

SIGI

APRECIACÃO EURONEXT NO PARLAMENTO



ÍNDICE

1- As SIGI: conceito

2 - SIGI: oportunidades

3 - Propostas em debate

4 - Informação: REITs na Euronext



AS SIGI: CONCEITO

A Euronext considera que o Decreto-Lei nº19/2019, que cria o regime das SIGI, é uma iniciativa muito relevante, e que o conteúdo do mesmo é, em geral, adequado, podendo ser melhorado em alguns aspetos

O que são as SIGI?

- São sociedades de investimento em ativos imobiliários, destinados ao arrendamento, com obrigatoriedade de distribuição dessas rendas aos seus investidores.
- São um instrumento de investimento simples e fácil de compreender pela generalidade dos investidores.
- As SIGI traduzem para a ordem jurídica nacional o que internacionalmente são designados REITs, e que têm vindo a desenvolver-se desde os anos 60 na maioria dos mercados internacionais.

Quem investe em SIGI?

- As SIGI são atrativas para todos os tipos de investidores,
 - a) investidores institucionais internacionais (fundos de investimento, fundos de pensões, companhias de seguros, gestores de carteiras e outros), que representam a maior componente dos investidores em REITs
 - b) investidores individuais.
- Há uma comunidade internacional de investidores muito familiarizada com este tipo de investimento. O modelo jurídico e fiscal é muito semelhante nos vários países onde encontramos REITs

O que procuram os investidores? Que experiência temos de outros países?

- Um regime jurídico e fiscal simples, semelhante ao que estão habituados e que encontram noutros países
- O regime da transparência fiscal (tributação no investidor)
- Regras claras relativamente ao objeto (imóveis para arrendamento e exploração económica) e obrigatoriedade de distribuição das rendas (com elevada % de distribuição)
- Transparência e liquidez em mercado, proporcionado pela cotação em Bolsa



ÍNDICE

1- As SIGI: conceito

2 - SIGI: oportunidades

3 - Propostas em debate

4 - Informação: REITs na Euronext



SIGI: OPORTUNIDADES (1)

As SIGI constituem uma oportunidade de captação de investimento estrangeiro para o crescimento da economia nacional e do emprego

- Com taxas de poupança internas muito limitadas, Portugal enfrenta restrições de capacidade financeira para investir e sustentar o crescimento económico desejado. Assim, há que acarinhar os instrumentos, como as SIGI, que potenciam a captação de mais investimento estrangeiro e potenciam o crescimento e o emprego.
- Portugal tem estado afastado de uma *pool* de investimento de cerca de €289 mil milhões (capitalização bolsista dos REITs cotados na Europa), e que tem vindo a crescer de forma intensa (17% por ano de 2009 a 2018) (dados da EPRA)
- Ao constituírem uma SIGI com o seu património imobiliário, estas empresas podem obter financiamento através do mercado de capitais (por aumentos de capital ou por emissões de obrigações) junto de investidores estrangeiros, para o seu investimento imobiliário, e libertando fundos para outros investimentos, para fazer crescer a sua atividade.

As SIGI contribuem para incrementar a geração de riqueza transacionável, e beneficiam um universo muito alargado de setores de atividade e também empresas de menor dimensão

- As SIGI constituem uma oportunidade para uma grande diversidade de empresas cuja atividade contem uma forte componente imobiliária: hotéis, hospitais, centros comerciais e outros espaços comerciais, indústria, habitação e outras.
- Estes investimentos imobiliários propiciam o desenvolvimento de atividades transacionáveis, ao viabilizarem, por exemplo mais serviços de saúde para estrangeiros, serviços turísticos, serviços de transporte ou produção industrial para exportação.
- Como se pode concluir dos slides em anexo, os REITs cotados apresentam diversas dimensões, pelo que podem ser constituídos também para pequenos investimentos

As SIGI aportam transparência e profissionalismo ao setor imobiliário

- Em virtude das obrigações de reporte de informação e do escrutínio dos analistas e investidores, a cotação em mercado adiciona eficiência, boas regras de governo e transparência a estas sociedades



SIGI: OPORTUNIDADES (2)

As SIGI captam para Portugal a poupança de estrangeiros, através de investidores estáveis e qualificados

- As SIGI atraem, maioritariamente como acionistas, investidores institucionais internacionais de países com elevados níveis de poupança: fundos de investimento, fundos e planos de pensões, seguradoras, gestores de carteiras, e outros. Estes investidores têm, em geral, horizontes de investimento de médio e longo prazo, e constituem desse modo elementos adicionais de estabilidade no mercado imobiliário.
- Adicionalmente, são gestores profissionais especializados e exigentes, aportando profissionalismo, eficiência e transparência à gestão destas sociedades.

As SIGI contribuem para a capitalização e diversificação das fontes de financiamento das empresas

- Estas sociedades têm o potencial de contribuir para a capitalização das empresas portuguesas, através de operações de Ofertas Públicas de ações em mercado e de ofertas subsequentes (porque são sociedades obrigatoriamente cotadas).
- Muitas sociedades desta natureza também se financiam através de emissões de obrigações, dentro dos limites de alavancagem a que estão sujeitas. Essa é também outra fonte de financiamento que fica disponível.
- Noutros países do Grupo Euronext os REITs também ajudam a financiar empresas de menor dimensão: cerca de 40% dos nossos REITs têm uma capitalização bolsista inferior a €50 milhões
- Desse modo podem também promover de forma relevante a dinamização do mercado de capitais em Portugal.



SIGI: OPORTUNIDADES (3)

As SIGI são uma oportunidade de investimento para os cidadãos: um elemento de democratização do mercado

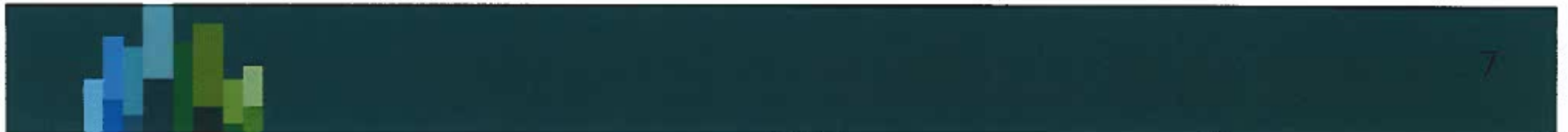
- As SIGI são sociedades que se destinam a investir em imóveis para arrendamento, e a distribuir essas rendas aos seus acionistas (investidores no capital das SIGI); assim, constituem uma oportunidade de investimento para os cidadãos no setor imobiliário, através de pequenos investimentos em ações, com uma distribuição de rendimento assegurada; trata-se de uma oportunidade de diversificar as poupanças dos cidadãos, hoje muito concentrada em depósitos e outros instrumentos com muito baixos rendimentos

As SIGI dinamizam um mercado estável de arrendamento habitacional

- A experiência noutros mercados Euronext é de que os REITs têm uma aplicação limitada no segmento de habitação, mas mesmo quando atuam nesse segmento contribuem para dinamizar o mercado de arrendamento, o que em Portugal seria um grande benefício.
- O mercado de arrendamento no nosso país é muito limitado, e os cidadãos no mundo de hoje, necessitam de mais flexibilidade na escolha de uma habitação, quando comprar não deve ser a única opção e muitas vezes não é a melhor opção.

As SIGI são um elemento de estabilidade no mercado imobiliário

- As SIGI têm uma obrigatoriedade de detenção dos seus imóveis por 3 anos, e uma regra de reinvestimento de 75% dos seus resultados em imóveis para arrendamento.
- Assim, são investidores de longo prazo e não investidores especulativos, contribuindo para a estabilização dos preços e para a renovação e reabilitação imobiliária (estes investidores têm que investir e arrendar, ao contrário dos especulativos que deixam os imóveis devolutos à espera da melhor oportunidade de venda).



ÍNDICE

1- As SIGI: conceito

2 - SIGI: oportunidades

3 - Propostas em debate

4 - Informação: REITs na Euronext



PROPOSTAS EM DEBATE (1)

1- Regime fiscal das SIGI (artigo 11º A - proposta do Grupo Parlamentar do Partido Socialista)

A Euronext considera esta proposta muito positiva, pois confirma a aplicação do regime da transparência fiscal às SIGI, e introduz uma norma de anti-abuso

- ✓ De facto, é fundamental equiparar o regime fiscal das SIGI ao dos outros organismos de investimento coletivo que investem em ativos semelhantes;
- ✓ É também muito relevante reconhecer que este é o regime que vigora internacionalmente para todos os tipos de organismos de investimento coletivo, incluindo os REITs
- ✓ Em Espanha, onde este instrumento foi lançado em 2009, só começaram a realizar-se operações quando se alterou o regime fiscal em 2012
- ✓ **Sem o regime da transparência fiscal, e sem que exista uma clareza absoluta sobre a sua aplicação às SIGI, as SIGI não terão sucesso**



PROPOSTAS EM DEBATE (2)

2 – Composição do ativo e limites ao endividamento (Artigo 8º - Proposta do Grupo Parlamentar do PSD)

A Euronext considera que o novo parágrafo 13 do artigo 8º, que limita a aplicação do regime fiscal da transparência a SIGI que apliquem dois terços do ativo em imóveis para habitação, vai inviabilizar o sucesso deste regime

- ✓ A experiência da Euronext, nos vários países onde gere Bolsas, é de que o arrendamento habitacional não é, normalmente o alvo dos REITs; (apenas 2% do total de REITs cotados na Euronext em França, Holanda, Bélgica, Irlanda)
- ✓ Adicionalmente, limitar a aplicação de SIGI a arrendamento habitacional, irá limitar drasticamente a aplicação deste regime, que poderá fomentar o crescimento económico num leque muito diversificado de setores económicos: hotéis, hospitais centros de saúde e apoio à terceira idade, residenciais para estudantes e estrangeiros, escritórios, parques industriais, e muitas outras atividades
- ✓ Um terceiro argumento: se hoje existe uma preocupação que o preço dos imóveis para habitação tem subido, limitar a aplicação das SIGI à habitação poderá contribuir para, no curto prazo, agravar esse problema

Assim, a Euronext propõe que o novo parágrafo 13 do artigo 8º, proposto pelo PSD, não seja introduzido.



PROPOSTAS EM DEBATE (3)

3 - Negociação e dispersão (artigo 9º - proposta do Grupo Parlamentar do PSD)

A Euronext considera que o requisito de dispersão de 33% é excessivo, mas o princípio da dispersão é importante, pelo que sugere uma redação alternativa

- ✓ A Euronext considera que as sociedades cotadas em Bolsa devem ter um nível de dispersão do capital elevado, que garanta a liquidez dos títulos e uma eficiente formação dos preços. No entanto, a liquidez é sempre resultado de um binómio entre dispersão e dimensão da empresa, e constrói-se ao longo do tempo.
- ✓ Assim, as plataformas de negociação que a Euronext gere apresentam requisitos de dispersão.
 - O segmento Euronext Mercado Regulamentado apresenta um requisito de dispersão de 25%, ou de 5% para um mínimo de €5 milhões de dispersão (regra harmonizada por uma diretiva comunitária)
 - O segmento Euronext Growth apresenta um requisito de dispersão de €2,5 milhões e pelo menos 3 novos investidores
- ✓ Impor um mínimo de 33% é superior ao mínimo harmonizado a nível europeu para o mercado regulamentado (25%), que já é o requisito de mercado mais exigente, e muito superior ao segmento Growth; é também muito mais exigente que qualquer outro mercado europeu, incluindo o espanho
- ✓ No caso dos REITs, e como nos mostra a experiencia das SOCIMI em Espanha, a dispersão e a liquidez vão-se construindo no tempo, à medida que os investidores se vão familiarizando com o instrumento

Assim, a Euronext propõe:

- a) que se apliquem os limites em vigor, que já constam dos requisitos das plataformas de negociação
- b) Caso seja mantido um limite mínimo de dispersão específico, que seja permitido um prazo mais alargado (3 anos) para o emitente atingir o limite mínimo de dispersão exigido



PROPOSTAS EM DEBATE (4)

4- Objeto Social (artigo 7º da proposta do Grupo Parlamentar do PSD)

A Euronext considera:

1- Muito limitativa a impossibilidade de as SIGI poderem investir noutras sociedades nacionais com objeto social compatível

2- Desadequada a exclusão da possibilidade das SIGI poderem investir em participações noutros REITs da EU ou de EEE

- ✓ A eficiente organização societária dos investimentos imobiliários conduz frequentemente à constituição de veículos jurídicos autónomos para diferentes empreendimentos, dentro de um mesmo grupo económico.
- ✓ Adicionalmente, pode incidir IMT sobre transmissão de imóveis em sociedades já existentes, para SIGI a constituir, ainda que dentro do mesmo grupo económico, o que impede frequentemente a reorganização societária para uma eventual abertura de capital em mercado.
- ✓ Adicionalmente, em todas as jurisdições Euronext – França, Bélgica, Holanda, Irlanda, e ainda em Itália e Espanha, permite-se o investimento em participações noutros REITS da UE ou do EEE. Trata-se eventualmente de um princípio de não discriminação no espaço da UE.
- ✓ Assim , para dar a oportunidade a atuais conjuntos de imóveis poderem vir a constituir-se como SIGI, e proporcionar uma organização societária mais flexível, sem desvirtuar o objeto deste regime, propõe-se alterar o artigo 7º.

PROPOSTAS EM DEBATE (4)

4- Objeto Social (artigo 7º da proposta do Grupo Parlamentar do PSD)

A Euronext propõe que o artigo 7º seja melhorado pela seguinte proposta de redação da alínea c) :

“Artigo 7.º

N.º 1 (...)

(...)

c) (...);

i) (...);

ii) (...);

iii) em quaisquer outras sociedades imobiliárias, com sede em território português ou noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no âmbito da União Europeia, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI.”



ÍNDICE

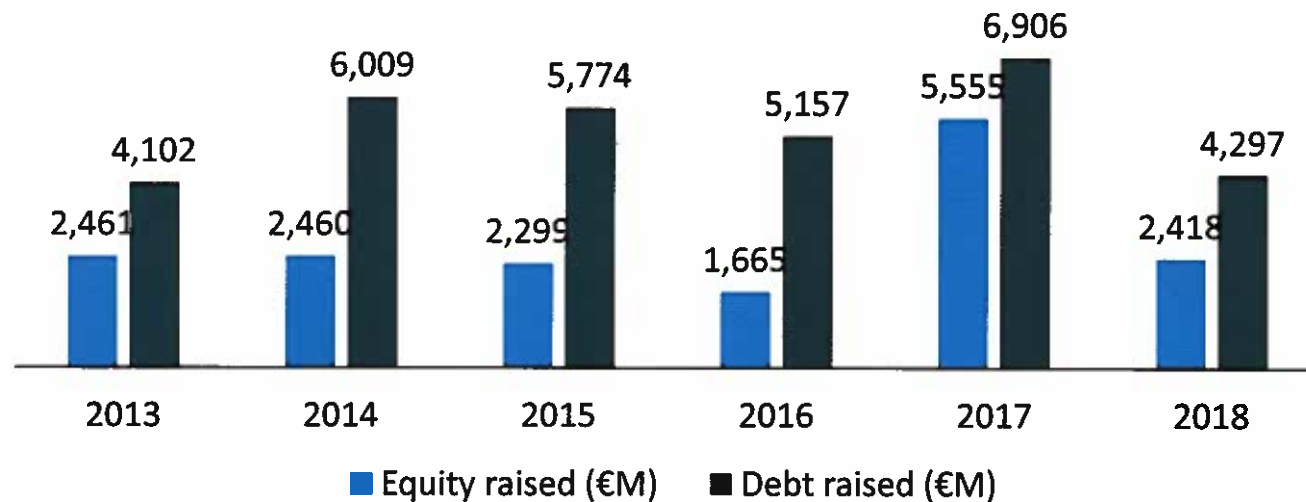
- 1- As SIGI: conceito
- 2 - SIGI: oportunidades
- 3 - Propostas em discussão
- 4 - Informação: REITs na Euronext



C € 50BN FUNDS RAISED BY REAL ESTATE COMPANIES ON EURONEXT TO FINANCE THEIR DEVELOPMENT AND GROWTH PROJECTS SINCE 2013...

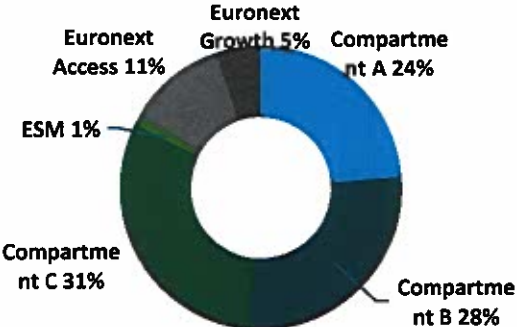
... ACROSS PRIMARY AND SECONDARY OR EQUITY AND DEBT MARKETS

Fund raising by listed Real Estate Companies at Euronext (€M)

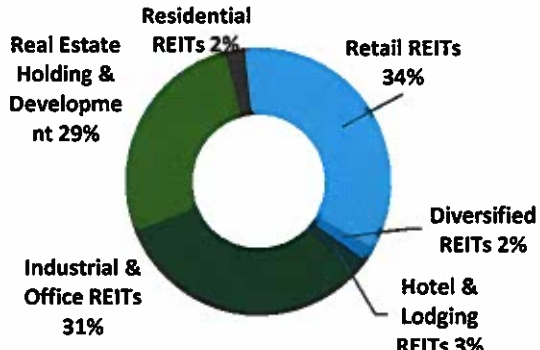


DIVERSIFIED RANGE OF REAL ESTATE ISSUERS WITH AGGREGATED MARKET CAP OF €123BN

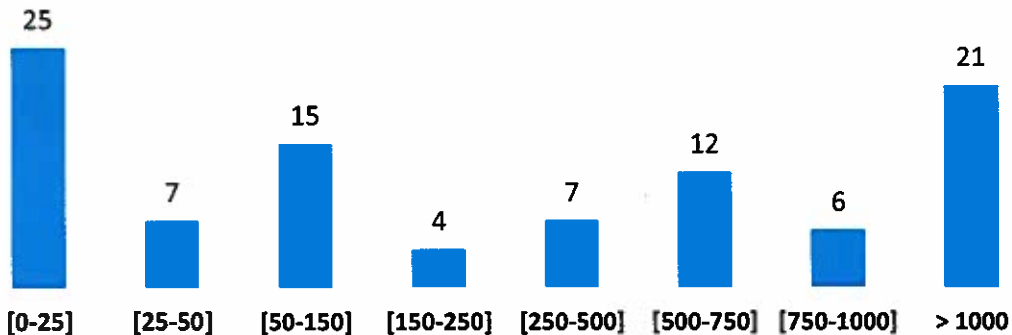
Market segment breakdown # of issuers



Market cap breakdown by sector



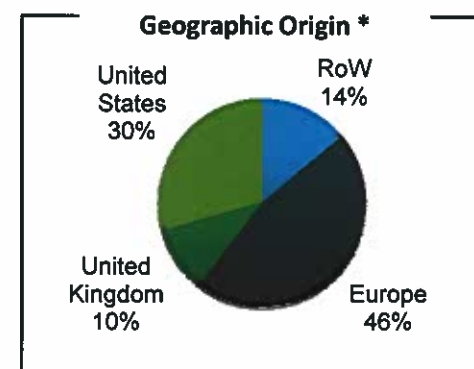
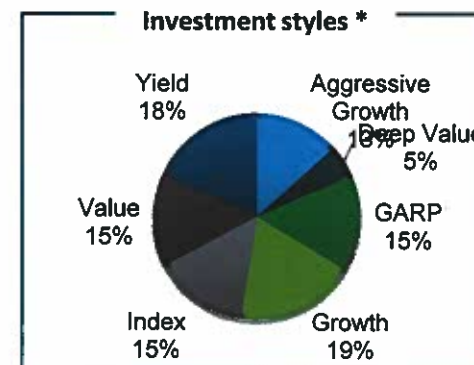
Distribution of issuers by market cap range (in €m)



LARGE AND DIVERSIFIED POOL OF ACTIVE INSTITUTIONAL INVESTORS AT EURONEXT SUPPORTING REAL ESTATE: 800 INVESTORS FROM 40 COUNTRIES

Euronext - Top 20 identified active institutional investors

Rank	Institution	Value (€M)	Count	Country	Dominant Style
# 1	Predica SA	4,587	12	France	Aggressive Growth
# 2	SSgA Funds Management, Inc.	3,316	20	United States	
# 3	APG Asset Management NV	2,564	17	Netherlands	GARP
# 4	Dimensional Fund Advisors LP	2,010	37	United States	
# 5	The Vanguard Group, Inc.	1,814	25	United States	
# 6	Norges Bank Investment Management	1,466	24	Norway	Growth
# 7	The Caisse de depot et placement du Quebec	1,416	8	Canada	GARP
# 8	State Street Global Advisors, Australia, Ltd.	1,147	2	Australia	Yield
# 9	BlackRock UK	1,090	53	UK	Growth/ Index
# 10	Fortress REIT Ltd. (Investment Management)	990	1	South Africa	Yield
# 11	BlackRock Fund Advisors US	975	28	United States	
# 12	Groupe des Assurances du Credit Mutuel SA	745	2	France	Yield
# 13	BNP Paribas Asset Management France SAS	660	24	France	Growth
# 14	AXA Investment Managers (Paris) SA	644	25	France	Value
# 15	BNP Paribas Cardif SA	530	3	France	Value
# 16	State Street Global Advisors Ltd.	415	27	UK	Index
# 17	Amundi Asset Management SA	396	29	France	Yield
# 18	Thames River Capital LLP	354	23	UK	Yield
# 19	Public Investment Corp. Ltd.	353	1	South Africa	Aggressive Growth
# 20	Generali Investments Europe SpA	319	5	France	Yield
Total Top 20		26,109			
Total		41,238			



REAL ESTATE INVESTMENT COMPANIES - NEW LISTINGS 2013 – 2018

<p>Cross listing</p> <p>June 2018</p> <p>-</p> <p>€1,812m M. cap Euronext Brussels</p> <p>EUROCOMMERCIAL</p>	<p>IPO</p> <p>June 2018</p> <p>€75m raised</p> <p>€75m M. cap. ESM Dublin</p> <p>YCW GROVE</p>	<p>Merger</p> <p>June 2018</p> <p>-</p> <p>€26,606m M. cap Euronext Amsterdam/ Paris</p> <p>UNIBAI POLINCO WESTFIELD</p>	<p>Direct Listing</p> <p>July 2017</p> <p>-</p> <p>€6,106m M. cap Euronext Amsterdam</p> <p>HEM ROCKCASTLE</p>	<p>IPO</p> <p>June 2016</p> <p>€37.5m raised</p> <p>€125m M. cap Euronext Comp. B Paris</p> <p>XTOR</p>	<p>Cross Listing</p> <p>November 2015</p> <p>-</p> <p>€1,403m M. cap Euronext Belgium</p> <p>WDP</p>	<p>Cross Listing</p> <p>May 2015</p> <p>-</p> <p>€12,165m M. cap Euronext Amsterdam</p> <p>KLEPIERRE</p>	<p>Direct Listing</p> <p>May 2015</p> <p>€1.1m raised</p> <p>€5.12m M. cap Euronext Access Paris</p> <p>Uniti</p>
<p>Transfer</p> <p>October 2014</p> <p>€1m raised</p> <p>€12m M. cap Euronext Growth Paris</p> <p>SAFTI</p>	<p>IPO</p> <p>June 2014</p> <p>€956.7m raised</p> <p>€1,631m M. cap Euronext Comp. A Paris</p> <p>coface</p>	<p>PP</p> <p>May 2014</p> <p>€6.0m raised</p> <p>€25m M. cap Euronext Growth Paris</p> <p>REALITES</p>	<p>PP</p> <p>April 2014</p> <p>€200m raised</p> <p>€202m M. cap MSM Dublin</p> <p>IRIS</p>	<p>IPO</p> <p>December 2013</p> <p>€75.4m raised</p> <p>€82m M. cap Euronext Comp. C Brussels</p> <p>Qr cityreal</p>	<p>IPO</p> <p>December 2013</p> <p>€385m raised</p> <p>€385m M. cap MSM Dublin</p> <p>hibernia REIT</p>	<p>PP</p> <p>July 2013</p> <p>€309.6m raised</p> <p>€310m M. cap MSM Dublin</p> <p>GREEN REIT PLC</p>	<p>IPO</p> <p>June 2013</p> <p>€65.25m raised</p> <p>€66m M. cap Euronext Growth Lisbon</p> <p>NEXPOR SICAFI</p>

SECONDARY OFFERS 2017-2018

<p>PP</p> <p>December 2018 €31 raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>December 2018 €44.8m raised Euronext Comp. A Brussels</p> 	<p>Public Offer</p> <p>November 2018 €100m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>October 2018 €79.9m raised Euronext Comp. B Paris</p> 	<p>PP</p> <p>October 2018 €13m raised Euronext Comp. A Brussels</p> 	<p>Public Offer</p> <p>October 2018 €89.9m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>October 2018 €3m raised Euronext Comp. B Brussels</p> <p>RETAIL ESTATES</p> 	<p>PP</p> <p>September 2018 €41.2m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 
<p>PP</p> <p>July 2018 €173m raised Euronext Comp. A Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>June 2018 €18m raised Euronext Comp. A Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>May 2018 €15m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>May 2018 €11m raised Euronext Comp. C Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>May 2018 €12m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>Public Offer / PP</p> <p>April 2018 €123m raised €6.96m raised Amsterdam</p> <p>RETAIL ESTATES</p> 	<p>PP</p> <p>April 2018 €9m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>April 2018 €18m raised Euronext Comp. C Paris</p> 
<p>PP</p> <p>August 2017 €24.5m raised Euronext Comp. B Brussels</p> <p>RETAIL ESTATES</p> 	<p>PP</p> <p>January 2018 €23.5m raised Euronext Comp. A Paris</p> 	<p>PP</p> <p>December 2017 €35m raised Euronext Comp. B Paris</p> 	<p>PP</p> <p>December 2017 €81.5m raised Euronext Comp. A Paris</p> 	<p>Public Offer</p> <p>October 2017 €72m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>Public Offer</p> <p>September 2017 €68m raised Euronext Comp. B Brussels</p> 	<p>PP</p> <p>September 2017 €17m raised Euronext Comp. A Brussels</p> 	<p>Public Offer</p> <p>August 2017 €1b raised Euronext Comp. A Paris</p> 

Disclaimer

O conteúdo desta apresentação é unicamente informativo e não constitui uma recomendação para efetuar investimentos. A informação e materiais constantes desta apresentação são apresentadas “como se apresentam” e a Euronext não garante a exatidão, adequação ou completude das informações e materiais e expressamente declina qualquer responsabilidade por quaisquer erros ou omissões. Esta apresentação não pretende ser, nem constitui base para a vinculação ou a celebração de qualquer contrato ou impõe qualquer obrigação legal por parte da Euronext. Esta apresentação e o seu conteúdo, assim como qualquer informação prévia subsequente trocada com a Euronext em relação ao assunto sobre o qual versa esta apresentação são confidenciais e destinam-se ao benefício exclusivo do seu destinatário. A Euronext é titular de todos os direitos de propriedade intelectual e benefícios resultantes ou referentes a esta publicação. Não pode ser efetuada qualquer redistribuição ou reprodução sem a autorização prévia e escrita da Euronext.

À data de 12 de Junho de 2019, a Euronext declina qualquer obrigação de atualizar estas informações.

A Euronext refere-se à Euronext N.V. e suas subsidiárias. A informação relativa às marcas e aos direitos de propriedade intelectual da Euronext consta em <https://www.euronext.com/terms-use>.

© 2019, Euronext N.V. – Todos os direitos reservados.

