

Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade



**TERRITÓRIOS DE
BAIXA DENSIDADE**

TURISMO FUNDOS



**Programa de Investimento
em Territórios de Baixa Densidade**



**TURISMO
FUNDOS**
SGFII, S.A.



Constituída em 1995, a **TF Turismo Fundos - SGFII, S.A.**, tem um capital de 375.000€ com a seguinte composição acionista:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| ▪ Turismo de Portugal, I.P. | 53,20% |
| ▪ Caixa Geral de Depósitos, S.A. | 33,47% |
| ▪ Novo Banco, S.A. | 13,33% |

Operações de *Sale and Lease Back*



FIIFT

HOTEL VILLA GARDEN

GRANDE HOTEL
DA CURIA

PALÁCIO DA LOUSÃ

HOTEL D. LUÍS

HOTEL CRISTAL PRAIA RESORT
HOTEL CRISTAL VIEIRA

HOTEL CRISTAL CALDAS
CASA ANEXA ÓBIDOS

PALÁCIO BELMONTE

HOTEL CASTELO
DE VIDE

CONVENTO DO CARMO

HOTEL ATLÂNTICO
HOTEL AMAZÓNIA JAMOR
IMÓVEL CAMPO PEQUENO
IMÓVEL MIGUEL BOMBARDA
ALTIS SUITES
HOTEL MÉLIA SETÚBAL

HOTEL MARTINHAL

HOTEL IBIS FARO

FIIFT II

HOTEL BIENESTAR TERMAS
DE MONÇÃO

HOTEL CASTRUM VILAE

GRD. HOTEL CDAS. FELGUEIRA
HOTEL TÁBUA

HOTEL LUX
FÁTIMA

CAMPO
REAL

PÁTEO DOS SOLARES
HOTEL MAR D'AR MURALHAS

HOTEL D. VASCO

HOTEL DA ALDEIA
VILAMOURA GARDEN HOTEL
HOTEL FARO
THE PRIME ENERGIZE HOTEL

FIEAE

AQUAFALLS SPA HOTEL
RURAL

DOURO PALACE HOTEL

HOTEL DOS
CARQUEIJAS

QUINTA DA MARINHA GOLF
VILLAS

MACDONALD MONCHIQUE
RESORT & SPA

HERDADE DOS SALGADOS
- SPA

KARTÓDROMO INTERNACIONAL DO
ALGARVE

HOTEL ESTRELÍCIA

O património sob gestão é

composto por 90 imóveis

Os fundos sob gestão atingem os 311 M€

TURISMO
FUNDOS
SGFII, S.A.



**TERRITÓRIOS DE
BAIXA DENSIDADE**

TURISMO FUNDOS

**Programa de
Valorização do
Interior (PVI):
Resolução CM
116/2018, de 6 de
setembro**



**Programa de Investimento
em Territórios de Baixa Densidade**

LOCAL



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Norte)



NUT III

Concelhos

Alto Minho

Arcos de Valdevez; Melgaço; Monção;
Paredes de Coura; Ponte da Barca; Vila
Nova de Cerveira

Cávado

Terras de Bouro; Vila Verde

Ave

Cabeceiras de Basto; Fafe; Mondim de
Basto; Póvoa de Lanhoso; Vieira do Minho

Área Metropolitana do Porto

Arouca

Alto Tâmega

Boticas; Chaves; Montalegre; Ribeira da
Pena; Valpaços; Vila Pouca de Aguiar

Tâmega e Sousa

Baião; Celorico de Besto; Cinfães;
Resende

Douro

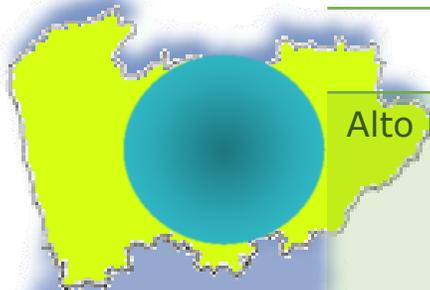
Alijó; Armamar; Carrazeda de Ansiães;
Freixo de Espada À Cinta; Lamego; Mesão
Frio; Moimenta da Beira; Murça;
Penedono; Peso da Régua; Sabrosa; Santa
Marta de Penaguião; São João da
Pesqueira; Sernancelhe; Tabuaço;
Tarouca; Torre de Moncorvo; Vila Nova de
Foz Côa; Vila Real

Terras de Trás-os-Montes

Alfândega da Fé; Bragança; Macedo de
Cavaleiros; Miranda do Douro; Mirandela;
Mogadouro; Vila Flor; Vimioso; Vinhais



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Norte)



NUT III

Freguesias

Alto Minho

Caminha - União das freguesias de Arga (Baixo, Cima e São João); União das freguesias de Gondar e Orbacém; Dem

Ponte de Lima - Anais; Ardegão, Freixo e Mato; Associação das freguesias do Vale do Neiva; Bárrio e Cepões; Beiral do Lima; Boalhosa; Cabaços e Fojo Lobal; Cabração e Moreira do Lima; Calheiros; Estorãos; Friastelas; Gemieira; Gondufe; Labruja; Labrujó, Rendufe e Vilar do Monte; Navió e Vitorino dos Piães; Poiares; Porto de Mós; São Bento; Serdedelo

Valença - Boivão; Fontoura; União das freguesias de Gondomil e Sanfins; União das freguesias de São Julião e Silva

Viana do Castelo - Montaria

Área Metropolitana do Porto

Vale de Cambra - Arões; Junqueira

Ave

Guimarães - União das freguesias de Arosa e Castelões

Cávado

Amares - Bouro (Santa Maria); Goães; União das freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos; União das freguesias de Vilela, Seramil e Paredes Secas

Tâmega e Sousa

Amarante - Ansiães; Candemil; Gouveia (São Simão); Jazente; Rebordelo; Salvador do Monte; União das freguesias de Aboadela, Sanche e Várzea; União das freguesias de Bustelo, Carneiro e Carvalho de Rei; União das freguesias de Olo e Canadelo; Vila Chã do Marão

Castelo de Paiva - Real

Marco de Canaveses - Várzea, Aliviada e Folhada



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Centro)

NUT III

Concelhos

Beira Baixa

Castelo Branco; Idanha-a-Nova; Oleiros; Penamacor; Proença-a-Nova; Vila Velha de Rodão

Beiras e Serra da Estrela

Almeida; Belmonte; Celorico da Beira; Covilhã; Figueira de Castelo Rodrigo; Fornos de Algodres; Fundão; Gouveia; Guarda; Manteigas; Meda; Pinhel; Sabugal; Seia; Trancoso

Médio Tejo

Abrantes; Constância; Ferreira do Zêzere; Mação; Sardoal; Sertã; Vila de Rei; Vila Nova da Barquinha

Região de Aveiro

Sever do Vouga

Região de Coimbra

Arganil; Góis; Lousã; Miranda do Corvo; Mortágua; Oliveira do Hospital; Pampilhosa da Serra; Penacova; Penela; Soure; Tábua; Vila Nova de Poiares

Região de Leiria

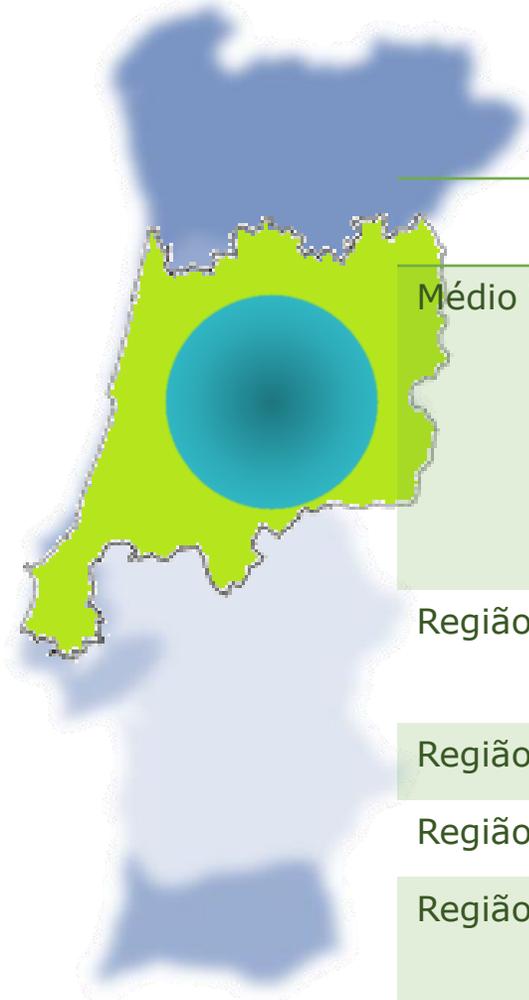
Alvaiázere; Ansião; Castanheira de Pera; Figueiró dos Vinhos; Pedrógão Grande

Região de Viseu Dão Lafões

Aguiar da Beira; Carregal do Sal; Castro Daire; Mangualde; Nelas; Oliveira de Frades; Penalva do Castelo; Santa Comba Dão; São Pedro do Sul; Sátão; Tondela; Vila Nova de Paiva; Vouzela



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Centro)



NUT III

Freguesias

Médio Tejo

Tomar - Olalhas; Sabacheira; União das freguesias de Além da Ribeira e Pedreira; União das freguesias de Casais e Alviobeira; União das freguesias de Serra e Junceira
Ourém: Espite; União das freguesias de Freixianda, Ribeira do Fárrio e Formigais; União das freguesias de Matas e Cercal; União das freguesias de Rio de Couros e Casal dos Bernardos

Região de Aveiro

Águeda - União das freguesias de Belazaima do Chão, Castanheira do Vouga e Agadão; União das freguesias do Préstimo e Macieira de Alcoba

Região de Coimbra

Condeixa-a-Nova - Furadouro

Região de Leiria

Pombal - Abiul

Região de Viseu Dão Lafões

Viseu - Calde; Cavernães; Cota; Ribafeita; São Pedro de France; União das freguesias de Barreiros e Cepões



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Alentejo)

NUT III

Concelhos

Alentejo Central	Alandroal; Arraiolos; Borba; Estremoz; Évora; Montemor-o-Novo; Mora; Mourão; Portel; Redondo; Reguengos de Monsaraz; Vendas Novas; Viana do Alentejo; Vila Viçosa
Alentejo Litoral	Alcácer do Sal; Grândola; Odemira; Santiago do Cacém
Alto Alentejo	Alter do Chão; Arronches; Avis; Campo Maior; Castelo de Vide; Crato; Elvas; Fronteira; Gavião; Marvão; Monforte; Nisa; Ponte de Sor; Portalegre; Sousel
Baixo Alentejo	Aljustrel; Almodôvar; Alvito; Barrancos; Beja; Castro Verde; Cuba; Ferreira do Alentejo; Mértola; Moura; Ourique; Serpa; Vidigueira
Lezíria do Tejo	Chamusca; Coruche



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Alentejo)



NUT III

Lezíria do Tejo

Freguesias

Santarém – União das freguesias de Casével e Vaqueiros



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Algarve)



NUT III

Algarve

Concelhos

Alcoutim; Aljezur; Castro Marim; Monchique; Vila do Bispo



TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE (Algarve)

NUT III

Freguesias

Algarve

Loulé – Alte; Ameixial; Salir; União das freguesias de Querença, Tôr e Benafim

Silves – São Marcos da Serra

Tavira – Cachopo; Santa Catarina da Fonte do Bispo



Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade - 2ª Fase



**Territórios de Baixa Densidade Turísticos -
Fundo Especial de Investimento
Imobiliário Fechado**

25 milhões de euros

**Programa de Investimento
em Territórios de Baixa Densidade**

OBJETIVO

INVESTIMENTO

CONDIÇÕES



OBJETIVOS DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO EM TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE

Criar as condições financeiras adequadas para estimular o aparecimento de **projetos de investimento** localizados nas regiões abrangidas pelo Programa Nacional para a Coesão Territorial (PNCT), e que se traduzam na valorização económica dos **ativos imobiliários**, através de atividades do setor do **turismo** ou com elas relacionadas, e que promovam o desenvolvimento e a sustentabilidade das **economias locais e regionais**.

Programa de Valorização do Interior (PVI): Resolução do Conselho de Ministros n.º 116/2018, de 6 de setembro



OPERAÇÃO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO: COMO FUNCIONA?

- **Aquisição**, por parte do Fundo TBD, **da propriedade, direito de superfície ou outros direitos de conteúdo equivalente**, de imóveis que preenchem os requisitos do Regulamento, permitindo dotar as entidades proponentes dos **meios financeiros necessários à valorização económica desses imóveis**
- *Contratualização simultânea com o proponente de um **acordo de investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação dos imóveis adquiridos***
- Contratualização de um **contrato promessa de arrendamento/contrato de arrendamento** sobre os respetivos imóveis, com **opção de compra**

OPERAÇÃO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO: APLICAÇÃO DE FUNDOS

- Um mínimo de **60% dos meios financeiros disponibilizados com a operação** destinam-se a ser aplicados na valorização do imóvel objeto da operação, **através do investimento em obras**
- O valor remanescente dos meios financeiros disponibilizados (**máximo de 40%**) poderá ser **aplicado em investimento não imobiliário**, designadamente na aquisição de equipamentos, mobiliário e decoração, estudos e projetos, promoção e marketing bem como no cancelamento de eventuais ónus existentes sobre o imóvel
- Caso **a entidade proponente não seja a proprietária do imóvel** objeto da operação ao Fundo, o valor correspondente a **40% dos meios financeiros disponibilizados com a operação** poderá ser aplicado no pagamento do preço de aquisição do imóvel ao respetivo proprietário

EXEMPLO: Valor de Aquisição < Custo do Investimento Imobiliário



Valor de aquisição do imóvel:
800.000€



Custo do investimento imobiliário
associado ao projeto: **1.200.000€**

Avaliações
Imobiliárias
as is
≥ 0,88M€

Aplicação de Fundos
800.000€ (livre aplicação)



Escritura por 800.000€

Acordo de Investimento por
1.200.000€ e Contrato de
Arrendamento celebrado entre o
Fundo Tbd e o Proponente



Renda e opção de compra calculadas sobre 2.000.000€

Arrendatária recebe **1.200.000€**, por tranches,
pelo acordo de investimento para executar
em obras no imóvel

Arrendatária gere o projeto de investimento
(faturação à proponente)

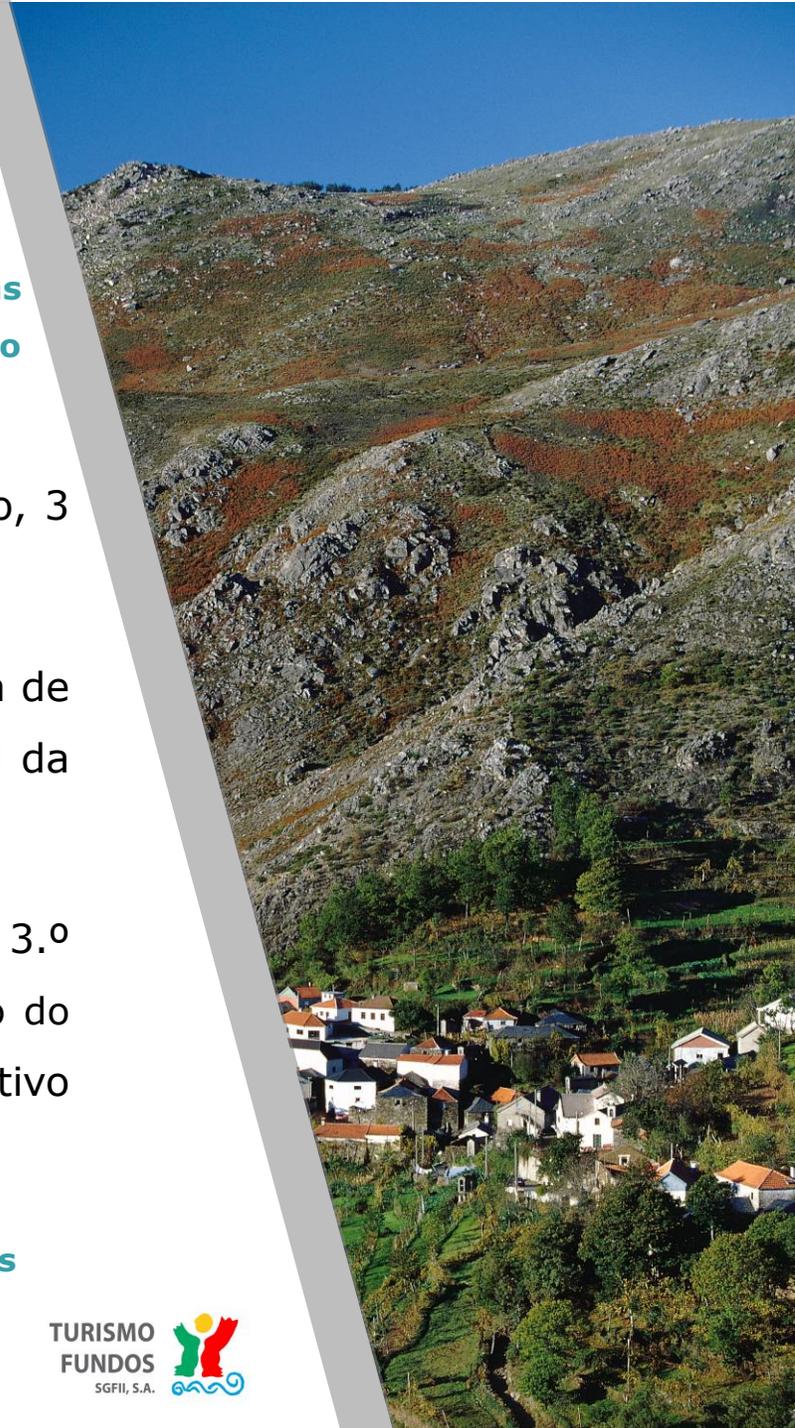
Arrendatária terá de garantir os capitais
próprios e/ou alheios para financiar o
investimento remanescente (imobiliário e não
imobiliário)

Avaliações
Imobiliárias
pós projeto
≥ 2,22M€

QUAIS AS CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO?

- ❑ O valor por operação pode ascender até ao montante máximo de € 3.000.000
O valor de cada operação tem como limite máximo o valor de 90% da média simples das avaliações do imóvel no seu estado atual e do seu valor potencial concluído no momento atual, assim como as efetivas necessidades de financiamento das empresas
- ❑ O prazo do contrato de arrendamento é, no máximo, de **15 anos** e, no mínimo, 3 anos
- ❑ A renda anual corresponde à Euribor a doze meses, com mínimo zero, acrescida de **1,5%**, aplicável sobre o valor da aquisição do imóvel ou sobre o valor global da operação, caso o Fundo suporte o custo das obras a realizar no imóvel
- ❑ A empresa poderá exercer uma **opção de compra** sobre o imóvel, a partir do 3.º ano de vigência do arrendamento (ou a partir do 3º ano decorrido após o termo do período de carência de rendas, caso haja lugar à mesma) e até ao término do respetivo prazo

Atentas as características da operação e da entidade proponente, pode a Turismo Fundos definir outras condições, tais como períodos de carência para o pagamento da renda e garantias de cumprimento das obrigações a assumir no contexto da operação



CONDIÇÕES DE ACESSO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

- ❑ Localizarem-se nos Territórios de Baixa Densidade
- ❑ Constituírem prédios urbanos, frações autónomas de prédios urbanos, prédios mistos ou prédios rústicos, desde que, neste último caso, estejam associados a um prédio urbano ou a um prédio misto e seja demonstrada a sua relevância para o desenvolvimento da atividade turística que se pretende prosseguir no âmbito do projeto apresentado
- ❑ Terem a sua situação matricial e predial regularizada
- ❑ Disporem de licença ou autorização de utilização e de certificado energético (SCE), quando aplicável
- ❑ Tratando-se de edifícios afetos a uma determinada atividade, disporem de autorização para o exercício da mesma e, caso se trate de atividade sujeita a registo no Registo Nacional do Turismo, encontrarem-se devidamente registados

O cancelamento de quaisquer ónus ou encargos que possam incidir sobre os imóveis deve encontrar-se assegurado, nomeadamente como consequência do projeto a concurso, até à data da concretização da aquisição por parte da Turismo Fundos



CONDIÇÕES DE ACESSO DAS ENTIDADES PROPONENTES

- ❑ Empresas, de qualquer natureza, com certificação de PME
- ❑ Situação regularizada para com a Administração Fiscal, Segurança Social, Turismo Fundos e Turismo de Portugal (até à data da formalização da aquisição dos ativos por parte da Turismo Fundos)
- ❑ Recursos humanos, próprios ou subcontratados, e materiais necessários ao desenvolvimento do projeto
- ❑ Contabilidade organizada, nos termos da legislação aplicável
- ❑ Não terem sido objeto de aplicação, nos dois anos anteriores à data da candidatura, de sanção administrativa ou judicial pela utilização de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social
- ❑ Não terem sido condenadas, nos dois anos anteriores à data da candidatura, por sentença transitada em julgado, por despedimento ilegal de grávidas, puérperas ou lactantes



CONDIÇÕES DE ACESSO DOS PROJETOS

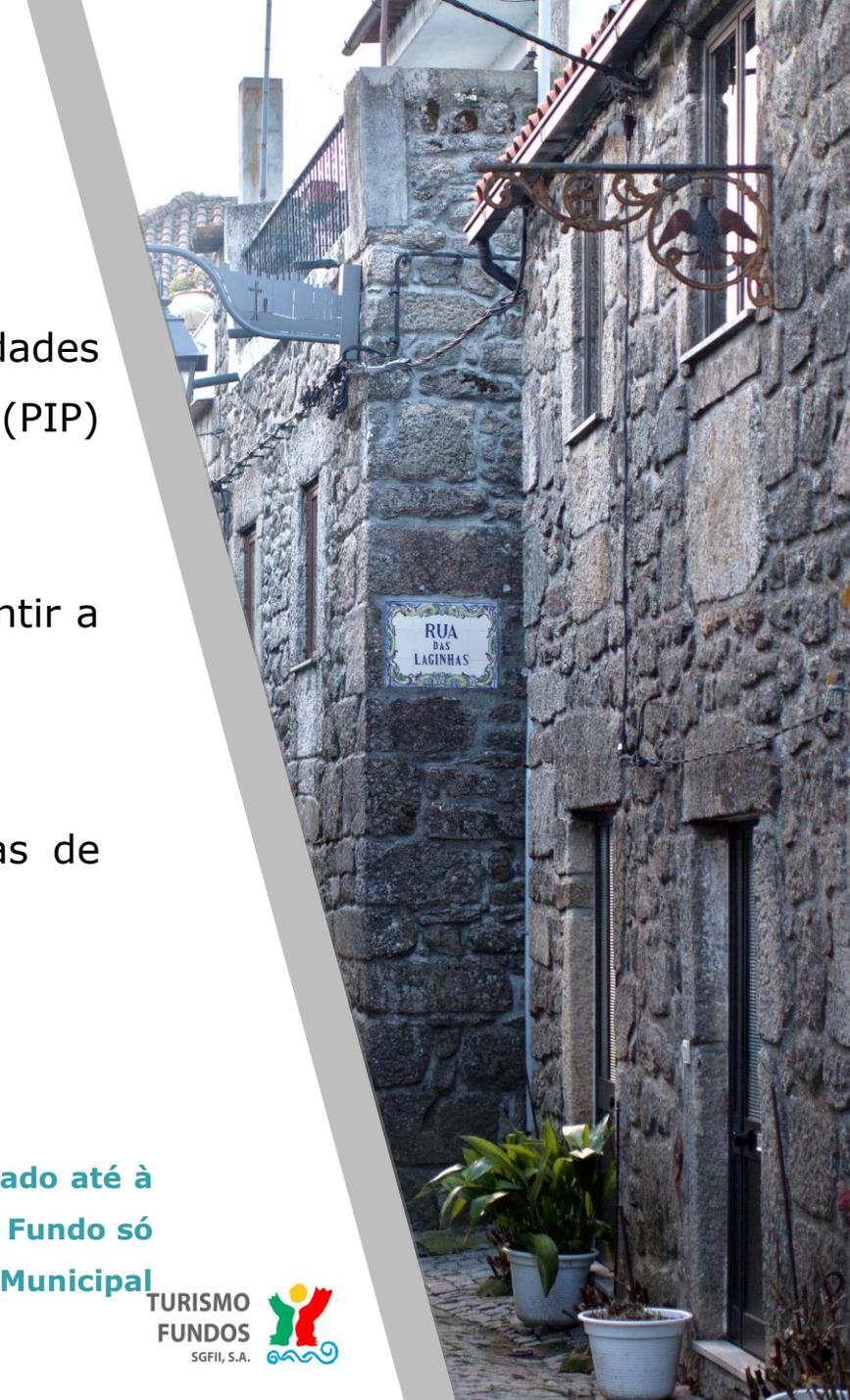
- ❑ Tenham por objeto ativos imobiliários localizados em Portugal, nas regiões abrangidas pelo Programa Nacional para a Coesão Territorial (PNCT)
- ❑ Traduzam a valorização económica dos ativos imobiliários em causa, através de atividades turísticas ou outras que com estas demonstrem estar especialmente relacionadas
- ❑ Promovam o desenvolvimento, a dinamização e a sustentabilidade das economias locais e regionais dos territórios
- ❑ ...



CONDIÇÕES DE ACESSO DOS PROJETOS

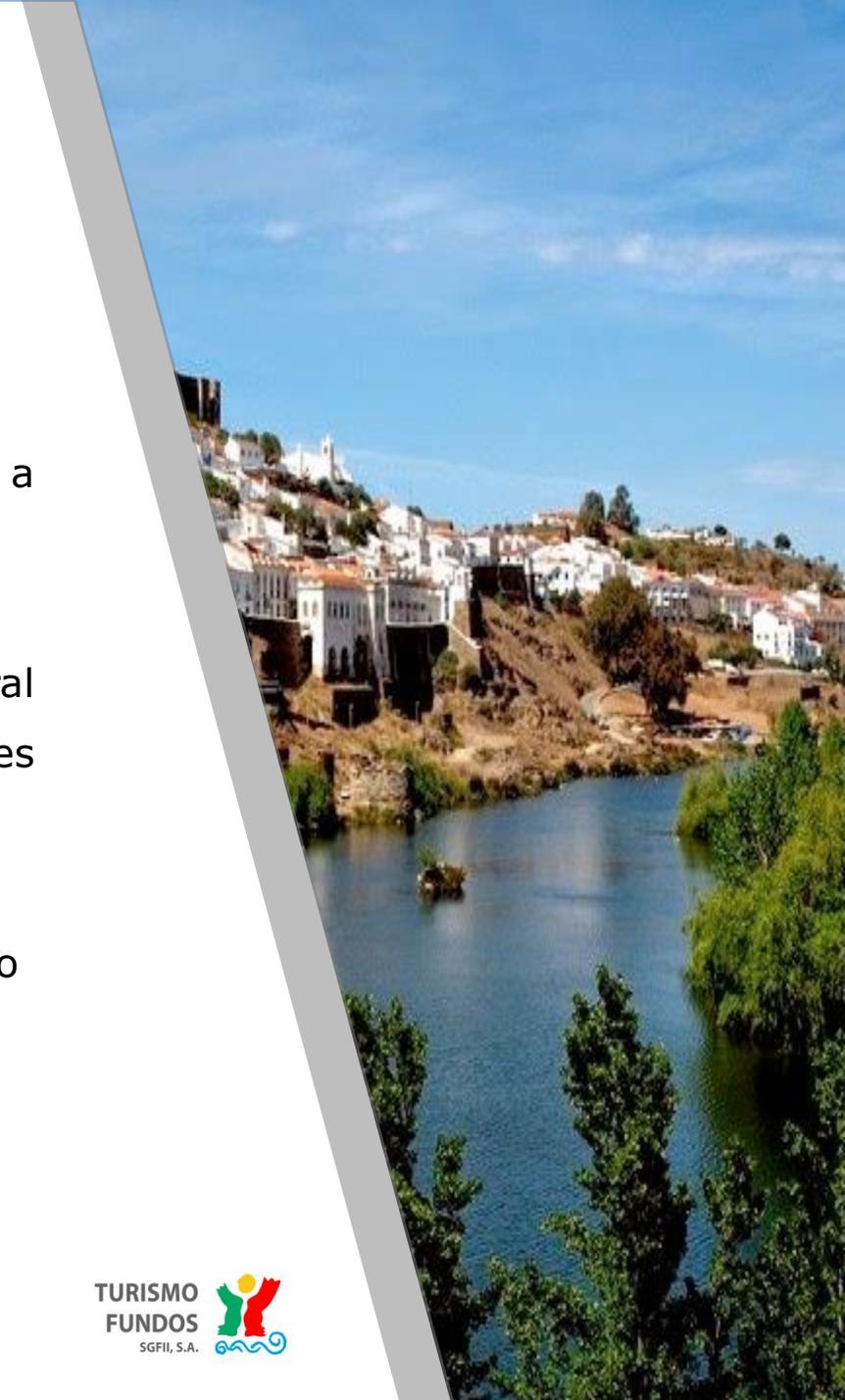
Os projetos devem ainda cumprir as seguintes condições:

- ❑ Caso prevejam a realização de obras, sujeitas a autorização pelas entidades competentes, possuírem, pelo menos, um Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado ★
 - ❑ Terem asseguradas as respetivas fontes de financiamento, de modo a garantir a cobertura total do investimento associado à operação
 - ❑ Demonstrarem ser ambientalmente sustentáveis, devendo prever medidas de gestão eficiente de energia, de água e de controlo dos resíduos sólidos
 - ❑ Demonstrarem ser financeira e economicamente sustentáveis
- ★ O projeto de arquitetura referente às obras a realizar no imóvel deverá encontrar-se aprovado até à data em que são realizadas as avaliações imobiliárias, sendo que a aquisição do imóvel pelo Fundo só será concretizada após a apresentação da licença de construção emitida pela Câmara Municipal respetiva



CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO

- ❑ Contributo do projeto para a redução das assimetrias regionais e para a redução da sazonalidade na procura dos territórios
- ❑ Contributo do projeto para a valorização do património cultural e natural do país, assim como para o desenvolvimento sustentável das comunidades locais
- ❑ Grau de inovação do projeto a realizar, face à oferta já existente na região



FASES DA ANÁLISE

- ❑ Avaliar o enquadramento da candidatura e o cumprimento das condições de acesso
 - ❑ Análise preliminar dos critérios de enquadramento da operação e da viabilidade económica do projeto de investimento
 - ❑ Avaliação o imóvel objeto da candidatura por, no mínimo, dois peritos avaliadores, nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC)
 - ❑ Comunicar às empresas os valores atribuídos pelos peritos avaliadores ao imóvel objeto da operação e confirmar a manutenção do interesse na operação, caso a média dos referidos valores seja inferior ao proposto na candidatura
 - ❑ Apreciar a viabilidade económica e financeira da operação, em face do valor do imóvel antes e pós projeto de investimento
- **Nos casos em que as candidaturas não demonstrem cumprir os critérios de enquadramento ou algum dos requisitos específicos, a candidatura não prossegue para a fase de avaliação do imóvel**
 - **Os encargos com as avaliações imobiliárias são suportados pelas entidades proponentes e têm um custo de 2.500€**



DOCUMENTOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA CANDIDATURA

As candidaturas são submetidas através do formulário disponível no site da Turismo Fundos www.turismofundos.pt

Do Imóvel a alienar

- Caderneta predial atualizada
- Certidão do Registo Predial ou código de acesso à certidão permanente
- Licença de utilização, se aplicável
- Registo do empreendimento no Registo Nacional do Turismo, se aplicável
- Certificado de desempenho energético e de qualidade do ar interior (nos termos do DL nº 118/2013, de 20 de abril), se aplicável
- Plantas de arquitetura das construções existentes correspondentes às telas finais aprovadas pela competente Câmara Municipal, se aplicável



DOCUMENTOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA CANDIDATURA

Da Entidade Proponente

- Código de acesso à certidão do Registo Comercial (para sociedades)
- Estatutos ou pacto social (para sociedades)
- Declaração de início de atividade nas finanças, onde conste a CAE da atividade que vai desenvolver (para ENI)
- Certificação PME (obtida em www.iapmei.pt)
- Declarações comprovativas perante a administração fiscal e a segurança social
- Relatório e contas dos 3 últimos exercícios (IES), se aplicável

DOCUMENTOS PARA A FORMALIZAÇÃO DA CANDIDATURA

Do Projeto de Investimento imobiliário a realizar

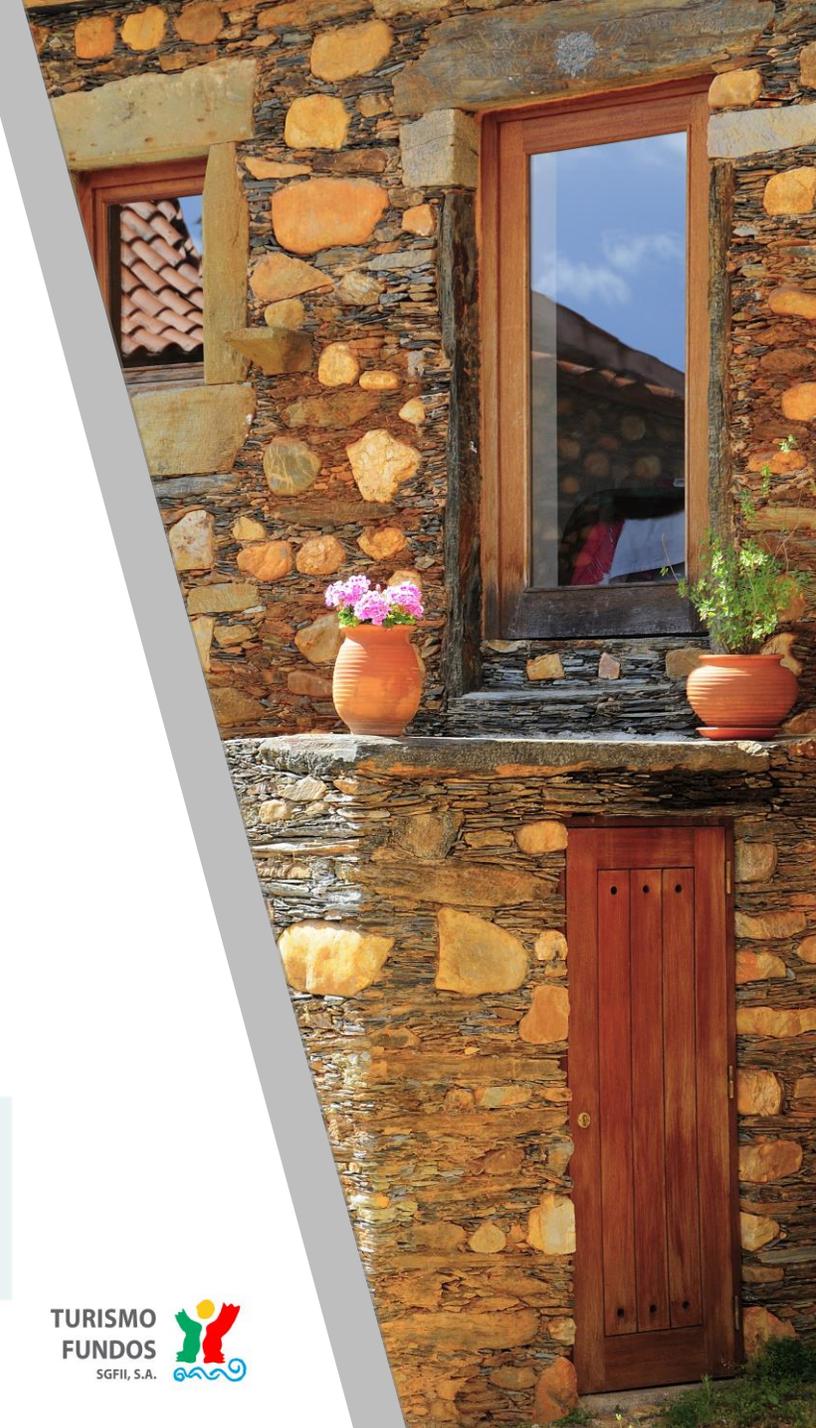
- Pedido de informação prévia (PIP) favorável ou projeto de arquitetura aprovado pela Câmara Municipal respetiva, para as obras a realizar no imóvel, caso haja lugar às mesmas
- Memória descritiva do projeto de investimento, com todas as peças escritas e desenhadas
- Plano de negócios, incluindo o estudo de viabilidade económica e financeira do projeto, com o programa de investimento discriminado, respetiva cobertura financeira e demonstração de resultados previsionais com os pressupostos de exploração assumidos nas projeções



CANDIDATURAS

- ❑ O prazo para a submissão de candidaturas ao **programa** teve início em 17 de setembro de 2018 e **termina em 31 de março de 2019**
- ❑ **Territórios de Baixa Densidade Turísticas - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado** (em constituição)

As candidaturas são submetidas através do formulário disponível no site da Turismo Fundos www.turismofundos.pt



Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade

Obrigado

Mais informações em:

email: baixadensidade@turismofundos.pt

tel.: 217 815 720

www.turismofundos.pt

