

SIGI – um novo veículo para o investimento em ativos imobiliários 10 principais aspetos dos REIT portugueses

Seguindo a tendência internacional, o Decreto-Lei nº 19/2019, de 28 de janeiro (que entra em vigor no próximo dia 1 de fevereiro de 2019), procede à introdução dos chamados REIT (*Real Estate Investment Trust*) no ordenamento jurídico português, criando as Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária ou SIGI. As SIGI visam o investimento imobiliário, com a particularidade de as ações representativas do seu capital serem obrigatoriamente negociadas em mercado e sujeitas a requisitos específicos de dispersão, devendo observar estritas regras de composição do património, limites ao endividamento e distribuição obrigatória de lucros. Da perspetiva fiscal, as SIGI beneficiam do regime fiscal favorável atualmente aplicável aos fundos/sociedades de investimento imobiliário, apesar de não se encontrarem sujeitas ao regime jurídico aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC) nem à supervisão da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

Destacamos 10 aspetos do regime jurídico das SIGI:

1. Adotam a forma de sociedade anónima com o capital social mínimo de 5.000.000€.
2. Têm por objeto a aquisição de direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos com conteúdo equivalente, para arrendamento ou outras formas de exploração económica, incluindo direitos de utilização de loja ou espaço em centros comerciais e em escritórios, bem como (entre outros) projetos de construção e de reabilitação de imóveis e terrenos que se qualifiquem como prédios urbanos no prazo de 3 anos após a sua aquisição. As SIGI podem ainda ter participações em outras SIGI, em sociedades com sede fora de Portugal em outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu (neste caso, desde que tais sociedades participadas preencham os requisitos das SIGI quanto ao objeto social, composição de ativos e distribuição), ou em OICs portuguesas cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à das SIGI. Tanto os imóveis como as participações devem ser detidos por um período não inferior a 3 anos.
3. Para além da constituição *ex novo* das SIGI, por subscrição particular ou pública, é admitida também a conversão de sociedades anónimas em SIGI, bem como a constituição através da conversão em SIGI de OIC imobiliário sob a forma societária. De referir que para efeitos da constituição de uma SIGI mediante cisão-simples, o ramo de atividade que integre um ou mais ativos imobiliários ou participações é considerado uma unidade económica.
4. A composição do ativo das SIGI deve obedecer a dois limites cumulativos, a partir do segundo ano: (i) o valor dos direitos sobre bens imóveis (livres de ónus ou encargos) e participações deve representar pelo menos 80% do valor total do ativo da SIGI; e (ii) o valor dos direitos sobre bens imóveis (livres de ónus ou encargos) objeto de arrendamento ou outras formas de exploração deve representar pelo menos 75% do valor total do ativo da SIGI. Estes limites são aferidos nas contas individuais ou, quando a SIGI tenha participadas, nas contas consolidadas. Garantias constituídas para obtenção de financiamento para aquisição, construção ou reabilitação não afetam o valor dos direitos sobre bens imóveis.
5. O endividamento das SIGI não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do ativo total da SIGI. Este limite é aferido nas contas individuais ou, quando a SIGI tenha participadas, nas contas consolidadas.
6. No prazo de 1 ano a contar da sua constituição ou dos efeitos da conversão, as ações da SIGI devem ser admitidas à negociação em mercado regulamentado (Euronext Lisbon) ou em sistema de negociação multilateral em Portugal (Euronext Access ou Euronext Growth), sendo que neste último caso as regras aplicáveis em virtude da cotação das ações em mercado são simplificadas, ou na UE/EEE. Apenas em casos específicos as SIGI revestem a qualidade de sociedade aberta (i.e. sujeitas à supervisão da CMVM e a um vasto e mais rigoroso conjunto de deveres, nomeadamente de informação), em particular quando tenham sido constituídas com recurso a subscrição pública ou as suas ações tenham, designadamente, sido objeto de uma oferta pública ou sido admitidas em mercado regulamentado, não sendo este o regime-regra.
7. A partir do momento da admissão, pelo menos 20% das ações representativas do capital social da SIGI devem estar dispersas por investidores que sejam titulares de participações correspondentes a menos de 2% dos direitos de voto.

8. Às instituições de crédito apenas é autorizada a detenção de participações em SIGI superiores a 25% por um período de 3 ou 5 anos (seguidos ou interpolados).
9. No prazo de 9 meses após o encerramento de cada exercício, as SIGI devem distribuir, sob a forma de dividendos, pelo menos (i) 90% dos lucros do exercício que resultem de dividendos de ações ou rendimentos de UPs; e (ii) 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis. A reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social. Pelo menos 75% do produto líquido da alienação de ativos afetos à prossecução do objeto social principal da SIGI deve ser objeto de reinvestimento em outros ativos destinados a prossecução de tal objeto no prazo de 3 anos a contar da alienação.
10. Perdem a qualidade de SIGI as sociedades que: (i) deixem de ser sociedades anónimas, alterem o objeto social ou tenham capital inferior a 5.000.000€; (ii) não requeiram a admissão à negociação das suas ações no prazo de 1 ano após a constituição ou dos efeitos da conversão; (iii) não tenham cumprido por mais de 6 meses os requisitos de dispersão de 20% e de 2%; (iv) não tenham cumprido por mais de 6 meses, e em simultâneo, os requisitos relativos tanto à composição do ativo, como ao período de detenção mínimo; (v) não cumpram, durante 2 anos consecutivos, qualquer um dos requisitos relativos ou à composição do ativo ou aos períodos de detenção mínimo; ou (vi) incumpram os limites de endividamento. A perda da qualidade impede que a sociedade volte a adquirir a qualidade de SIGI nos 3 anos seguintes.

No plano fiscal, o legislador optou por submeter as SIGI ao regime fiscal dos OIC. Este regime caracteriza-se, em termos sumários, por: (i) isenção à entrada dos rendimentos considerados de natureza "passiva" (i.e. dividendos, mais-valias e rendimentos de capitais); (ii) tributação à saída através de retenção na fonte das distribuições de rendimentos efetuadas pela SIGI aos seus acionistas e mais-valias na alienação das ações a uma taxa de 10% (no caso de não residentes) e de 25% ou 28% (no caso de pessoas coletivas ou singulares residentes respetivamente). No âmbito da tributação sobre os imóveis (IMT ou IMI) não está previsto qualquer regime de exceção.

Garrigues Take

No panorama internacional, os REIT foram um caso de sucesso recente em jurisdições como a Espanha (SOCIMI) ou a Irlanda, muito em virtude da flexibilidade destes veículos que aliam uma gestão personalizada da sua atividade à capacidade de captação de investimento através da promoção por investidores especializados no sector e a dispersão em mercado a investidores. Outro fator que contribui para o sucesso destes veículos é naturalmente o regime fiscal favorável que assegura um único estádio de tributação ao nível dos investidores finais. Também estes serão, certamente, fatores decisivos no sucesso das SIGI em Portugal.

Assumindo-se com o objetivo de promoção do investimento e de dinamização do mercado imobiliário em Portugal, em particular do mercado de arrendamento, o regime das SIGI contempla um escopo bastante amplo no plano das regras de composição da carteira de ativos, mais amplo do que acontece noutras jurisdições, abrangendo as realidades mais dinâmicas do mercado imobiliário português na captação de investimento para o setor.

A Garrigues, dotada de elevada especialização no acompanhamento e montagem deste tipo de veículos em Espanha (SOCIMI), a par da longa experiência adquirida no setor imobiliário onde tem patrocinado operações de grande dimensão, está disponível para analisar o interesse jurídico e fiscal das SIGI para diferentes tipos de investidores e ativos.

Para qualquer informação adicional de qualquer aspeto do alerta, não hesite em entrar em contacto com a Garrigues.

Para mais informação:



Jorge Salvador Gonçalves

jorge.goncalves@garrigues.com

Imobiliário



Marta Graça Rodrigues

marta.graca.rodrigues@garrigues.com

Societário e
Mercado de Capitais



Tiago Cassiano Neves

tiago.cassiano.neves@garrigues.com

Fiscal

GARRIGUES

Siga-nos



Av. da República, 25 -1º
1050-186 Lisboa (Portugal)

T +351 213 821 200

lisboa@garrigues.com

Av. da Boavista, 3523, 2º Edifício Aviz
4100-139 Porto (Portugal)

T +351 226 158 860

porto@garrigues.com

O conteúdo da presente publicação tem carácter geral, não constituindo opinião profissional nem assessoria jurídica.
© Reservados todos os direitos. É proibida a sua exploração, reprodução, distribuição, divulgação pública ou alteração sem o prévio consentimento escrito da Garrigues Portugal, S.L.P. – Sucursal

garrigues.com