
Bancário, Financeiro e Mercado de Capitais | Imobiliário

Legal Flash | Portugal

29 de janeiro de 2019



Índice

- > Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro
- > Regime das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI)
- > Entrada em vigor



I. Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro

Foi ontem publicado o Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro (“DL n.º 19/2019”), que procede à aprovação do regime jurídico das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (“SIGI”), habitualmente conhecidas por *Real Estate Investment Trusts* (“REIT”).

A criação deste novo tipo de sociedades de investimento imobiliário era aguardada com expectativa pelo mercado nacional, estando associada a objetivos de captação de investimento estrangeiro e de dinamização do mercado de capitais e do mercado imobiliário, em particular do mercado de arrendamento. Por outro lado, através do regime legal agora consagrado, pretende promover-se o financiamento através de capitais próprios, limitando-se o recurso ao endividamento.

Finalmente, o DL n.º 19/2019 procedeu ainda a uma alteração ao regime das sociedades de investimento mobiliário para fomento da economia (“SIMFE”), com o intuito de clarificar o respetivo regime.

II. Regime das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI)

A introdução da figura da SIGI trouxe algumas novidades em relação aos demais tipos de sociedade de investimento imobiliário. Assim, preveem-se novos veículos de investimento e gestão de ativos imobiliários, alargando-se os instrumentos disponíveis aos investidores nesses ativos, caracterizados por maior liquidez e flexibilidade.

As SIGI apresentam várias particularidades e inovações.

Pela sua importância, mencionamos abaixo as principais características deste novo tipo de veículo de investimento imobiliário:

- **Atividade principal:** as SIGI têm como principal atividade a aquisição de:
 - (i) direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento ou outras formas de exploração económica (designadamente, desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação de imóveis; afetação de imóveis à utilização de loja ou espaço em centro comercial, ou utilização de espaço em escritórios);
 - (ii) participações em SIGI ou em sociedades com objeto e requisitos equivalentes, com sede na União Europeia ou no Espaço Económico Europeu (“EEE”);
 - (iii) unidades de participação em Organismos de Investimento Imobiliário (“OII”); e de
 - (iv) ações ou unidades de participação em fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (“FIIAH”) e em sociedades de investimento imobiliário



para arrendamento habitacional (“SIIAH”), cujas políticas de distribuição de rendimentos sejam similares à da SIGI em causa.

- > **Gestão:** as SIGI podem ser geridas diretamente, pelo conselho de administração da SIGI, ou indiretamente, através da contratação de serviços a terceiros.
- > **Composição do ativo:** a partir do segundo ano de atividade das SIGI, os seguintes limites cumulativos devem ser respeitados:
 - (i) o valor dos direitos reais sobre bens imóveis e participações em SIGI, OII, FIIAH ou SIIAH deve representar, pelo menos, 80% do valor total do ativo; e
 - (ii) o valor dos direitos sobre bens imóveis objeto de arrendamento ou de outras formas de exploração económica deve representar, pelo menos, 75% do valor total do ativo.
- > Para efeitos de contabilização do valor do ativo da SIGI, acima descrito, considerar-se-á o valor dos imóveis que se encontrem livres de ónus e encargos que dificultem a sua alienação, com exceção das garantias constituídas para obtenção de financiamento para a sua aquisição, construção ou reabilitação.
A detenção dos direitos reais e das participações está sujeita a um prazo mínimo de três anos desde a sua aquisição.
- > **Limite ao endividamento:** o endividamento das SIGI não pode exceder 60% do valor do ativo total da SIGI, sendo este valor aferido nas contas individuais ou nas contas consolidadas quando a SIGI tenha sociedades participadas.
- > **Estrutura societária:** as SIGI devem adotar o tipo de sociedade anónima e ter um capital social subscrito e inteiramente realizado no montante mínimo de € 5.000.000.
A estrutura de governo das SIGI está limitada ao modelo latino, competindo a gestão a um conselho de administração e a fiscalização a um conselho fiscal e a um revisor oficial de contas, autónomo e independente daquele órgão.
- > **Negociação e dispersão:** no prazo de um ano, as ações representativas da totalidade do capital social das SIGI devem obrigatoriamente ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou selecionadas para negociação em sistema de negociação multilateral (MTF), em Portugal ou em qualquer outro país do EEE.
Por outro lado, pelo menos 20% das ações representativas do capital social das SIGI devem estar dispersos por investidores titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto, a partir do momento da admissão ou seleção para negociação.
- > **Distribuição de rendimentos:** até nove meses após o encerramento de cada exercício económico, as SIGI devem distribuir, sob a forma de dividendos, pelo menos (i) 90% dos lucros resultantes de dividendos e rendimentos de ações ou unidades de participação detidas pela SIGI, e (ii) 75% dos restantes lucros de exercício distribuíveis.
A reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do seu capital social, não sendo permitida a constituição de reservas indisponíveis.



- > **Reinvestimento:** no prazo de três anos desde a alienação de ativos afetos à prossecução da sua atividade principal, as SIGI devem reinvestir pelo menos 75% do respetivo produto líquido em outros ativos, destinados à mesma finalidade.
- > **Regime fiscal:** as SIGI beneficiam do mesmo tipo de regime fiscal aplicável aos demais tipos de sociedades de investimento imobiliário, não estando previsto qualquer regime específico em sede de IMT e de IMI.
- > **Constituição:** as SIGI podem ser constituídas com ou sem apelo a subscrição pública, nos termos previstos pelo DL n.º 19/2019, podendo ainda resultar da conversão de sociedade anónima ou de OII já existentes em SIGI.
- > **Supervisão:** contrariamente aos OII, as SIGI não se encontram sujeitas à supervisão prudencial da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, ficando, no entanto, sujeitas à supervisão dessa entidade enquanto sociedades abertas, quando adquiram essa qualidade.

III. Entrada em vigor

O regime das SIGI entra em vigor no próximo dia 1 de fevereiro de 2019.



Contatos

Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados,
Sociedade de Advogados, SP, RL
Sociedade profissional de responsabilidade limitada

Lisboa

Praça Marquês de Pombal, 2 (e 1-8º) I 1250-160 Lisboa I Portugal
Tel. (351) 21 355 3800 I Fax (351) 21 353 2362
cuatrecasasportugal@cuatrecasas.com I www.cuatrecasas.com

Porto

Avenida da Boavista, 3265 - 5.1 I 4100-137 Porto I Portugal
Tel. (351) 22 616 6920 I Fax (351) 22 616 6949
cuatrecasasporto@cuatrecasas.com I www.cuatrecasas.com

Para obter informações adicionais sobre o conteúdo deste documento, pode dirigir-se ao seu contacto habitual na Cuatrecasas.

© Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL 2019. É proibida a reprodução total ou parcial. Todos os direitos reservados. Esta comunicação é uma seleção das novidades jurídicas e legislativas consideradas relevantes sobre temas de referência e não pretende ser uma compilação exaustiva de todas as novidades do período a que se reporta. As informações contidas nesta página não constituem aconselhamento jurídico em nenhuma área da nossa atividade profissional.

Informação sobre o tratamento dos seus dados pessoais

Responsável pelo Tratamento: Cuatrecasas, Gonçalves Pereira & Associados, Sociedade de Advogados, SP, RL ("Cuatrecasas Portugal").

Finalidades: gestão da utilização do website, das aplicações e/ou da sua relação com a Cuatrecasas Portugal, incluindo o envio de informação sobre novidades legislativas e eventos promovidos pela Cuatrecasas Portugal.

Legitimidade: o interesse legítimo da Cuatrecasas Portugal e/ou, quando aplicável, o próprio consentimento do titular dos dados.

Destinatários: terceiros aos quais a Cuatrecasas Portugal esteja contratualmente ou legalmente obrigada a comunicar os dados, assim como a empresas do seu grupo.

Direitos: aceder, retificar, apagar, opor-se, pedir a portabilidade dos seus dados e/ou limitar o seu tratamento, conforme descrevemos na informação adicional. Para obter informação mais detalhada, sobre a forma como tratamos os seus dados, aceda à nossa [política de proteção de dados](#).

Caso tenha alguma dúvida sobre a forma como tratamos os seus dados, ou caso não deseje continuar a receber comunicações da Cuatrecasas Portugal, pedimos-lhe que nos informe através do envio de uma mensagem para o seguinte endereço de e-mail data.protection.officer@cuatrecasas.com.