

## NOTA INFORMATIVA - CORPORATE

# SOCIEDADES DE INVESTIMENTO E GESTÃO IMOBILIÁRIA

O regime das sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI) foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de Janeiro, o qual entrou em vigor no dia 1 de Fevereiro de 2019.

### 1. AS SIGI

As SIGI são um novo tipo de sociedade de investimento imobiliário que têm como actividade principal a aquisição de direitos reais sobre imóveis para arrendamento ou outras formas de exploração económica, a aquisição de participações em sociedades com objectos e requisitos semelhantes e a aquisição de participações em fundos de investimento imobiliário cuja política de distribuição de rendimentos seja similar.

### 2. REQUISITOS DAS SIGI

São consideradas SIGI as sociedades comerciais com sede e direcção efectiva em Portugal que cumpram os seguintes requisitos:

- i) Adoptem o tipo de sociedade anónima, e um modelo de fiscalização composto por um conselho fiscal e um revisor oficial de contas;
- ii) Tenham como objecto social, alguma das actividades previstas no regime (ver adiante “Objecto Social”).
- iii) Tenham o capital social subscrito e realizado no montante mínimo de 5.000.000,00 € (cinco

milhões de euros) representado por acções ordinárias;

- iv) Cumpram os limites respeitantes à composição do activo e dos limites ao endividamento (ver adiante “Composição do Activo e limites ao endividamento”);
- v) A firma inclua a menção “Sociedade de Investimento e Gestão Imobiliária, S. A.” ou “SIGI, S. A.”;
- vi) Tenham as respectivas acções admitidas à negociação em mercado regulamentado ou seleccionadas para a negociação num sistema de negociação multilateral.

### 3. OBJECTO SOCIAL

As SIGI têm como objecto principal:

- 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 noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu que esteja vinculado a cooperação administrativa no domínio da fiscalidade equivalente à estabelecida no

âmbito da União Europeia, mediante o cumprimento de alguns requisitos;

- iii) A aquisição de unidades de participação ou de acções de Organismos de Investimento Imobiliário (OII) constituídos ao abrigo do Regime Geral dos Organismos de Investimento Colectivo (RGOIC), e por este regidos, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI, bem como de fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional e de sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, cuja política de distribuição de rendimentos seja similar à estabelecida para as SIGI.

#### 4. CONSTITUIÇÃO DAS SIGI

As SIGI podem ser constituídas com ou sem apelo a subscrição pública, não sendo permitido o diferimento da realização de quaisquer entradas.

No caso de constituição da SIGI com apelo a subscrição pública devem ser observados os artigos 279.º a 283.º do código das Sociedades Comerciais, com as especificidades previstas no Decreto-Lei.

#### 5. CONVERSÃO

Este novo regime prevê a possibilidade de outras entidades se converterem em SIGI, nomeadamente

- i) Sociedades anónimas - cuja conversão em SIGI pode operar mediante deliberação da assembleia geral, tomada pela maioria de votos exigida para deliberar a alteração do contrato de sociedade. A conversão produz efeitos no 1.º dia do período de tributação após a data do registo das alterações ao contrato de sociedade.
- ii) Organismos de investimento imobiliário (OII) sob forma societária - podem, igualmente, converter-se em SIGI, sendo necessária, para o efeito, uma deliberação da assembleia

geral, aprovada pelos votos correspondentes a 90% do capital social do OII.

A deliberação de conversão e o contrato de sociedade alterado devem ser enviados, de imediato, à CMVM, sendo a deliberação imediatamente objecto de divulgação (no sistema de difusão de informação da CMVM, no sítio da Internet do OII ou da entidade responsável pela sua gestão). A conversão produz efeitos na data prevista na deliberação, determinando, assim, a caducidade da autorização do OII.

#### 6. COMPOSIÇÃO DO ACTIVO E LIMITES AO ENDIVIDAMENTO

O activo da SIGI deve ser constituído maioritariamente por direitos de propriedade, direitos de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente sobre imóveis, para arrendamento ou para outras formas de exploração económica, respeitando os seguintes limites cumulativos:

- i) O valor dos direitos sobre bens imóveis e participações referidos no n.º 1 do artigo 7.º deve representar pelo menos 80% do valor total do activo da SIGI;
- ii) O valor dos direitos sobre bens imóveis objecto de arrendamento ou de outras formas de exploração económica deve representar pelo menos 75% do valor total do activo da SIGI.

Os requisitos de composição do activo devem verificar-se a todo o tempo a partir do segundo ano após a constituição da SIGI, devendo, cada um dos direitos e participações ser detido pelo período mínimo de três anos após a sua aquisição.

Para efeitos do disposto na alínea i) *supra* considera-se apenas o valor dos direitos sobre imóveis que se encontrem livres de ónus ou encargos que dificultem a sua alienação, com excepção das garantias constituídas para a

obtenção de financiamento para a aquisição, construção ou reabilitação.

O endividamento da SIGI não pode corresponder, a todo o tempo, a mais de 60% do valor do activo total da SIGI.

Os limites referentes à composição do activo e ao endividamento são aferido nas contas individuais da SIGI ou, caso a SIGI seja a empresa-mãe de um grupo, nas respectivas contas consolidadas.

## 7. DISPERSÃO E NEGOCIAÇÃO

As acções representativas da totalidade do capital social das SIGI devem, no prazo de um ano a contar do registo comercial da respectiva constituição ou da data de produção de efeitos das conversões em SIGI, ser admitidas à negociação em mercado regulamentado ou seleccionadas para negociação em sistema de negociação multilateral situado ou a funcionar em Portugal ou noutro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu.

A partir do momento da admissão ou selecção para negociação das acções das SIGI numa das plataformas de negociação referidas *supra*, e sem prejuízo dos requisitos de dispersão de acções pelo público aplicáveis em cada plataforma de negociação, pelo menos 20% das acções 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. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No prazo de nove 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 do pagamento de dividendos e rendimentos de acções ou de unidades de participação distribuídos, pelas entidades nas quais detenha participação; e
- ii) 75% dos restantes lucros do exercício distribuíveis nos termos do CSC.

Pelo menos 75% do produto líquido da alienação de activos afectos à prossecução do objecto social principal da SIGI deve ser objecto de reinvestimento em outros activos destinados à prossecução de tal objecto no prazo de três anos a contar da data da alienação.

A reserva legal das SIGI não pode exceder 20% do capital social, não sendo permitida a constituição de outras reservas indisponíveis.

A presente Nota Informativa destina-se a distribuída entre Clientes e Colegas, não podendo o seu conteúdo ser reproduzido, no todo ou em parte, sem a expressa autorização da Schiappa Cabral & Associados. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte [geral@schippacabral.pt](mailto:geral@schippacabral.pt)

