



As novas sociedades de investimento e gestão imobiliária

As sociedades de investimento e gestão imobiliária pretendem ser um novo veículo de promoção do investimento e de dinamização do mercado imobiliário, permitindo a quem opera neste mercado diversificar as suas fontes de financiamento.

As sociedades de investimento e gestão imobiliária (SIGI) são um novo tipo de sociedade de investimento imobiliário e foram criadas pelo Decreto-Lei n.º 19/2019, de 28 de janeiro.

São sociedades anónimas, com sede e direção efetiva em Portugal e um capital social mínimo de €5.000.000 cujo objeto social principal é (i) a aquisição de direitos de propriedade, superfície ou com conteúdo equivalente sobre bens imóveis para arrendamento ou outras formas de exploração económica e (ii) a aquisição de participações noutras SIGI ou em sociedades similares sedeadas noutro Estado Membro da União Europeia e de unidades de participação ou de ações em fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional, sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional e organismos de investimento coletivo (com políticas de distribuição de dividendos similares às previstas para as SIGI).

As ações das SIGI devem ser negociadas em mercado no prazo de um ano após a sua criação, sendo possível, mediante deliberação da assembleia geral, converter uma sociedade anónima ou organismo de investimento imobiliário sob forma societária, já existentes, em SIGI.

As SIGI estão sujeitas a requisitos específicos de dispersão do capital (pelo menos, 20%), a determinadas regras de composição e detenção de património (o valor dos direitos sobre bens imóveis deve representar, pelo menos, 75% do valor total do ativo das SIGI e devem ser detidos durante, pelo menos, três anos após a sua aquisição), à obrigação de distribuição de uma percentagem dos respetivos lucros sob a forma de dividendos e ao cumprimento de um limite máximo de endividamento (60% do valor total do seu ativo).

No âmbito da sua atividade, as SIGI podem gerir diretamente os imóveis de cujos direitos sejam titulares ou contratar terceiros para o efeito, sendo que, para além do arrendamento, tais imóveis poderão ser utilizados para, designadamente, desenvolvimento de projetos de construção e de reabilitação ou afetação a utilização de loja ou espaço em centro comercial ou de espaço em escritórios.

O incumprimento de alguns dos requisitos do seu regime implicará a perda da qualidade de SIGI, não sendo permitido voltar a adquiri-la nos três anos seguintes.

Estas regras entram em vigor amanhã, dia 1 de fevereiro de 2019.

Contactos

Susana Vieira
svieira@macedovitorino.com

© Macedo Vitorino & Associados

*Esta informação é de carácter genérico,
não devendo ser considerada como
aconselhamento profissional.*