



SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

DECRETO-LEI N.º 19/2019, DE 28 DE JANEIRO

No passado dia 28 de Janeiro de 2019, foi publicado o Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro, que introduz em Portugal a figura das Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária (SIGI), habitualmente conhecidas como *Real Estate Investment Trusts (REIT)*.

Trata-se de um novo veículo de promoção do investimento imobiliário e de dinamização do mercado imobiliário, em particular, do mercado de arrendamento.

As SIGI tanto poderão ser constituídas *ex novo* como poderão resultar da conversão de sociedades anónimas ou de organismos de investimento

imobiliário sob forma societária, devendo, em qualquer dos casos, cumprir com os seguintes requisitos:

a) Adoptar o tipo de sociedade anónima e ter um Conselho Fiscal e um Revisor Oficial de Contas;

b) Ter como objecto social principal as seguintes actividades:

i) A aquisição de direitos de propriedade, de direitos de superfície ou de outros direitos com conteúdo equivalente sobre bens imóveis, para arrendamento ou para outras formas de exploração económica;

ii) A aquisição de participações em outras SIGI, ou em sociedades com sede noutra Estado membro da União Europeia que tenham um objecto social equivalente ao das SIGI, cuja composição do activo respeite os limites previstos para as SIGI, que tenham o capital social integralmente representado por acções nominativas e que estejam sujeitas a um regime de distribuição de lucros semelhante ao das SIGI;

iii) A aquisição de unidades de participação ou de acções de organismos de investimento imobiliário constituídos ao abrigo do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo com uma política de distribuição de lucros semelhante à das SIGI e de fundos e de sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, também com uma política de distribuição de lucros semelhantes à das SIGI;

c) Ter um capital social subscrito e realizado no montante mínimo de € 5.000.000,00, representado por acções ordinárias;

d) Cumprirem os limites estabelecidos quanto ao activo e ao endividamento;

e) Incluir na firma a menção “Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S.A.” ou “SIGI, S.A.”;

f) As acções devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou seleccionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral.

As SIGI poderão ser constituídas com ou sem apelo a subscrição pública. No primeiro caso ficam sujeitas ao disposto nos artigos 279.º a 283.º do Código das Sociedades Comerciais, sendo que, neste caso, a subscrição incompleta das acções não impede a conversão do registo em definitivo, desde que sejam subscritos pelo menos três quartos das acções destinadas ao público e desde que:

a) Sejam subscritas todas as acções destinadas a subscrição pelos promotores;

b) Sejam subscritas acções cuja soma perfaça, pelo menos, € 5.000.000,00;

c) Seja feita menção expressa à subscrição incompleta nos documentos do programa de oferta de acções.

Em caso algum poderá ser diferida a realização de quaisquer entradas.

Os promotores não poderão ter qualquer vantagem, integrando as acções por si subscritas a mesma categoria das acções de quaisquer outros subscritores.

O regime das SIGI estabelece limites quanto à composição do activo e quanto ao endividamento.

Neste sentido, a partir do segundo ano após a sua constituição, o activo das SIGI deve respeitar os seguintes limites cumulativos:

a) O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações em sociedades com o objecto social das SIGI deve representar, pelo menos, 80% do valor total do activo;

b) O valor dos direitos sobre bens imóveis objecto de arrendamento deve representar, pelo menos, 75% do valor total do activo.

Estes direitos e participações têm de ser detidos por um período nunca inferior a três anos após a sua aquisição.

No que diz respeito ao endividamento, este não pode exceder, a todo o tempo, 60% do valor total do activo da SIGI.

No prazo de um ano a contar do registo da constituição da SIGI, ou da produção de efeitos da sua conversão, deverão as acções representativas da totalidade do capital social ser (i) admitidas à negociação em mercado regulamentado, ou (ii) seleccionadas para negociação em sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em

Portugal ou (iii) noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.

Relativamente à distribuição de lucros, deverão as SIGI, no prazo de nove meses após o encerramento do exercício, proceder à distribuição, sob a forma de dividendos, de, pelo menos:

a) 90% dos lucros do exercício que resultem do pagamento de dividendos e rendimentos de acções ou de unidades de participação noutras SIGI ou em fundos de investimento;

b) 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis, nos termos do Código das Sociedades Comerciais, resultantes do exercício da actividade imobiliária.

Caso algum dos requisitos estabelecidos deixe de ser cumprido, tal facto terá como consequência a perda da qualidade de SIGI.

O Decreto-Lei n.º 19/2019 entrará em vigor no próximo dia 1 de Fevereiro de 2019.

A informação contida na presente nota informativa reveste carácter geral e abstrato, não devendo servir para qualquer tomada de decisão sobre um caso concreto. O conteúdo da presente nota não pode ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da CALDEIRA PIRES & ASSOCIADOS, SOCIEDADE DE ADVOGADOS, S.P., R.L. Caso necessite de algum esclarecimento adicional sobre a presente nota informativa, solicitamos que contacte **José Carlos Silva** (jose.cs@caldeirapires.pt)