

15 de novembro de 2013

angola@vda.pt

O Novo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário em Angola

Foi publicado o Decreto Legislativo Presidencial n.º 7/13 (“Decreto 7/13”) que veio consagrar o Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo (“OIC”)¹ e, entre estes, dos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”).

Introduzidos no ordenamento jurídico angolano há cerca de oito anos, os FII eram objeto de regulação escassa – ao abrigo da Lei dos Valores Mobiliários (Lei n.º 12/05, de 23 de setembro) –, tendo o Decreto 7/13 vindo agora consagrar um regime legal extenso e em linha com modelos internacionais, antevendo-se que passem a ter um papel significativo na organização e atração de poupanças para o investimento imobiliário em Angola.

De referir que o Decreto 7/13 é omissivo em matéria de benefícios fiscais aplicáveis aos FII, sendo estes, naturalmente, significativos para a atratividade e efetiva implementação destes instrumentos no mercado imobiliário.

Diga-se ainda que o real incremento dos FII dependerá também da regulamentação pela CMC de vários aspetos que o Decreto 7/13 relegou para esta sede, pelo que a publicação destas normas será essencial ao efetivo funcionamento e uso dos FII enquanto veículo de investimento imobiliário.

Passamos de seguida, a enumerar – de forma sumária – os traços fundamentais do regime legal dos FII.

> Autonomia Patrimonial

O Decreto 7/13 estabelece – à semelhança da Lei n.º 12/05, de 23 de setembro – a regra da autonomia patrimonial dos FII (característica dos fundos de investimento enquanto patrimónios autónomos) que se traduz numa dupla limitação: os FII respondem apenas pelas suas dívidas e pelas suas dívidas só responde o património do fundo.

A qualificação dos FII como patrimónios autónomos implica, ainda, que a administração dos mesmos fique a cargo de uma sociedade gestora.

1. De acordo com o disposto no artigo 2.º n.º1 do Decreto 7/13, os Organismos de Investimento Coletivo (“OIC”) “são instituições de investimento colectivo que integram contribuições recolhidas junto do público, tendo por fim o investimento colectivo de capitais, segundo o princípio da divisão de riscos e o princípio da prossecução do interesse exclusivo dos participantes”.

> Composição

O património dos FII é “representado por partes sem valor nominal, de conteúdo idêntico, designadas unidades de participação”, diversamente do que se verificava ao abrigo da Lei n.º 12/05, de 23 de setembro, que estabelecia a regra da divisão do património dos FII por quotas.

A emissão de unidades de participação só se verifica depois de o preço de subscrição ser integrado no ativo do FII (salvo em caso de desdobramento de unidades de participação já existentes).

Compete à CMC fixar por regulamento as regras de determinação e divulgação do valor das unidades de participação (incluindo para efeitos de subscrição e de resgate), sendo este valor calculado de acordo com a periodicidade e condições de cálculo do valor das unidades de participação fixado no regulamento de gestão, com respeito pelos limites definidos no regulamento da CMC. Cabe ainda à CMC definir, por regulamento, as regras de valorização do património dos FII.

Em relação à subscrição de unidades de participação, esta pode ser feita em moeda angolana, com pagamento à vista ou através de pagamento em espécie com ativos que possam integrar o património do FII em causa, nos termos a fixar por regulamento da CMC.

> Denominação

A expressão “Fundos de Investimento Imobiliário” (FII) fica reservada aos fundos que tenham por objeto principal o investimento em ativos imobiliários. A denominação do fundo deve integrar esta expressão e identificar a espécie de fundo de investimento, consoante seja um fundo aberto, fechado ou misto.

> Constituição

A constituição dos FII está sujeita a autorização prévia da CMC, que aprova (i) os documentos constitutivos do fundo (prospeto e regulamento de gestão); (ii) a escolha da entidade depositária e (iii) o pedido da entidade gestora para gerir o FII.

Os FII só se consideram constituídos no momento de integração do montante correspondente à primeira subscrição, na sua carteira.

> Ativo dos FII

O ativo dos FII é composto por duas rubricas: (i) bens imóveis e (ii) participações em sociedades imobiliárias.

(i) Os bens imóveis devem estar livres de ónus e podem integrar o ativo dos FII sob a forma de direito de propriedade, direito de superfície ou através de “outros direitos equivalentes”.

De referir que os imóveis não podem ser adquiridos a título de compropriedade, exceto no que respeita à compropriedade de imóveis funcionalmente ligados à exploração de frações autónomas do FII.

O Novo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário em Angola

Note-se também que os imóveis dos FII têm que ser avaliados, no mínimo, por três peritos avaliadores independentes de dois em dois anos (no mínimo) e ainda em certas situações especiais, nomeadamente (i) antes de qualquer aquisição ou alienação (dentro do prazo de seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação), (ii) antes do desenvolvimento de projetos de construção (de modo a aferir o valor do imóvel a construir) e (iii) sempre que se verifiquem circunstâncias suscetíveis de alterar o valor do imóvel.

(ii) Os FII podem, ainda, deter participações em sociedades imobiliárias, respeitadas que sejam as limitações previstas no Decreto 7/13.

Após o registo e a constituição dos FII, a parte do seu património que temporariamente não esteja aplicada em imóveis pode ser investida em valores mobiliários e em outras aplicações financeiras, nos termos a estabelecer no Regulamento da CMC.

Por último, o ativo dos FII pode ser constituído por liquidez, a qual, para efeitos do Decreto 7/13, abrange “*numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de fundos de tesouraria e valores mobiliários emitidos ou garantidos pelo Estado angolano com prazo de vencimento residual inferior a 12 (doze) meses*”.

> Atividades permitidas (e vedadas)

As atividades que os FII podem desenvolver são: (i) aquisição de imóveis para arrendamento, destinados a outras formas de exploração onerosa ou para revenda; (ii) aquisição de outros direitos sobre imóveis – nos termos a fixar em Regulamento da CMC –, tendo em vista a respetiva exploração económica e (iii) atividades relacionadas com projetos de construção e de reabilitação dos imóveis acima referidos.

Os FII não podem (i) onerar por qualquer forma os seus valores, exceto para a obtenção de financiamento, dentro dos limites estabelecidos no Decreto 7/13; (ii) conceder crédito, incluindo a prestação de garantias, nem (iii) prometer alienar imóveis que ainda não estejam na respetiva titularidade, excetuando-se as promessas de venda de imóveis objeto de projetos de construção e de reabilitação.

> Administração

A autonomia patrimonial dos FII implica que a gestão dos mesmos seja exercida por entidades gestoras e apenas por estas, estando o exercício desta atividade sujeita a registo na CMC.

As entidades gestoras dos FII são instituições financeiras (devidamente habilitadas pela lei para o efeito) que exercem uma atividade remunerada através de uma comissão de gestão, a qual constitui um encargo para os FII.

As entidades gestoras devem, em geral, praticar todos os atos e operações necessários ou convenientes à boa administração dos FII, competindo-lhes, para além das atividades definidas na lei e no regulamento de gestão, praticar os atos enunciados no art. 47.^o do Decreto 7/13.²

2. As obrigações da entidade gestora definidas no art. 47.^o do Decreto 7/13, consistem em praticar atos e operações necessários à boa concretização da política de investimentos; celebrar negócios jurídicos; prestar serviços jurídicos e de contabilidade; avaliar a carteira e determinar o valor das unidades de participação; proceder ao registo dos participantes, entre outras.

O Novo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário em Angola

Estas entidades podem contrair empréstimos³ e podem ainda subcontratar as funções de gestão de investimentos e de administração, desde que respeitem, nomeadamente, os seguintes princípios: (i) definição periódica dos critérios de investimento pela entidade gestora e tomada das principais decisões de gestão por esta, (ii) não esvaziamento da atividade da entidade gestora, (iii) manutenção da responsabilidade da entidade gestora pelo cumprimento das disposições que regem a atividade, e (iv) não delegação das responsabilidades do órgão de administração da entidade gestora.

> Depósito

Os instrumentos financeiros que integram o património do FII são, mediante contrato escrito, confiados pela entidade gestora a uma única entidade depositária, que tem que ser uma instituição financeira bancária com sede em Angola.

A atividade da entidade depositária é remunerada através da comissão de depósito e está sujeita a deveres vários, tais como, (i) cumprir a lei, os regulamentos, os documentos constitutivos do FII e os contratos celebrados no âmbito dos FII, (ii) assumir funções de vigilância e garantir perante os participantes o cumprimento da lei e do regulamento de gestão do FII, (iii) guardar os instrumentos financeiros dos FII, e (iv) receber em depósito ou inscrever em registo os instrumentos financeiros do FII.

> Regulação e Supervisão

A competência para a supervisão dos FII está a cargo da CMC, a quem também cabe a regulamentação dos aspetos fundamentais do funcionamento dos FII em várias matérias, nomeadamente, (i) fusões, cisões, aumento de capital e transformação dos FII, (ii) tipologia e condições de funcionamento dos FII, (iii) conteúdo dos documentos constitutivos do FII, (iv) condições de competência e independência dos peritos avaliadores e (v) critérios e normas técnicas de avaliação dos imóveis.

> Fusão, cisão e transformação

O Decreto 7/13 sujeita estas operações a autorização da CMC, remetendo porém o regime aplicável para regulamentação pela CMC.

> Dissolução e Liquidação

O Decreto 7/13 estabelece várias causas de dissolução dos FII, entre elas: (i) decurso do prazo pelo qual foram constituídos, (ii) decisão da entidade gestora fundada no interesse dos participantes (desde que o FII esteja em atividade há pelo menos um ano); (iii) deliberação da assembleia de participantes, quando aplicável; e (iv) caducidade ou revogação da autorização.

A liquidação dos FII fica sujeita às regras previstas no respetivo regulamento de gestão e, bem assim, às condições definidas no artigo 33.º do Decreto 7/13.

3. Estas entidades gestoras podem contrair empréstimos por conta dos FII que gerem, com a duração máxima de 120 (cento e vinte) dias seguidos ou interpolados, num período de 1 ano até ao limite de 10% do valor líquido global do FII; estes empréstimos devem ser autorizados pela CMC, devendo a entidade gestora fundamentar as razões do pedido anexando as condições contratuais do mesmo.

O Novo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário em Angola

> Espécies

A Lei n.º 12/05, de 23 de setembro apenas previa duas categorias de FII, abertos ou fechados.

O Decreto 7/13 prevê agora três modalidades de FII: abertos ou fechados, consoante as unidades de participação sejam em número variável ou em número fixo; e mistos quando existam duas categorias de participação - uma em número fixo e a outra em número variável.

> FII especiais

Por fim, cabe referir que o Decreto 7/13 veio consagrar os seguintes FII especiais:

- FII para arrendamento habitacional;
- FII para exploração agrícola;
- FII para exploração pecuária;
- FII para reabilitação urbana;
- FII para exploração industrial.

Estes FII especiais são constituídos sob a forma de FII fechados de subscrição pública ou particular e os resultados dos mesmos são distribuídos com uma periodicidade mínima anual e em montante não inferior a 85% dos resultados líquidos do FII.

De mencionar que a constituição e o funcionamento destes FII especiais – bem como a comercialização das suas unidades de participação – está dependente da publicação de legislação especial e, mais uma vez, das regras a fixar no Regulamento da CMC.

> Entrada em vigor

O Decreto 7/13 entrou em vigor no dia 11 de outubro de 2013.

Para mais informações contacte:

Pedro Ferreirinha | VdA, Partner: pf@vda.pt

Nuno Castelão | VdA, Head of International Relations: nc@vda.pt

Francisco Amaral | VdA, Head of Business & Practice Angola: fas@vda.pt

LISBOA

Av. Duarte Pacheco, 26
1070-110 Lisboa Portugal
lisboa@vda.pt

PORTO

Av. da Boavista, 3433 - 8º
4100-138 Porto Portugal
porto@vda.pt

ANGOLA

Paulo Antunes Advogados
angola@vda.pt

MOÇAMBIQUE

Silva Garcia Advogados e Consultores
mozambique@vda.pt

BRASIL

Pinheiro Neto Advogados
brazil@vda.pt

Esta informação é de distribuição reservada, destinando-se exclusivamente aos clientes Vieira de Almeida & Associados / Paulo Antunes Advogados, e não deve ser entendida como qualquer forma de publicidade, pelo que se encontra vedada a sua cópia ou circulação. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de caráter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos.

www.vda.pt