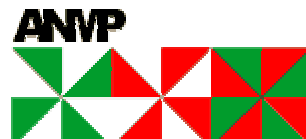


*Encontro sobre os novos programas
de realojamento e de reabilitação
urbana*



Matosinhos, 26 de Fevereiro de 2004
**A Intervenção dos Fundos de Investimento Imobiliário
Nos Programas de Realojamento**

Rui Alpalhão
Administrador Delegado



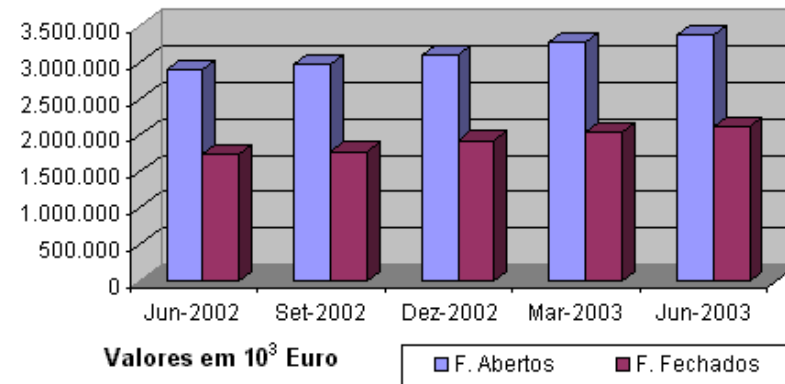
Fundos de Investimento Imobiliário: o que são?

- ❖ São patrimónios autónomos, sujeitos à supervisão da CMVM, administrados por sociedades gestoras, sujeitas à supervisão do Banco de Portugal;
- ❖ Podem ser abertos (subscritos e resgatados continuamente em redes bancárias) ou fechados (capital angariado de uma só vez);
- ❖ São criados para serem investidos em imóveis (com maior ou menor especialização, definida pelos seus estatutos).



Fundos de investimento imobiliário em Portugal

- Existem desde 1987 (então apenas fundos abertos);
- Fundos Fechados introduzidos em 1989;
- Crescimento muito significativo, atingindo cerca de €5.5 10⁹;
- Carteiras essencialmente compostas por imóveis para arrendamento, a maioria dos quais escritórios;



Fonte: APFIN



Fundos de Investimento Imobiliário: investimento em Habitação?


- ❏ Em Portugal, tem sido residual, devido a:
 - Grande número de inquilinos, criando custos administrativos maiores do que, por exemplo, o arrendamento de escritórios;
 - No arrendamento de imóveis residenciais, risco de incumprimento, e, sobretudo, capacidade de recuperação tempestativa do imóvel devoluto quando ocorre incumprimento;
 - Na promoção de imóveis residenciais, risco da actividade e falta de capacidade concorrencial com pequenos promotores privados (por causa do menor acesso a endividamento e da incapacidade de subfacturar)
- ❏ Na Europa, significativo em Espanha e na Holanda, em ambos os casos por imposição legal;



Intervenção dos FII nos programas de realojamento:

- ❏ É dificultada pelos factores referidos, aos quais acresce o reduzido potencial de apreciação da habitação social

Soluções:

- ❏ Consolidar os arrendatários, nas pessoas dos municípios, com possibilidade de subarrendamento aos beneficiários;
 - ❏ Garantir o cumprimento tempestativo, através do INH;
 - ❏ Benefícios Fiscais (ausência de tributação sobre as rendas, prevista no OE)
- 

Protocolo MOPHT-INH-APFIN

- Objectivo: transformar o arrendamento de imóveis para habitação social numa aplicação elegível para os FII
- Esqueleto:
 - Contratos de arrendamento a 12 anos, renováveis, com os municípios como arrendatários e possibilidade de subarrendamento;
 - Contratação de renda líquida de custos de exploração, garantida pelo INH;
 - Opção de compra dos imóveis pelo Município ou seus subarrendatários, a partir do 7º ano do contrato, por preço idêntico ao da aquisição pelo FII, actualizado à inflação;



A intervenção dos FII na perspectiva dos municípios:

- ❏ Uma forma alternativa de realojar, até hoje inacessível;
- ❏ Apoio do INH disponível também para esta alternativa, sob a forma de participação nas rendas, além da função de garantia;
- ❏ Nenhum conflito com as alternativas já disponíveis.



Fund Box

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento
Imobiliário, SA

Rua Tomás Ribeiro, 111

1050 – 228 Lisboa

tel. 21 310 36 20

fax 21 310 36 29

fundbox@fundbox.pt