

REIT, SOCIMI ou SIGI (AÇÕES)¹

Este documento contém algumas informações relevantes para poder formar uma opinião fundamentada sobre o investimento no produto. A informação contida no presente documento poderá sofrer alterações.

Definição: As ações de uma sociedade de investimento e gestão imobiliária (internacionalmente reconhecidas como Real Estate Investment Trust, ou REIT, em Portugal SIGI) – tal como de qualquer sociedade anónima – são valores mobiliários de rendimento variável, o que significa que não é possível saber com segurança a rentabilidade que será obtida com tal investimento.

As ações representam uma parte do capital social de uma sociedade anónima, conferindo ao seu titular a qualidade de acionista da mesma, proporcionalmente à respetiva participação. Tal condição de acionista implica a titularidade de um conjunto de direitos e deveres, estabelecidos na lei e nos estatutos da sociedade.

Mercados: Para o caso português, no prazo legalmente estabelecido (i.e., um ano após a respetiva constituição ou conversão), as ações de uma SIGI deverão ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para negociação em sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu. Nos restantes países, a admissão à negociação de REIT, poderá variar em função da respetiva legislação local.

Horizonte temporal: O horizonte temporal do investimento em ações de um REIT/ SOCIMI/ SIGI é de longo prazo, tendo em consideração que, tal como as sociedades anónimas, são sociedades de duração indeterminada, sendo igualmente relevante ter em conta a tipologia do investimento realizado pelas mesmas – ou seja, investimento imobiliário, nos termos e limitações de composição de ativos estabelecidos nos seus estatutos e conforme legislação em vigor.

Liquidez: Quando necessitar de liquidez, o investidor pode vender as ações em mercado secundário, se e quando as ações se encontrarem admitidas à negociação, sendo importante notar que, em determinados momentos, a liquidez deste tipo de ativos pode ser limitada. Uma

¹ A informação contida neste documento não dispensa a consulta da documentação informativa preparada no contexto de uma oferta específica, ou de admissão à negociação de ações de um REIT, SOCIMI ou SIGI, pelo que não deverá ser considerada como único instrumento na decisão de investimento em ações de uma dessas sociedades.

vez feito o cruzamento entre a oferta de venda do titular das ações e o pedido de compra existente no momento de transmissão da ordem (ou uma vez efetuada a venda ao preço fixado pelo cliente) o produto da operação será depositado na Conta de Depósito à Ordem do titular das ações, podendo ser mobilizado a partir desse momento. Caso necessite de liquidez antes de as ações estarem admitidas à negociação em mercado regulamentado ou em sistema de negociação multilateral, o investidor só poderá vendê-las mediante um acordo de compra e venda de ações fora de mercado regulamentado ou de sistema de negociação multilateral, conforme aplicável.

Comissões: O valor e a natureza das diferentes comissões cobradas no contexto da subscrição/aquisição destas ações serão os estabelecidos no preçário no momento do investimento, podendo incluir, designadamente:

- *Comissão por Operações de Subscrição (se operações de Mercado Primário)*
- *Comissão por Operações de Compra/ Venda em Bolsa*
- *Taxas de Bolsa (quando aplicáveis)*
- *Comissão de Guarda de Títulos*
- *Comissão sobre Pagamentos de Dividendos*

A existirem outras comissões, as mesmas serão definidas em preçário, disponível para consulta em www.bankinter.pt ou em www.cmvm.pt.

Rendibilidade: As ações de um REIT, SOCIMI ou SIGI são valores mobiliários negociáveis de rendimento variável, pelo que a sua rendibilidade não está previamente definida no momento da aquisição.

Os rendimentos que o investidor poderá obter em ações de um REIT, SOCIMI ou SIGI dependem, sobretudo, de duas fontes:

- A diferença entre o preço de compra e o preço conseguido no momento da venda (mais valias, se o preço de venda for superior ao preço de compra, ou menos-valias, no caso contrário);

Os dividendos que a assembleia geral do REIT, SOCIMI ou SIGI relevante delibere distribuir, enquanto for detentor das ações desse REIT, SOCIMI ou SIGI. Os dividendos representam a parte dos lucros obtidos pela sociedade que são pagos aos acionistas, pelo que constituem um direito económico. No caso português, as SIGI estão obrigadas por lei a distribuir pelo menos: (i) 90% dos lucros de exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de ações ou unidades de participações distribuídos por outras SIGI, fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional e de sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional ou organismos de investimento imobiliário por si detidos; (ii) 75%

dos restantes lucros de exercício distribuíveis nos termos da lei. Adicionalmente, a reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis. Para restantes casos aplicar-se-á a legislação em vigor para as respetivas jurisdições.

Os rendimentos que o investidor poderá obter ao investir em ações de um REIT, SOCIMI ou SIGI resultarão, principalmente, do pagamento do dividendo anual.

Risco: As ações de um REIT, SOCIMI ou SIGI são valores mobiliários de rendimento variável, pelo que não é possível saber com segurança a rentabilidade obtida com este investimento, já que tanto o preço a que serão vendidas como os dividendos que poderão ser recebidos durante o período de detenção das ações não são conhecidos. Há que ter em atenção que o risco, enquanto característica inerente aos títulos de rendimento variável, significa incerteza, pelo que as rentabilidades obtidas tanto podem ser inferiores como superiores às previstas. Para conhecer mais aprofundadamente os riscos associados ao investimento, consulte a documentação relevante sobre a Sociedade e/ou sobre a oferta.

Grau de complexidade: Ao realizar este tipo de investimento, é indispensável conhecer o risco assumido quando se investe em mercados regulamentados ou sistemas de negociação multilateral (tanto a curto prazo como a longo prazo). Quanto mais especulativa for a natureza do investimento, maior a complexidade associada e o grau de conhecimento e acompanhamento exigidos por tal investimento.

Fiscalidade: Genericamente no caso de REIT e/ou SOCIMI é aplicável o regime fiscal para valores mobiliários, uma vez que os seus rendimentos são decorrentes da mesma natureza das ações, isto é, de rendimento de capital no caso de dividendos e de mais-valias no caso de ganhos derivados da sua alienação onerosa.

No caso das pessoas singulares residentes em Portugal, a tributação dos dividendos opera mediante retenção na fonte de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) à taxa de 28% com possibilidade de opção pelo englobamento, caso em que a retenção efetuada terá a natureza de pagamento por conta e se aplicam as regras e taxas gerais consagradas no Código do IRS.

As mais-valias não estão sujeitas a retenção na fonte e o saldo positivo é tributado em IRS à taxa especial de 28% que será final exceto se o sujeito passivo optar pelo englobamento, caso em que se aplicam as regras e taxas gerais.

As pessoas coletivas residentes em Portugal serão tributadas pelo rendimento definido de acordo com a legislação contabilística e fiscal aplicável. A taxa geral do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) é de 21%, acrescida de derrama municipal e estadual, se aplicável.

Para clientes não residentes em Portugal sem estabelecimento estável, em termos gerais, os dividendos de ações estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% aplicável a pessoas singulares e 25% aplicável a pessoas coletivas (exceto quando acionados eventuais acordos para evitar a dupla tributação) quando as ações tenham sido emitidas por sociedades residentes em Portugal. As mais-valias não estão sujeitas a retenção na fonte. No caso de ações emitidas por sociedades não residentes em Portugal, os respetivos rendimentos não estão sujeitos a tributação em território português.

De qualquer forma, e com carácter geral, será aplicável a legislação fiscal à data de vencimento de cada um dos rendimentos. A presente secção constitui um resumo do regime fiscal atual, o qual poderá vir a ser alterado, e não dispensa a consulta da legislação aplicável.

Especificamente sobre Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária constituídas ao abrigo da legislação portuguesa (SIGI):

Rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI tributados de acordo com as regras gerais do Código do IRS.

É aplicável às SIGI o regime fiscal previsto para os organismos de investimento coletivo.

Os rendimentos obtidos pela mesma estarão sujeitos a IRC, à taxa geral de 21%, encontrando se, no entanto, excluídos de tributação os rendimentos de capitais, prediais e as mais-valias auferidas, desde que não sejam provenientes de entidades com residência em território sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável constante da lista aprovada pela Portaria n.º 150/2004 de 13 de fevereiro.

No caso dos rendimentos resultantes da alienação onerosa de direitos reais sobre bens imóveis, a exclusão de tributação das respetivas mais-valias apenas será aplicável quando os imóveis tiverem sido detidos para arrendamento, abrangendo formas contratuais atípicas que incluam prestações de serviços necessárias à utilização do imóvel, durante pelo menos três anos.

Tributação dos acionistas Pessoas Singulares residentes em Portugal (rendimentos recebidos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola): Rendimentos distribuídos pela SIGI sujeito a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 28% (sem prejuízo do englobamento).

Rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI tributados à taxa de 28%.

A transmissão gratuita de ações da SIGI excluída de imposto do selo.

Tributação dos acionistas Pessoas Singulares residentes em Portugal (rendimentos recebidos no âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola): Rendimentos distribuídos pela SIGI sujeitos a retenção na fonte à taxa de 28% (pagamento por conta).

Rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI tributados de acordo com as regras gerais do Código do IRS.

Transmissão gratuita de ações da SIGI excluída de imposto do selo.

Tributação dos acionistas Pessoas Coletivas residentes em Portugal: Rendimentos distribuídos pela SIGI sujeitos a retenção na fonte à taxa de 25% (pagamento por conta).

Rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI sujeitos a tributação de acordo com as regras gerais de IRC.

Tributação dos acionistas Pessoas Coletivas e Pessoas Singulares não residentes em Portugal: Como regra geral, os rendimentos distribuídos pela SIGI são sujeitos a retenção na fonte a título definitivo à taxa de 10%. Por sua vez, os rendimentos derivados da transmissão onerosa de ações da SIGI tributados à taxa (autónoma) de 10%.

Tributação nos termos gerais previstos nos Códigos de IRS e IRC caso os acionistas disponham de residência em países com regime fiscal claramente mais favorável, recebam os rendimentos através de contas abertas por terceiros não identificados e/ou sejam entidades não residentes (em Portugal, na União Europeia, num Estado-Membro do Espaço Económico Europeu vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade, ou num Estado com o qual tenha sido celebrada convenção de dupla tributação que preveja a troca de informações), detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25%, por entidades ou pessoas singulares residentes em Portugal.

Canais de Informação e Contratação: A subscrição deste produto em Mercado Primário e informação adicional sobre o mesmo está disponível através do seu *Gestor ou Private Banker* Bankinter. A negociação em Mercado Secundário está disponível nas agências do Bankinter e no site Bankinter.pt. sem prejuízo de mais informação de interesse que poderá consultar na página do mercado (regulamentado ou não regulamentado) a partir do momento em que as ações do REIT, SOCIMI ou SIGI sejam admitidas à negociação.