



IMOBILIÁRIO MERCADO DE CAPITAIS

SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA - SIGI

Espera-se que a aprovação do regime das SIGI promova o mercado do arrendamento, o mercado de capitais e o investimento direto estrangeiro. O leque de veículos de investimento imobiliário encontra-se agora completo em Portugal.

ENQUADRAMENTO

O já há muito aguardado quadro legal das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária ("SIGI") foi aprovado pelo Decreto-Lei 19/2019, que entrou em vigor a 1 de fevereiro de 2019. Este cria um novo tipo de veículo de investimento imobiliário semelhante aos REITs ingleses e às SOCIMIs espanholas. Com este novo quadro legal, o Governo português pretende impulsionar o mercado de arrendamento, o mercado de capitais, bem como o investimento estrangeiro direto.

O referido Decreto-Lei regula a constituição das SIGI, o conjunto de atividades permitidas, a composição da carteira, o nível de endividamento, a admissão à negociação, dispersão mínima, as distribuições obrigatórias e a perda do estatuto e dos benefícios da SIGI. Em virtude de ser um sub-tipo de sociedades de investimento imobiliário, as SIGI beneficiarão do regime fiscal favorável aplicável a tais sociedades, tanto ao nível da própria SIGI como ao nível do investidor.

1. CONSTITUIÇÃO

As SIGI terão de ser constituídas como sociedades anónimas, ter um capital social mínimo de EUR 5.000.000 e manter a sua sede em Portugal. As SIGI poderão ser constituídas por um patrocinador, por colocação particular ou oferta pública, ou poderão resultar da conversão de outra sociedade anónima ou de uma entidade de investimento imobiliário (fundos de investimento imobiliários ou sociedades).

As ações das sociedades atribuídas ao patrocinador não poderão conferir qualquer direito especial ou benefício.

2. ATIVIDADES PERMITIDAS

O objeto social principal da SIGI restringe-se à:

- aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis isentos de ónus (salvo a favor de entidades financiadoras) para fins de arrendamento ou para outras formas de exploração económica. Estas incluem o desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação urbana, assim como de terrenos que se qualifiquem como propriedade urbana até três anos após a sua aquisição. Estão ainda incluídos contratos de arrendamento e de uso comercial, como o arrendamento de escritórios, lojas, espaços em centros comerciais.
- aquisição de ações de outras SIGI localizadas em Portugal ou na EU que obedeçam a determinados critérios.
- aquisição de unidades de participação ou ações em organismos de investimento imobiliário, fundos de investimento imobiliário ou sociedades para arrendamento habitacional existentes ao abrigo da legislação portuguesa específica.

As SIGI podem delegar a gestão dos bens imóveis a terceiros.

3. COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA E ENDIVIDAMENTO

Os seguintes requisitos devem ser cumpridos a todo o tempo após o segundo ano de constituição da SIGI:

- o valor dos direitos sobre bens imóveis e participações deve representar pelo menos 80% do valor do activo; e
- o valor dos bens imóveis arrendados deve representar pelo menos 75% do valor total do activo.

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

FEVEREIRO 2019

Os direitos sobre bens imóveis e participações têm de ser mantidos por um período mínimo de 3 anos. Após a alienação, pelo menos 75% do produto líquido da alienação deverá ser objeto de reinvestimento no prazo de três anos.

Além disso, o endividamento não pode corresponder a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI.

Estes requisitos deverão ser verificados nas contas individuais ou consolidadas das SIGI, consoante aplicável.

4. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E DISPERSÃO

Todas as ações das SIGI devem ser admitidas à negociação num mercado regulamentado ou sistema de negociação multilateral que opere em Portugal (Euronext Lisbon ou Euronext Access ou Euronext Growth, respetivamente), ou em outro Estado Membro da UE, no prazo de um ano após a sua constituição ou conversão. A admissão à negociação no Euronext Access ou no Euronext Growth implica um processo de admissão mais simples e requisitos de informação e regulamentares menos onerosos, uma vez que as SIGI não se qualificarão como sociedades abertas nos termos do Código dos Valores Mobiliários, a não ser que as SIGI sejam constituídas no contexto de uma oferta pública.

Pelo menos 20% do seu capital social deverá ser detido por investidores detentores de menos de 2% dos direitos de voto correspondentes ao capital social de uma SIGI.

5. DISTRIBUIÇÕES OBRIGATÓRIAS

Até 9 meses após o termo de cada exercício económico, as SIGI devem distribuir os seguintes rendimentos como dividendos:

- 90% dos lucros resultantes do pagamento de dividendos provenientes de participações em outros veículos de investimento; e
- 75% dos lucros remanescentes.

A reserva legal não deve exceder 20% do capital e as SIGI não podem criar outras reservas não distribuíveis.

6. PERDA DO ESTATUTO DE SIGI

Uma SIGI perderá o seu estatuto e respectivos benefícios se:

- deixar de ser uma sociedade anónima, violar o objeto social obrigatório ou se tiver um capital social inferior a 5.000.000 euros;
- violar simultaneamente, por um período de mais de 6 meses, as regras sobre a composição da carteira e o requisito do período de detenção mínimo;
- violar, durante dois exercícios económicos consecutivos, qualquer um dos requisitos sobre a composição da carteira ou o requisito do período de detenção mínimo;
- violar o requisito do rácio de endividamento de 60%;
- violar as normas sobre a admissão à negociação ou os requisitos de dispersão de 20% e 2% acima referidos.

A perda do estatuto de SIGI manter-se-á por três anos a contar do incumprimento.

7. TRIBUTAÇÃO

Na esfera das SIGI

Os rendimentos obtidos no âmbito da respetiva atividade imobiliária (e.g., rendas, dividendos, mais-valias imobiliárias e outros rendimentos de capitais) estão isentos de Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC), essencialmente por força da aplicação do mesmo regime fiscal aplicável aos Organismos de Investimento Coletivo (OIC) já vigente.

Adicionalmente, importa destacar a sujeição (também já anteriormente aplicável aos OIC) a Imposto do Selo que incidirá à taxa de 0,0125% sobre o respetivo valor líquido global, trimestralmente.

Na esfera dos investidores

- **Dividendos distribuídos pelas SIGI:** tributados em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) por retenção na fonte à taxa de 28%, no caso de pessoas singulares residentes em território

português, e, em sede de IRC, igualmente por retenção na fonte à taxa de 25% (por conta do imposto devido a final), no caso de pessoas coletivas também residentes neste território. Por sua vez no caso de beneficiários não residentes, tais dividendos serão tributados à taxa de 10%;

- **Mais-valias provenientes da alienação de ações de uma SIGI:** tributadas em IRS à taxa de 28% (pessoas singulares residentes) ou tributadas em IRC nos termos gerais (pessoas coletivas residentes). No caso de os respetivos investidores serem não residentes sem estabelecimento estável em Portugal, em regra, tais mais-valias deverão ser tributadas à taxa de 10%.

Ficam, contudo, por esclarecer nesta fase alguns aspetos essenciais sobre as regras e benefícios de natureza fiscal não contempladas no regime acima descrito (e.g., regime português de participation-exemption e outros), que poderão ser fundamentais para garantir o sucesso destes novos veículos societários de investimento.

IMOBILIÁRIO

Tiago Mendonça de Castro
Sócio, Coordenador de Imobiliário
tiago.mendoncadecastro@plmj.pt

Francisco Lino Dias
Sócio, Imobiliário
francisco.linodias@plmj.pt

MERCADO DE CAPITAIS

André Figueiredo
Sócio, Coordenador de Mercado de Capitais
andre.figueiredo@plmj.pt

Bruno Ferreira
Sócio, Mercado de Capitais
bruno.ferreira@plmj.pt

Gonçalo dos Reis Martins
Sócio, Mercado de Capitais
goncalo.reismartins@plmj.pt

FISCAL

Nuno Cunha Barnabé
Sócio, Coordenador de Fiscal
nuno.cunhabarnabe@plmj.pt

João Velez de Lima
Sócio, Fiscal
joao.velezdelima@plmj.pt

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor.

■ Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente
Chambers European Awards 2018

■ Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Who's Who Legal 2017-2015, 2011-2006
The Lawyer European Awards 2015, 2012
Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009

■ Top 50 - Sociedades de Advogados mais Inovadoras da Europa
Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2017-2011