

FAQS

CALL202020 – TURISMO FUNDOS TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE TURÍSTICOS

>> QUAL É O ÂMBITO DESTA INICIATIVA?

A Call202020 – Turismo Fundos | Operações de Sale and Lease Back insere-se na medida 4.1.4 – Sale and Lease Back do PEES (Programa de Estabilização Económica e Social), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, de 6 de junho e estabelece as condições para a realização de operações de investimento imobiliário através do fundo de investimento imobiliário designado por “Territórios de Baixa Densidade Turísticos – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado” (TBDT), gerido pela TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. (Turismo Fundos), com o objetivo de valorização económica dos ativos imobiliários afetos ou a afetar à atividade turística. Coloca à disposição das empresas a liquidez disponível nos fundos de investimentos imobiliários que a Turismo Fundos gere, permitindo o acesso a um instrumento financeiro que se caracteriza pela venda e subsequente arrendamento de longo prazo de um imóvel, com salvaguarda do direito de recompra do mesmo.

>> A QUEM SE DESTINAM ESTAS OPERAÇÕES?

A Call202020 – Operações de Sale and Lease Back | Territórios de Baixa Densidade Turísticos tem como destinatários principais empresas que sejam proprietárias de imóveis afetos à atividade turística ou industrial.

Admitem-se ainda como destinatários empresas que, sendo ou não proprietárias do imóvel objeto da operação, nele desenvolvam ou pretendam vir a desenvolver atividade turística.

>> QUAIS OS OBJETIVOS DA OPENCALL202020 – OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK?

A Call202020 – Operações de Sale and Lease Back | Territórios de Baixa Densidade Turísticos tem como principal objetivo disponibilizar a liquidez que permita, em particular, o investimento na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis afetos à atividade turística ou industrial, ou a afetar à atividade turística, incluindo ao nível da eficiência energética e da economia circular, criando as condições para um crescimento mais sustentado e gerador de valor por parte das empresas.

>> QUAL O MONTANTE MÁXIMO DAS OPERAÇÕES?

As operações a realizar traduzem-se na aquisição de imóveis, para subsequente arrendamento, até um montante máximo de € 5.000.000, através dos fundos de investimento imobiliário geridos pela Turismo Fundos. O preço de aquisição corresponderá, no máximo, a 90% da média simples do valor das avaliações do imóvel.

>> QUAL O PRAZO DE ARRENDAMENTO DO IMÓVEL AFETO À ATIVIDADE TURÍSTICA?

Poderá ir até 15 anos.

>> COMO SE PROCESSA A OPÇÃO DE COMPRA DO IMÓVEL PREVISTA AFETO À ATIVIDADE TURÍSTICA?

Será facultada, à empresa inquilina, a opção de compra do imóvel, que poderá ser exercida a partir do terceiro ano de vigência do arrendamento e até ao termo do prazo do contrato de arrendamento. Em função do enquadramento da operação nos fundos imobiliários geridos pela Turismo Fundos, a opção de compra do imóvel poderá ser acompanhada ainda da obrigação de compra, no final do prazo do arrendamento. O preço de aquisição do imóvel no âmbito do exercício da opção de compra (e caso aplicável, da obrigação de compra), corresponderá ao valor de aquisição do mesmo pelo Fundo, atualizado de acordo com a variação positiva do índice harmonizado de preços no consumidor mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, e em qualquer caso limitada a zero quando a variação do índice seja negativa.

>> QUAIS AS CONDIÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS?

A empresa inquilina tem a obrigação de contratar e assegurar os encargos relativos aos seguros multirriscos e de responsabilidade civil, bem como suportar todos os encargos relacionados com o imóvel.

Em função do enquadramento da operação nos fundos imobiliários geridos pela Turismo Fundos, e enquanto a operação se mantiver em vigor, poderá verificar-se a necessidade de formalização de compromissos com a entidade proponente, nomeadamente no que respeita à manutenção do nível de emprego, à implementação de medidas de sustentabilidade económica, social e ambiental.

>> QUAL O MODO DE APLICAÇÃO DO PREÇO?

Os meios financeiros disponibilizados com a venda do imóvel serão aplicados em investimentos na adaptação, requalificação, sustentabilidade e modernização dos imóveis, incluindo em eficiência energética e economia circular, admitindo-se, ainda que acessoriamente, investimento em fundo de maneio e liquidação de ónus e encargos que incidam sobre o imóvel objeto da operação. Serão privilegiados investimentos que contribuam para a sustentabilidade económica, social e ambiental.

>> QUAL O CÁLCULO E VALOR DA RENDA?

A renda anual será paga mensalmente e corresponderá à aplicação de uma taxa sobre o valor da operação entre o mínimo de 2,5%, para o caso das operações de imóveis localizados em territórios de baixa densidade, e o máximo de 4% para as restantes operações. A renda será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização previsto para o arrendamento urbano.

>> QUAIS AS GARANTIAS A PRESTAR?

Atentas as características de cada operação e da entidade proponente, a Turismo Fundos definirá o montante e o tipo de garantias a prestar para cumprimento pontual do pagamento da renda e demais obrigações a assumir pela entidade proponente.

>> QUAIS AS CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE DAS EMPRESAS PROPONENTES?

1. Terem a situação regularizada perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social;
2. Encontrarem-se registadas no registo central do beneficiário efetivo;
3. Não terem incidentes (não justificados) no mapa disponibilizado pela Central de Responsabilidades de Crédito mantida junto do Banco de Portugal.

>> QUAIS AS CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE DOS IMÓVEIS?

1. Encontrarem-se livres de ónus ou encargos (à data da concretização da operação);
2. Terem a sua situação matricial e predial regularizada;
3. Disporem de licença ou autorização de utilização, quando aplicável;
4. Disporem de certificado energético (SCE), quando aplicável;
5. Tratando-se de edifícios afetos a uma determinada atividade, disporem de autorização para o efeito e, caso se trate de empreendimentos já existentes sujeitos a registo no Registo Nacional do Turismo, encontrarem-se devidamente registados.

>> QUAIS AS FASES DO PROCESSO NO DECORRER DA ANÁLISE?

1. O processo de análise das propostas compreende as seguintes fases:
 1. Análise do enquadramento da proposta apresentada;
 2. Avaliação imobiliária do imóvel objeto da proposta apresentada por, no mínimo, dois peritos avaliadores, nos termos do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC), aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro;

3. Comunicação, às entidades proponentes, dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores, ao imóvel objeto da operação e confirmação da manutenção do interesse na operação caso o valor correspondente a 90% da média simples do valor das avaliações do imóvel seja inferior ao valor proposto pela entidade proponente;

4. Apreciação da viabilidade económica e financeira da operação.

2. Nos casos em que as propostas não demonstrem cumprir alguma das condições de elegibilidade definidas, a Turismo Fundos informará as entidades proponentes da inexistência de condições para que a análise prossiga para as fases a que se referem as alíneas 2. a 4. do número anterior.

3. Os encargos com as avaliações imobiliárias referidas na alínea 2. do n.º 1 são suportados pelas entidades proponentes, observando-se o disposto no número seguinte.

4. Para os efeitos do previsto no número anterior, após comunicação, pela Turismo Fundos, da conclusão da fase a que se refere a alínea 1. do n.º 1 as entidades proponentes efetuam uma provisão no montante de € 2.500.

5. A Turismo Fundos pode solicitar esclarecimentos e informação adicional sobre as propostas apresentadas sempre que o entenda necessário.

>> QUAL O CIRCUITO E PROCESSO DE DECISÃO DAS OPERAÇÕES PROPOSTAS?

1. Concluído o processo de análise, a Turismo Fundos toma a decisão final relativamente a cada uma das operações propostas.

2. A Turismo Fundos comunicará a sua decisão às entidades proponentes e, em caso de decisão favorável, as respetivas condições.

3. A Turismo Fundos pode fazer depender a sua decisão da verificação de condições prévias ou da confirmação de alguns dos elementos exibidos no âmbito da proposta apresentada, que serão identificados na comunicação referida no número anterior.

>> ONDE SE PODEM SUBMETER AS PROPOSTAS?

A submissão das propostas deverá ser efetuada diretamente junto da Turismo Fundos, através de formulário próprio disponível no respetivo *website* <https://candidaturas.turismofundos.pt/login.asp>.

>> MAIS INFORMAÇÃO

TF TURISMO FUNDOS – SGOIC, S.A.

<https://www.turismofundos.pt/>