

---

# Portugal aprueba la regulación de las Sociedades de Gestión e Inversión Inmobiliaria (SIGI)

Legal Flash | Financiero y Tributario, Inmobiliario, Bancario y Mercados de Capitales

Marzo de 2019



---

**Portugal aprueba el régimen legal de las Sociedades de Gestión e Inversión Inmobiliaria (SIGI), equivalente a las SOCIMI españolas**

---

## Contenidos

- > Decreto-Ley 19/2019, de 28 de enero de 2019.
- > Marco legal de las Sociedades de Gestión e Inversión Inmobiliaria (SIGI).
- > Entrada en vigor.



---

## 1. Decreto-Ley 19/2019, de 28 de enero

Recientemente ha sido aprobado en Portugal el Decreto-ley 19/2019, de 28 de enero (en adelante, “Decreto-ley 19/2019”) por el que se regula el marco legal de las Sociedades de Gestión e Inversión Inmobiliaria (SIGI), una tipología de vehículo de inversión inmobiliaria similar a los *Real Estate Investment Trusts* (“REITS”) regulados en otras jurisdicciones internacionales.

La creación de esta nueva tipología de vehículos de inversión había sido muy esperada por los mercados inmobiliarios y su regulación ha sido aprobada con la finalidad de atraer inversiones y fomentar los mercados de valores y el mercado inmobiliario en régimen de alquiler. Adicionalmente, el nuevo marco jurídico creado persigue el objetivo de promover las inversiones en estos vehículos de inversión en el mercado inmobiliario preferentemente mediante la toma de participaciones en el capital en lugar de mediante estructuras de financiación, pues de hecho se establecen determinados límites al endeudamiento financiero de las SIGI.

Finalmente, el Decreto-ley 19/2019 ha aprobado modificaciones legales que aclaran el marco jurídico de las compañías para la inversión en valores y el desarrollo de la economía.

---

## 2. Marco jurídico de las Sociedades de Gestión e Inversión Inmobiliaria (SIGI)

La regulación de las SIGI ha supuesto algunas novedades en comparación con la regulación de otras sociedades de inversión en inmuebles ya existentes. En consecuencia, a partir de ahora existe un nuevo vehículo de inversión y gestión en activos inmobiliarios, ampliándose el ámbito de los instrumentos financieros a disposición de los inversores que pretendan invertir en el mercado inmobiliario, con mayor liquidez y flexibilidad.

Las SIGI presentan varias especialidades y características propias. A continuación, se exponen algunas de ellas:

- **Actividad principal:** La actividad principal de las SIGI es la adquisición de:
  - (i) La propiedad o derechos de superficie o derechos equivalentes sobre bienes inmuebles para su alquiler, pudiendo obtener también ingresos mediante otras fórmulas como la promoción de proyectos de construcción o rehabilitación de bienes inmuebles, la inversión en activos inmobiliarios cedidos para su utilización por comercios de grandes superficies u oficinas;



## CUATRECASAS

- (ii) acciones de otras SIGI o de entidades constituidas en países de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo que tengan la misma actividad y características que las SIGI.
  - (iii) participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (“OII”)
  - (iv) acciones o participaciones en sociedades o fondos de inversión inmobiliaria cuyo objeto sea el alquiler de bienes inmuebles (“SIIAH” o “FIIAH”, respectivamente) en la medida que su régimen de distribución de beneficios sea similar al de las SIGI.
- **Gestión.** La gestión de las SIGI puede realizarse por su consejo de administración aunque también puede subcontratarse el servicio de gestión en una tercera entidad.
- **Activos:** a partir del segundo año de actividad, las SIGI deben cumplir con los siguientes límites de carácter cumulativo:
- (i) El valor de los derechos reales sobre bienes inmuebles y las participaciones en otras SIGI, OII, FIIAH o SIIAH debe representar al menos el 80% del valor total de los activos.
  - (ii) El valor de los derechos sobre los inmuebles en alquiler u otras formas de obtención de rentas debe representar al menos el 75% del valor total de los activos.
- A efectos de cómputo del valor de los activos anteriores se tendrá en cuenta únicamente el valor de los inmuebles sin tener en consideración las cargas o gravámenes que obstaculicen excesivamente su venta salvo que se trate de cargas o gravámenes que sirvan de garantía de la financiación recibida para su adquisición, construcción o rehabilitación.
- **Endeudamiento:** la capacidad de endeudamiento de las SIGI está limitada a un 60% del total de sus activos, tanto a nivel individual como a nivel de grupo.
- **Forma jurídica y capital mínimo:** Las SIGI deben constituirse bajo la forma de sociedad anónima con capital dividido en acciones y tener un capital social mínimo de 5 millones de euros, totalmente suscrito y desembolsado.
- **Administración:** la estructura de gobierno corporativo de las SIGI se caracteriza por la existencia de un modelo dual en el que la gestión de la empresa corresponde al consejo de administración y la supervisión de las actividades de gestión se atribuye a



## CUATRECASAS

un consejo de auditoría y un auditor oficial designado estatutariamente, quienes tienen carácter independiente del consejo de administración.

- **Cotización y grado de dispersión de las acciones:** en el plazo de un año las acciones representativas del capital social de las SIGI deben estar admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación (SMN) en Portugal o en cualquier otro país del Espacio Económico Europeo.

Además, desde el momento a partir del cual las acciones se admitan a cotización al menos el 20% de las acciones representativas del capital de las SIGI debe ser titularidad de inversores cuyas acciones representen menos del 2% de los derechos de voto de la SIGI.

- **Distribución de beneficios:** en el plazo de los nueve meses siguientes a partir de la fecha de cierre de cada ejercicio las SIGI deben distribuir en forma de dividendo: (i) el 90% de los beneficios procedentes de dividendos y rentas derivadas de la titularidad de acciones o participaciones en otras entidades y (ii) el 75% del resto de beneficios.

Las reservas legales de las SIGI no pueden superar el 20% del capital social, sin que se computen otras reservas indisponibles.

- **Reinversiones:** al menos el 75% del importe neto derivado de la transmisión de activos afectos al ejercicio de la actividad de las SIGI debe ser objeto de reinversión en otros activos afectos.
- **Régimen fiscal:** Las SIGI se benefician del régimen fiscal aplicable a las otras sociedades de inversión inmobiliaria. Por lo tanto, las SIGI están sujetas pero exentas del impuesto sobre sociedades portugués con respecto a las rentas inmobiliarias, de capital y plusvalías, siempre y cuando dichas rentas no tengan origen en jurisdicciones de baja tributación. Las SIGI están sujetas al impuesto del sello en cada trimestre, sobre su valor neto global a un tipo impositivo del 0,0125%. Estas sociedades no presentan especialidades en relación con el Impuesto sobre Transmisiones de Propiedad y el Impuesto Municipal sobre la Propiedad. Por último, las rentas que obtengan sus accionistas no residentes no domiciliados en jurisdicciones de baja tributación tributan al 10%.
- **Constitución:** Las SIGI pueden constituirse con o sin suscripción pública de las acciones en los términos previstos en el Real Decreto 19/2019, o bien pueden constituirse mediante la conversión de una sociedad anónima preexistente o mediante la conversión de un OII en una SIGI.



- **Supervisión:** a diferencia de las OII, las SIGI no se encuentran sometidas a supervisión de la Comisión del Mercado de Valores de Portugal (“CMVM”). No obstante, a partir del momento en que una SIGI pase a tener la consideración de entidad cotizada deberá sujetarse a las reglas de transparencia de mercado y a la pertinente supervisión por parte de la CMVM.

---

## 3. Entrada en vigor

El nuevo régimen legal aprobado para las SIGI ha entrado en vigor el 1 de febrero de 2019.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2019 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.