

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIIF**

---

### Enquadramento

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 41/2020, aprovou o Programa de Estabilização Económica e Social, o qual prevê, no âmbito do terceiro eixo centrado no apoio às empresas, a medida 4.1.4 – *Sale and Lease Back* (venda de património imobiliário e seu posterior arrendamento).

Neste contexto, a TF Turismo Fundos-SGOIC, S.A. (Turismo Fundos) com a OpenCall2020, coloca à disposição das empresas, principalmente das PME, a liquidez disponível nos fundos de investimentos imobiliários que 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.

### Objetivos

Estabelecer 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, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do turismo, assim como a dinamização e a sustentabilidade das economias locais dos territórios de baixa densidade identificados no Anexo III à Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro, no contexto do Programa de Valorização do Interior (PVI).

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIFF**

---

### Operações enquadráveis

São suscetíveis de enquadramento no TBSDT as seguintes operações relativas aos imóveis:

- a) Operações de compra e arrendamento subsequente, com opção de compra;
- b) Operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra.

### Aplicação dos meios financeiros disponibilizados com a operação

1. Os meios financeiros disponibilizados com a operação correspondem:
  - a) ao preço de aquisição do imóvel pelo Fundo (preço de compra);
  - e
  - b) ao investimento, direta ou indiretamente, suportado pelo Fundo com as obras a realizar no imóvel adquirido, quando aplicável.
2. Os meios financeiros previstos na alínea a) do número anterior serão aplicados em função das necessidades da entidade proponente e em cumprimento dos objetivos e requisitos definidos no presente Regulamento.
3. Nos casos previstos na alínea b) do nº 1 o valor do investimento em obras suportado pelo fundo é determinado através do custo de investimento em obras, até ao limite de 90 % da diferença entre o valor da avaliação do imóvel pós projeto e o valor da avaliação do mesmo no seu estado atual.

### Condições da Operação

1. O valor de cada operação pode ascender até 5 milhões de euros;
2. Nos casos das operações de compra e arrendamento subsequente, com opção de compra; para a determinação do valor do preço de aquisição do imóvel pelo fundo, a Turismo Fundos tem como limite máximo o valor de 90% da média simples do valor das avaliações do imóvel;

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIFF**

---

3. Nos casos das operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra, para determinação do valor da operação, acresce ao disposto no número anterior, o custo de investimento em obras, até ao limite de 90 % da diferença entre o valor da avaliação do imóvel pós projeto e o valor da avaliação do mesmo no seu estado atual;
4. O prazo do contrato de arrendamento é, no mínimo, de 3 anos após o termo do período de carência de rendas, quando aplicável e, no máximo, de 15 anos.;
5. A renda anual, paga mensalmente, corresponde à aplicação de uma taxa de 2,5% sobre o valor da operação;
6. A renda referida no número anterior é atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização previsto para o arrendamento urbano;
7. Atentas as características de cada operação e da entidade proponente, pode a Turismo Fundos definir determinadas condições, tais como períodos de carência para o pagamento da renda, garantias de cumprimento das obrigações a assumir pela entidade proponente, e penalidades pelo não cumprimento, integral ou parcial, do investimento associado à operação;
8. Nos casos das operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra, pode ainda a Turismo Fundos exigir a contratação, devidamente comprovada, de empreiteiros cuja capacidade económico-financeira, quadro técnico, parque de equipamentos e meios materiais, assegurem a realização integral, perfeita e atempada das obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel;
9. À arrendatária é facultada a opção de compra do imóvel, que poderá ser exercida a partir do terceiro ano de vigência do arrendamento ou a partir do terceiro ano decorrido após o termo do período de carência de rendas, caso haja lugar ao mesmo, e até ao termo do prazo do contrato de arrendamento;

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIIF**

---

10. Nos casos das operações de compra e arrendamento subsequente, com opção de compra, o preço de aquisição do imóvel no âmbito do exercício da opção de compra, corresponde 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;
11. Nos casos das operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra, o exercício de opção de compra implicará, ainda, a devolução integral das quantias pagas a título de indemnização por benfeitorias no imóvel adquirido, atualizadas 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;
12. No âmbito do exercício da opção de compra, a Turismo Fundos poderá ainda incluir no preço eventuais custos e encargos que o Fundo vier a suportar no contexto de cada operação;
13. Excecionalmente, e em função do contexto do mercado e da operação, o preço de aquisição dos imóveis no âmbito do exercício da opção de compra, poderá ser definido em função do valor da média das avaliações do imóvel àquela data.

#### **Entidades proponentes**

Micro, pequenas e médias empresas, devidamente certificadas pela Declaração Eletrónica do IAPMEI, I.P., sob forma societária que sejam proprietárias de imóveis afetos à atividade turística, admitindo-se ainda como destinatários empresas que, sendo ou não proprietárias do imóvel objeto da operação, nele desenvolvam ou pretendam vir a desenvolver atividade turística, que reúnam os seguintes requisitos:

- a) Possuírem, bem como os respetivos sócios ou acionistas, a situação regularizada para com a Administração Fiscal, a Segurança Social, os fundos de investimento imobiliário sob gestão da Turismo Fundos e o Turismo de Portugal, I.P.;
- b) Encontrarem-se registadas no Registo Central do Beneficiário Efetivo;

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIIF**

---

- c) Disporem de recursos humanos, próprios ou subcontratados, e financeiros adequados ao desenvolvimento da respetiva atividade;
- d) Cumprir as condições legais necessárias ao exercício da respetiva atividade, nomeadamente encontrarem-se devidamente licenciadas para o exercício da mesma e devidamente registadas no Registo Nacional do Turismo, quando legalmente exigível;
- e) Terem contabilidade organizada, nos termos da legislação aplicável;
- f) Não terem sido objeto de aplicação, nos dois anos anteriores à data da proposta, de sanção administrativa ou judicial pela utilização de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal;
- g) Não terem sido condenadas, nos dois anos anteriores à data da proposta, por sentença transitada em julgado, por despedimento ilegal de grávidas, puérperas ou lactantes.

As condições enunciadas nas alíneas c), f) e g) são aferidas mediante declaração expressa por parte da entidade proponente.

### **Critérios de Enquadramento da Operação**

A análise e apreciação das operações de compra com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra, atende aos seguintes critérios:

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

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIIF**

---

### Requisitos dos Ativos Imobiliários

1. Os ativos imobiliários devem preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:
  - a) Localizarem-se nos territórios de baixa densidade, identificados no Anexo III à *Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro*;
  - b) 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;
  - c) Encontrarem-se livres de ónus ou encargos;
  - d) Terem a sua situação matricial e predial regularizada;
  - e) Disporem de licença ou autorização de utilização, quando aplicável;
  - f) Disporem de certificado energético (SCE), quando aplicável;
  - g) 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.
2. Nos prédios urbanos ou mistos referidos na alínea b) do número anterior, terá obrigatoriamente de existir uma edificação, independentemente do seu estado de conservação.
3. O cancelamento de quaisquer ónus ou encargos que possam incidir sobre os imóveis deve encontrar-se assegurado, até à data da concretização da aquisição por parte do Fundo.

### Requisitos das Operações

1. São enquadráveis as operações que tenham por objeto ativos imobiliários localizados nos territórios listados no Anexo III à *Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2016, de 20 de outubro*.

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIIF**

---

2. Os projetos de investimento devem traduzir-se na valorização económica e modernização dos ativos imobiliários em causa, através de atividades turísticas ou outras que com estas demonstrem estar especialmente relacionadas e que promovam o desenvolvimento sustentável do turismo, assim como a dinamização das economias locais.
3. Sempre que as operações tenham por objeto empreendimentos já existentes, devem os mesmos dispor das necessárias licenças e autorizações.
4. As operações devem ainda cumprir as seguintes condições:
  - a) Caso prevejam a realização de obras, sujeitas a autorização pelas entidades competentes, possuírem a respetiva licença de construção ou encontrar-se a mesma a pagamento;
  - b) Terem asseguradas as respetivas fontes de financiamento;
  - c) Demonstrarem ser ambientalmente sustentáveis, devendo prever medidas de gestão eficiente de energia, de água e de controlo dos resíduos, e ainda prever a implementação de um sistema de monitorização dos respetivos consumos e controlo;
  - d) Demonstrarem apresentar soluções integradas do ponto de vista da acessibilidade, que possam cobrir as necessidades especiais de todos, independentemente da respetiva incapacidade, temporária ou definitiva;
  - e) Demonstrarem ser financeira e economicamente sustentáveis.
5. Verificando-se a situação prevista na alínea a) do número anterior a aquisição do imóvel pelo Fundo só será concretizada após a apresentação da licença de construção emitida pela Câmara Municipal respetiva.
6. Para verificação do previsto na alínea c) do número 4, as entidades proponentes devem apresentar os seguintes documentos:
  - a. Na área da água e/ou materiais e resíduos, relatório(s) de auditoria(s) elaborado(s) por uma entidade independente:
    - i. *Ex-ante*, para definição da *baseline*, medidas de melhoria e quantificação do potencial de redução, autonomia e diversificação
    - ii. *Ex-post*, para verificação e quantificação das medidas de melhoria implementadas

**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIFF**

---

- b. Na área da energia, Certificado Energético (CE) *ex-ante*, quando aplicável, e *ex-post*, devendo os elementos a intervencionar constar nas medidas de melhoria identificadas no Certificado Energético.
7. A não implementação das medidas de melhoria ambiental e de eficiência energética previstas no número anterior equivale ao incumprimento definitivo do projeto proposto pelas Entidades Proponentes e aceite pela Turismo Fundos, na qualidade de entidade gestora do TBDT, conferindo à Turismo Fundos a faculdade de rescindir, com justa causa, o contrato de arrendamento, bem como o direito de exercer a opção de venda do imóvel conferida pelos sócios maioritários das Entidades Proponentes.

#### **Processo de Decisão**

1. Concluído o processo de análise, a Turismo Fundos toma a decisão final relativamente a cada uma das operações propostas.
2. A Turismo Fundos comunica 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 apresentados no âmbito da proposta, que são identificadas na comunicação referida no número anterior.

#### **Candidaturas**

As candidaturas são apresentadas através de submissão de propostas efetuada diretamente junto da Turismo Fundos, através de formulário próprio disponível no respetivo website ([www.turismofundos.pt](http://www.turismofundos.pt)).

~



**CALL 202020 - TURISMO FUNDOS**  
**OPERAÇÕES DE SALE AND LEASE BACK - TERRITÓRIOS DE BAIXA DENSIDADE**  
**TURÍSTICOS - FEIIF**

---

**Dotação financeira**

O orçamento da OpenCall202020 afeto à atividade turística em territórios de baixa densidade é de 20 milhões de euros

*A leitura desta ficha informativa não dispensa a consulta do Regulamento aplicável e a entidade gestora - TF Turismo Fundos - SGOIC, S.A. (Turismo Fundos).*

Direção de Gestão do Conhecimento – Apoio ao Empresário  
Turismo de Portugal, I.P. © junho 2020