

REGIME FISCAL

Impostos travam competitividade dos fundos imobiliários

Retornos ascendem a 3,88%, mas volume de ativos está a diminuir. Ambos os indicadores deverão manter-se este ano dadas as condições do mercado.

LEONOR MATEUS FERREIRA
lmferreira@jornaleconomico.pt

Retorno e volume de ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário tomaram caminhos contrários. À medida que o mercado recupera e oferece maiores ganhos aos investidores, a falta de um regime fiscal específico estará a comprometer a atratividade, segundo Nelson Rêgo, CEO da sociedade Prime-Yield.

“Nos últimos anos, este tipo de veículo de investimento imobiliário foi perdendo competitividade junto dos investidores devido à perda consecutiva dos benefícios fiscais que lhe eram aplicados, nomeadamente as isenções de IMI e IMT”, defende.

“A perda destes benefícios foi muito penalizadora para a indústria dos fundos, até porque alguns dos seus principais atrativos como alternativa para os investidores deixaram de se aplicar”, argumenta Rêgo. Apesar das críticas, acredita que há espaço para o mercado de fundos crescer em Portugal, especialmente se for adotado um enquadramento fiscal e legal similar ao de outros países que concorrem diretamente com Portugal na captação de investimento imobiliário estrangeiro, como é o caso de Espanha. O setor tem reivindicado a aprovação de um regime fiscal especial que impulse a liquidez no mercado, sob pena de a tendência atual se manter.

O valor sob gestão dos fundos de investimento imobiliário (FII), dos fundos especiais de investimento imobiliário (FEII) e dos fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI) atingiu 10.821,4 milhões de euros, em maio, de acordo com os últimos dados disponíveis da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP). O montante representa uma redução de 12,4 milhões (0,1%) em relação a abril.

Apesar do aumento de 0,1% do montante investido nos FII para 7772,3 milhões de euros, o total foi influenciado pela descida de 0,6% nos FEII para 2.553,1 milhões de



Cristina Bernardo

“O mercado está muito quente e, consequentemente os preços em alta e, salvo raras exceções, os fundos imobiliários portugueses estão compradores”, afirma o CEO da Prime-Yield

euros e de 0,2% nos FUNGEPI, para 496,0 milhões de euros.

Em termos de património, o valor detido por FII (incluindo imóveis, participações em Sociedades Imobiliárias e Unidades de Participação de FII) totalizou 9.817,3 milhões de euros, o que representa uma redução mensal de 0,6%. Desde maio de 2017, o património imobiliário gerido pelos FII decresceu 1,5%.

Este é um setor em que a captação de capital estrangeiro é determinante. Se os fundos de investimento imobiliário são dominados sobretudo por investidores nacio-

nais, a realidade dos fundos de capital de risco que também investem é predominantemente internacional.

“Nos últimos três anos tem sido evidente uma maior diversificação quer de perfis quer da origem do capital e dos investidores estrangeiros que investem em imobiliário no nosso país. E, até ver, esta é uma tendência que está para ficar nos próximos tempos”, refere o CEO da Prime-Yield, que aponta para um reforço da presença de norte-americanos e franceses.

No mesmo período temporal, deu-se uma inversão significativa

no mercado. Em maio, o índice imobiliário APFIPP valorizou 3,37% em termos de retorno médio anualizado. No entanto, ao recuar no tempo, para a média dos últimos três anos, o indicador é ainda negativo (-0,32%). “É sinal que o crescimento teve como base de partida um ponto baixo, pelo que ainda estão a recuperar o terreno perdido”, explica.

Em termos de tipologia, são os fundos abertos os que geram maiores ganhos, com uma rentabilidade média anual de 3,88%. Já os fundos fechados ficam pelos 1,87%. A diferença é, segundo Nelson Rêgo justificada pela composição das carteiras já que, no caso dos fundos abertos, é constituída quase exclusivamente por imóveis concluídos e em operação, ou seja, que geram rendas, enquanto no caso dos fundos fechados ainda há vários veículos com terrenos ou projetos em desenvolvimento, por exemplo.

Para o resto do ano, o CEO da Prime-Yield espera que a tendência de redução no valor global do património se mantenha até porque “o mercado está muito quente e, consequentemente os preços em alta e, salvo raras exceções, os fundos imobiliários portugueses estão compradores”.

Do lado dos retornos, antecipa que continuem a evoluir positivamente nos próximos meses, em linha com o comportamento nos últimos doze meses. Mas sublinha que a mais longo prazo são necessárias mudanças para que o mercado cresça.

“A menos que haja uma mudança no regime fiscal aplicável, os fundos de investimento imobiliário continuarão com a sua competitividade afetada. E, não podemos esquecer que o interesse internacional pelo mercado nacional continua mais forte do que nunca, sendo expetável que continue a ser o capital estrangeiro a tomar as rédeas do mercado comprador e que, nesse sentido, os fundos nacionais continuem pouco compradores, mantendo a tendência observada no que se refere aos volumes sob gestão”, acrescentou Rêgo. ●