

Regime jurídico das SIGI

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

Foi ontem publicado o Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro, que procede à aprovação do regime jurídico das sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI), ou comumente conhecidas como *Real Estate Investment Trusts (REIT)*.

À semelhança do que sucede noutros ordenamentos jurídicos, este diploma é aprovado com o objectivo de promover o investimento no sector imobiliário, constituindo as SIGI um veículo específico para esse efeito, sobretudo para o investimento no mercado do arrendamento.

As SIGI são sociedades de investimento imobiliário, cuja constituição e funcionamento são regidos pelo Decreto-Lei n.º 19/2019 e pelo regime das sociedades anónimas e, se for o caso, pelo regime aplicável às sociedades abertas.

As SIGI devem observar um conjunto de requisitos legais cumulativos, dos quais se destacam sumariamente:

Foi publicado o Decreto-Lei n.º 19/2019, que aprova o regime jurídico das SIGI, vindo regular uma realidade já existente noutros ordenamentos.

As SIGI devem obedecer a determinados requisitos legais.

Requisitos	
Sede e direcção efectiva	Portugal
Tipo legal de sociedade	Sociedade anónima
Objecto social	Aquisição de direitos de propriedade, de superfície ou outros com conteúdo equivalente sobre bens imóveis destinados a arrendamento ou outras formas de exploração económica ou a aquisição de participações noutras SIGI ou em organismos de investimento imobiliário, fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional ou de sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional

Capital social	5.000.000,00 (cinco milhões) de euros, representado por acções ordinárias
Composição do activo	Deter um activo maioritariamente constituído por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos com conteúdo equivalente sobre imóveis, para arrendamento ou para outras formas de exploração económica, obedecendo aos seguintes requisitos cumulativos: (i) o valor dos direitos sobre bens imóveis e participações noutras entidades deve representar, no mínimo, 80% do valor total do activo da SIGI e (ii) o valor dos direitos sobre bens imóveis objecto de arrendamento ou outras formas de exploração económica deve representar, no mínimo, 75% do valor total do activo da SIGI.
Denominação social	A firma deve incluir a menção a “ <i>Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S.A.</i> ” ou “ <i>SIGI, S.A.</i> ”;

Destaca-se também o facto de o endividamento das SIGI não poder ser superior a 60% do valor do activo total detido.

As SIGI podem ainda desenvolver projectos de construção e de reabilitação.

A titularidade dos direitos de propriedade, de superfície ou outros de conteúdo análogo, bem como das participações em outras SIGI ou em outras entidades deve manter-se por um período mínimo de 3 anos, contados da sua aquisição.

É admitida a conversão de sociedades anónimas já constituídas em SIGI, desde que aquelas cumpram os requisitos sumariamente elencados.

De se notar ainda que as acções representativas do capital social das SIGI devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado no prazo de um ano a contar do registo comercial da constituição ou da data de produção de efeitos da conversão (quando se trate de sociedade anónima convertida em SIGI).

De acordo com o novo diploma aprovado, “*as SIGI beneficiarão de um regime fiscal neutro aplicável às demais sociedades de investimento imobiliário que se*

Limite ao endividamento.

Titularidade dos direitos e participações por um mínimo de 3 anos.

Conversão de sociedades anónimas em SIGI.

Negociação das acções representativas do capital social em mercado regulamentado.

Regime fiscal

constituem e operam de acordo com a legislação nacional”.

O Decreto-Lei n.º 19/2019, que contém ainda regras relativas à distribuição de rendimentos, à perda de qualidade de SIGI, entra em vigor no próximo dia 1 de Fevereiro de 2019.

Entrada em vigor.

CONTACTOS

Miguel Lorena Brito
Sócio
mlb@fcblegal.com



João da Cunha Empis
Associado
jce@fcblegal.com

