiliario" - 23 de Fevereiro e 2017

Conference "Lisbon: Investment opportunities in the tourism and real estate sector", promoted in Barcelona by Foment del Treball - Barcelona, the Portuguese Consulate General in Barcelona and Fundação Luso-Espanhola, with the participation of the Secretary-General of APPII on the topic "Lisbon, an investment destination in the tourism and real estate sector" - 23 February 2017

Conferência "Turismo e Imobiliário", que decorreu na "FIN - Feira Internacional de Negócios", com participação do Secretário-geral da APPII sobre o tema "Investimento no Sector Imobiliário Português" - 23 de Junho de 2017

Conference "Tourism and Real Estate", which took place at "FIN - Feira Internacional de Negócios", with the participation of the Secretary-General of APPII on the topic "Investment in the Portuguese Real Estate Sector" - 23 June 2017



### «Crowdfunding Imobiliário, uma Realidade?»

#### «Real Estate Crowdfunding, a Reality?»

Depois das startups, o imobiliário é uma das áreas que começa a surgir enquanto oportunidade para as plataformas de crowdfunding. Atenta às tendências, a APPII quis dar a conhecer mais sobre o potencial do crowdfunding como ferramenta de financiamento ao setor, num workshop desenvolvido em colaboração com o ISEG e a Morais Leitão Galvão Teles e Soares da Silva.

A análise regulatória e jurídica desta atividade, bem como os seus principais aspetos fiscais estiveram em cima da mesa na sessão «*Crowdfunding Imobiliário, uma Realidade?*», que reuniu mais de 250 pessoas no auditório do ISEG, em Lisboa a 7 de setembro.

Following startups, real estate is one of the fields that is starting to emerge as an opportunity for crowdfunding platforms. Aware of current trends, APPII wanted to show more on the potential of crowdfunding as a financing tool for the sector, in a workshop developed in collaboration with ISEG university and Morais Leitão Galvão Teles e Soares da Silva law firm.

A regulatory and judicial analysis of this activity, as well as the principal fiscal aspects, were the topics on the table in the session «*Real Estate Crowdfunding, a Reality?*», that brought together more than 250 people at the ISEG auditorium in Lisbon on 7 September.





ID: 71898782

01-10-2017

## Novos eventos a partir de outubro New events starting in October

- XIII edição das Executive Breakfast Session da APPII, com o "guru" do Luxo em Portugal, António Paraíso, 11 de Outubro
- XIV edição das Executive Breakfast Session da APPII, com o Bastonário da Ordem dos Engenheiros, Carlos Mineiro Aires, 25 de Outubro
- XV edição das Executive Breakfast Session da APPII, com o novo Presidente da AICEP, Luis Castro Henriques, 26 de Outubro
- Participação da APPII, em conjunto com os seus Associados e Parceiros Principais na Semana da Reabilitação Urbana do Porto, 6 a 9 de Novembro
- XVI edição das Executive Breakfast Session da APPII, com o Coordenador do "Projecto Renda Acessível" da CML, Ricardo Veludo, 30 de Novembro
- 13th edition of the APPII Executive Breakfast Sessions, with the Luxury "guru" in Portugal, António Paraíso, 11 October
- 14th edition of the APPII Executive Breakfast Sessions, with the President of the Portuguese Engineers Association, Carlos Mineiro Aires, 25 October
- 15th edition of the APPII Executive Breakfast Sessions, with the new Chairman of AICEP, Luis Castro Henriques, 26 October
- Participation of APPII, in partnership with its Associates and Principal Partners, at Porto Urban Regeneration Week, 6 to 9 November
- 16th edition of the APPII Executive Breakfast Sessions, with the Coordinator of the Lisbon Municipal Council's "Projecto Renda Acessível" (Affordable Rent Project), Ricardo Veludo, 30 November

## APPII passa a contar com 5 parceiros principais APPII now includes 5 principal partners

A CAIXIAVE, EY, Millennium BCP, Morais Leitão Galvão Teles Soares da Silva & Associados e Victoria Seguros são os novos Parceiros Principais da APPII, numa «aposta a médio-longo prazo de junção de sinergias e de cooperação», explica a associação. Entre as iniciativas patrocinadas estão os Executive Breakfast Session, os Workshops APPII ou a presença no SIL 2017 e nas Semanas da Reabilitação Urbana de Lisboa e Porto.

CAIXIAVE, EY, Millennium BCP, Morais Leitão Galvão Teles Soares da Silva & Associados and Victoria Seguros are the new Principal Partners of APPII, in a «medium-to-long term commitment to cooperation and combining synergies» explains the association. Among the initiatives sponsored are the Executive Breakfast Sessions and APPII Workshops, as well as the participation in SIL 2017 and the Lisbon and Porto Urban Regeneration Weeks.

# 30%

dos associados da APPII já são empresas e veículos de investimento internacionais, de várias origens, desde a China à Irlanda, Angola ou EUA, entre outros.

of APPII's associates are international investment firms and vehicles from various origins, from China to Ireland, Angola and the USA, among others.

# APPII, O ANO EM RETROSPETIVA

## APPII: THE LAST YEAR IN HINDSIGHT

