



Tiago Mendonça de Castro

Sócio - Líder da Equipa de Imobiliário e Construção PLMJ Sociedade de Advogados

Eis que surgem, finalmente e em força, as SIGI com um propósito muito específico, o de captar investimento de larga escala, sobretudo estrangeiro, procurando-se deste modo dar continuidade ao extraordinário dinamismo que o mercado imobiliário nacional tem conhecido nos últimos anos e onde o céu ainda é o limite

Chegaram os Euromilhões à Construção?

Foram recentemente criadas as há muito aguardadas Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária ou, abreviando, as “SIGI”, que serão capitalizadas com milhões de euros para investir em imóveis.

As SIGI são a versão Portuguesa dos “REIT” (Real Estate Investment Trusts) e chegaram a Portugal no início de 2019, pela mão do Governo, depois de alguns ensaios mediáticos que publicitaram (e consecutivamente adiaram) a potencial entrada em vigor destes modelos de investimento coletivo no sector imobiliário.

Recordo-me, sempre que há uma dezena de anos os investidores estrangeiros me perguntavam e dizia que não tínhamos REIT’s em Portugal, de olharem para este pequeno país no canto da Europa como sendo uma espécie de mercado subdesenvolvido, num mundo global onde já fervilhavam estes mecanismos internacionais de investimento coletivo, usados por entidades institucionais, seguradoras, fundos de pensões e até países para a realização dos seus investimentos duradouros nas jurisdições que fossem consideradas, digamos, mais atraentes.

O desapontamento desses investidores era, àquela data, de alguma forma compensado com a relativa curiosidade com que olhavam para o que, então, por aqui se usava para investir no imobiliário - os Fundos de Investimento Imobiliário que, nos seus tempos áureos de eficiência, ainda gozavam de alguma atratividade para a realização de investimentos de longa duração, sobretudo no plano da fiscalidade quer à entrada, quer à saída do investimento realizado.

Com o passar dos anos e com o estrangulamento troikiano que os Fundos de Investimento Imobiliário conheceram, os mesmos acabaram por cair em desuso e passaram a ser considerados obsoletos, como veículos de investimento em Portugal, abrindo espaço para que muitos clamassem – anos e anos - pelos REIT para colmatar esse vazio.

E eis que surgem, finalmente e em força, as SIGI com um propósito muito específico, o de captar investimento de larga escala, sobretudo estrangeiro, procurando-se deste modo dar continuidade ao extraordinário dinamismo que o mercado imobiliário nacional tem conhecido nos últimos anos e onde o céu ainda é o limite.

Dos 28 Estados membros da União Europeia, 13 deles já dispõem de REIT’s nos seus ordenamentos jurídicos, juntando-se agora Portugal. Mas se é certo que os REIT já vivem bem na Europa, foi para Espanha que olhámos, tendo o desenho legal made in Portugal das nossas sociedades SIGI sido, em grande parte, decalcado a partir do modelo Espanhol, onde os REIT operam desde 2009 sob o nome de “SOCIMI” (Sociedade Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario), com enorme sucesso, sobretudo depois de algumas afinações que o Governo Espanhol introduziu em 2013 ao modelo que inicialmente implementou.

Sendo verdade que em equipa vencedora não se mexe, e tendo em conta que nuestros hermanos já levam dez anos de experiência e já percorreram o caminho das pedras com as suas SOCIMI - que por lá se vão multiplicando às centenas, com capitais mínimos de 5 milhões de euros cada uma - para quê fazer experiências em Portugal ou reinventar modelos com as nossa SIGI, quando o modelo das SOCIMI espanholas já comprovou ser eficaz no seu principal propósito - atrair sobretudo investidores estrangeiros – ao ponto aliás de, em Espanha, já se temer a ameaça lusa naquilo que era, até Fevereiro deste ano, o monopólio Espanhol do mercado ibérico dos REIT.

Mas, como em tudo o que parece ser bom, mais vale tarde do que nunca, as SIGI aparentemente vieram para se afirmarem como ferramentas de excelência para a realização de investimentos imobiliários, de médio e longo prazo, num mercado nacional já de si muito aquecido e que, com as novas SIGI, se espera que continue em alta e em crescimento, embora de forma diferente com as SIGI, porventura com maior sustentabilidade e robustez.



Com efeito, é certo que o foco das SIGI não está no lucro rápido, dito especulativo - que no atual quadro político tornaria as SIGI num alvo a abater - nem se destina aos pequenos grupos de investidores, nacionais e estrangeiros, que se juntam e concentram os seus recursos financeiros para investirem milhões e milhões de euros na promoção imobiliária em Portugal, comprando hoje para venderem já amanhã. Esses investidores, que são muitos e bons, vão continuar a preferir a criação de estruturas societárias ou contratuais mais simples e de menor complexidade que as SIGI, para, conjuntamente, realizarem investimentos, de pequena ou média dimensão, capitalizando as tradicionais sociedades de compra para revenda ou modelos de associação em participação, para através destas, se focarem na atividade de compra, reabilitação e posterior revenda, em dois ou três anos, dos bens imóveis adquiridos.

As SIGI, pelo contrário, foram desenhadas para investidores que procuram aplicar os seus fundos no médio e no longo prazo, impondo as SIGI que os imóveis adquiridos devam ser detidos por mais do que três anos. Com este propósito, mas não só, foi instituído um regime especial para as SIGI, que as diferencia, em vários aspectos legais e fiscais, das tradicionais sociedades anónimas.

Entre essa diferenças, destaca-se nomeadamente o facto de as SIGI deverem ter um capital social mínimo de 5 milhões de euros; o de as

»»

PUBLICIDADE



Olivetel S.A.

Fabricante Nacional Certificado, especialista e líder no sector com 25 anos de casos de sucesso Nacionais e Internacionais.

Armários Técnicos, Abrigos e Bastidores para instalação no Interior e Exterior.
Soluções profissionais, standard ou customizadas e diferenciadoras para instalação e integração de tecnologia.

- | | | | |
|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|
| Telecomunicações | Data Centers | Energia & Automação | Monitorização & Vídeo Vigilância |
| Redes & Fibra Óptica | Mobilidade Eléctrica | Energias Limpas | Quiosques & Dispensadores |



OLIVETEL S.A.
Rua da Cruz, nº66 Naves Industriais A,B,C,D,E – Algueirão
2725-663 Mem Martins

Telefone : +351 21 922 98 40 email : comercial@olivetel.pt
www.olivetel.pt

