

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SOB A FORMA SOCIETÁRIA

O Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho consagrou no ordenamento jurídico português a constituição de organismos de investimento colectivo (“OIC”) e de fundos de investimento imobiliário (“FII”) sob a forma societária, designados por sociedades de investimento mobiliário (“SIM”) e por sociedades de investimento imobiliário (doravante designadas por “SIIMO”). No presente briefing vamos analisar apenas as SIIMO.

O diploma em causa alterou o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, que regula a constituição e o funcionamento dos FII e das SIIMO.

Assim, aos fundos imobiliários abertos e aos fundos imobiliários fechados acrescem as SIIMO que, por sua vez, se dividem em sociedades imobiliárias de capital fixo (“SICAFI”), as quais se regem, salvo disposição em contrário, pelo regime dos fundos imobiliários fechados e as sociedades imobiliárias de capital variável (“SICAVI”), que se regem pelo regime dos fundos imobiliários abertos.

*As SIIMO são instituições
de investimento colectivo dotadas
de personalidade jurídica*

Ao contrário do que vigorava para os FII, as SIIMO são instituições de investimento colectivo dotadas de personalidade jurídica que assumem a forma de sociedade anónima, cujos

activos são por ela detidos em regime de propriedade e geridos a título fiduciário, pelas próprias ou por terceira entidade contratada, de modo independente e no exclusivo interesse dos accionistas. De acordo com a referida disposição legal e ao contrário do que sucede com os FII, as SIIMO podem ser autogeridas ou heterogeridas consoante designem ou não uma terceira entidade para o exercício da respectiva gestão. A possibilidade de as SIIMO serem autogeridas configura uma das principais vantagens do novo regime jurídico, permitindo aos investidores uma maior intervenção no funcionamento e administração das mesmas, sem a necessidade de intervenção de uma sociedade gestora. Por outro lado, continua-se a permitir a delegação da gestão numa sociedade gestora, desde que a mesma esteja devidamente autorizada para esse exercício e essa designação seja comunicada ao Banco de Portugal.



IMOBILIÁRIO

Ao contrário do que sucede com os FII, as SIIMO podem ser autogeridas ou heterogeridas consoante designem ou não uma terceira entidade para o exercício da respectiva gestão

As SIIMO regem-se, em tudo o que não estiver previsto no Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, pelo Código das Sociedades Comerciais, designadamente quanto à nomeação de órgãos sociais, à prestação de contas, distribuição de resultados, alterações do capital social e fusão e cisão de sociedades. É, no entanto, de salientar que, apesar de as SIIMO serem intermediários financeiros, não lhes é aplicável o regime do Código dos Valores Mobiliários para as sociedades abertas.

O capital inicial mínimo das SIIMO é de 375.000,00 Euros, representado por acções nominativas sem valor nominal (e não por unidades de participação). O valor líquido global do património das SIIMO não pode descer a valores inferiores a 5.000.000,00 Euros, sob pena de responsabilidade dos órgãos de administração. As SIIMO autogeridas não podem ter fundos próprios inferiores às seguintes percentagens dos patrimónios que administrem:

- (i) até 75 milhões de Euros – 0,5%;
- (ii) no excedente – 0,1%.

Por regra, e como já se referiu, as SICAFI seguem o regime jurídico dos fundos fechados e as SICAVI o dos fundos abertos, pelo que, à semelhança do que acontece com os fundos abertos, o capital social das SICAVI corresponde, em cada momento, ao valor do seu património, variando consoante as subscrições e os resgates que podem ocorrer a qualquer momento, ao passo que o capital social das SICAFI é definido no momento da constituição da sociedade, com eventuais alterações decorrentes da alteração do capital.

O capital social das SICAVI corresponde, em cada momento, ao valor do seu património, variando consoante as subscrições e os resgates que podem ocorrer a qualquer momento, ao passo que o capital social das SICAFI é definido no momento da constituição da sociedade, com eventuais alterações decorrentes da alteração do capital.

No que respeita ao regime fiscal aplicável, o legislador consagrou na Lei n.º 3-B/2010 de 28 de Abril (Lei do Orçamento do Estado para 2010) o enquadramento fiscal das SIIMO, limitando-se a remeter para o artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 251/89, de 1 de Julho (Estatuto dos Benefícios Fiscais – “EBF”), de onde resulta que as SIIMO estão sujeitas a IRC. No que respeita aos prédios que integram o património das SIIMO aplica-se o artigo 49.º do EBF, que se dispõe o seguinte:

O referido diploma pretende dotar o mercado de um novo instrumento vocacionado para a captação de poupanças no plano nacional, com alterações relevantes em relação aos fundos de investimento, nomeadamente a possibilidade de serem autogeridos

- (i) os prédios pertencentes às SICAVI beneficiam da isenção de imposto municipal sobre as transmissões (“IMT”) e de imposto municipal sobre imóveis (“IMI”);
- (ii) os prédios pertencentes às SICAFI, não beneficiam das isenções supra referidas, por força da Lei do Orçamento do Estado para 2010, que revogou a isenção parcial de IMT e de IMI dos prédios integrados em fundos mistos e fechados de subscrição particular, por investidores não qualificados ou por instituições financeiras por conta daqueles.

No que respeita à supervisão manteve-se a necessidade de autorização prévia da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) para a constituição das SIIMO e a comunicação no caso de alterações dos contratos entre estas e o depositário e/ou as entidades comercializadoras.

À semelhança do que acontece com os fundos, as SIIMO devem elaborar um regulamento de gestão também sujeito à aprovação da CMVM.

Em suma, o referido diploma pretende dotar o mercado de um novo instrumento vocacionado para a captação de poupanças no plano nacional, com alterações relevantes em relação aos fundos de investimento, nomeadamente a possibilidade de serem autogeridos.

Contacto
Filipa Arantes Pedroso | fapedroso@mlgts.pt

MORAIS LEITÃO, GALVÃO TELES, SOARES DA SILVA

ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE
ADVOGADOS

www.mlgts.pt

LISBOA

Rua Castilho, 165
1070-050 Lisboa
Tel.: (+351) 213 817 400
Fax: (+351) 213 817 499
mlgtslisboa@mlgts.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3265 - 5.2
Edifício Oceanvs – 4100-137 Porto
Tel.: (+351) 226 166 950
Fax: (+351) 226 163 810
mlgtsporto@mlgts.pt

MADEIRA

Avenida Arriaga, Edifício Marina Club, 73, 2º
Sala 212 – 9000-060 Funchal
Tel.: (+351) 291 200 040
Fax: (+351) 291 200 049
mlgtsmadeira@mlgts.pt

MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

Parceria no Brasil com
Martos Filho, Veiga Filho,
Marrey Jr. e Quiroga