

Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade



**TERRITÓRIOS DE
BAIXA DENSIDADE**

TURISMO FUNDOS

Programa Nacional para
a Coesão Territorial
(PNCT):
Resolução do Conselho
de Ministros nº
72/2016, de 20 de
outubro



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



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

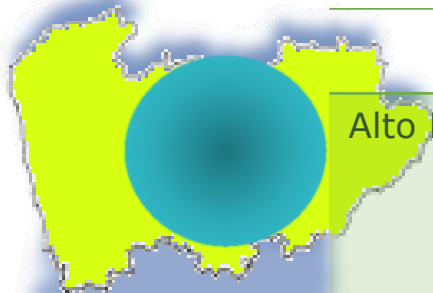
Alijó; Armamar; Carrazeda de Ansiães;
Freixo de Espada À Cinta; Lamego; Mesão
Frio; Moimenta da Beira; Murça;
Penedono; Peso da Régua; Sabrosa; Santa
Marta de Penaguião; São João da
Pesqueira; Sernancelhe; Tabuaço;
Tarouca; Torre de Moncorvo; Vila Nova de
Foz Côa; Vila Real

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

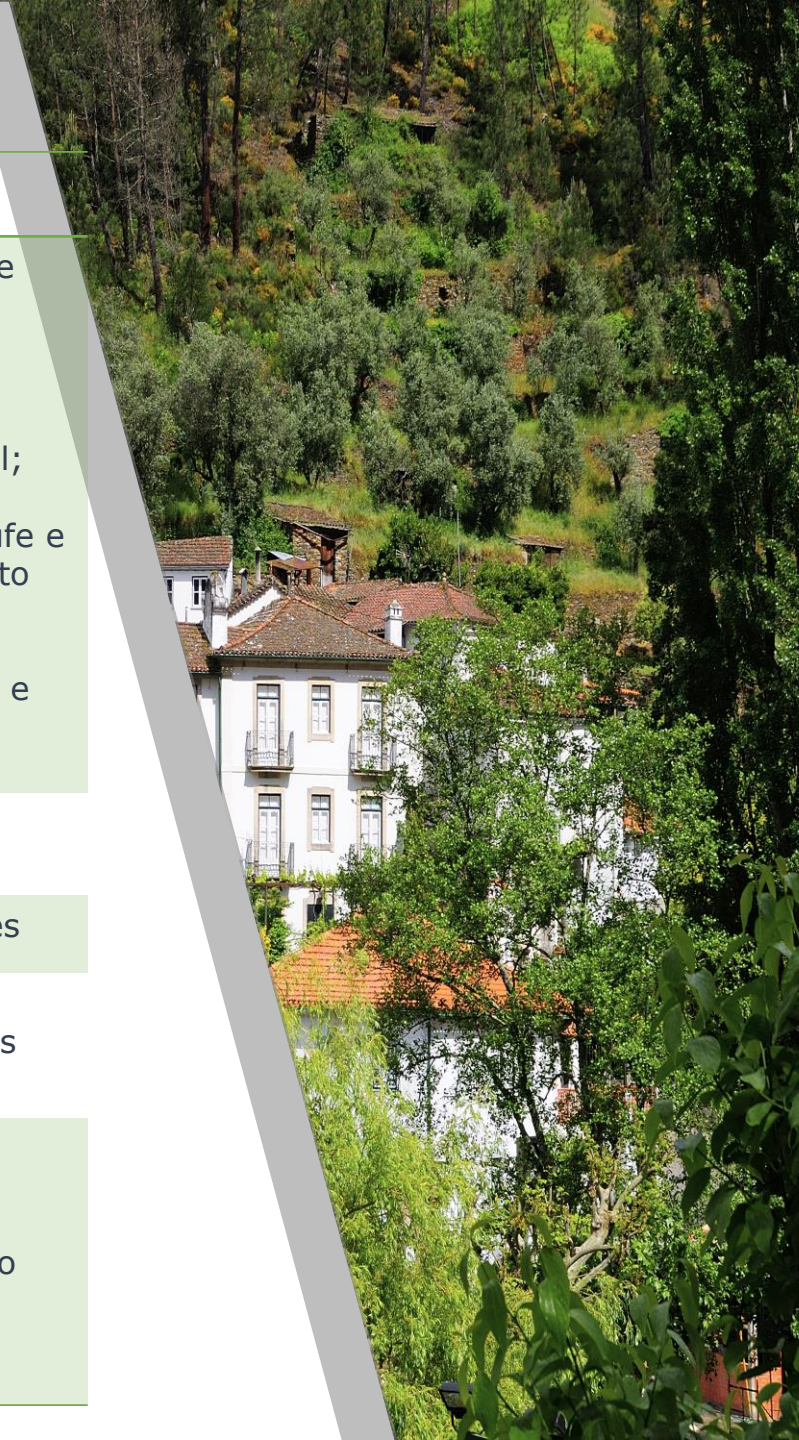
Amares - Bouro (Santa Maria); Goães; União das freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos; União das freguesias de Vilela, Seramil e Paredes Secas

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



**TERRITÓRIOS DE
BAIXA DENSIDADE**

TURISMO FUNDOS

Sociedade Gestora de
Fundos de Investimento
Imobiliário



**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% |



Turismo Fundos, S.A.

Fundos Sob Gestão

Operações de
Sale and Lease Back

FIIFT (1995)

VLGF

44,9 M€

FIIFT II (2000)

87,3 M€

FIEAE (2009)

152,3 M€

TURÍSTICO III (2016)

12,3 M€

TURÍSTICO IV (2016)

7,4 M€

304,2 M€

*O património sob gestão da TF é composto por
84 imóveis*



FIIFT

FIIFT II

FIEAE

HOTEL CRISTAL PRAIA RESORT
HOTEL CRISTAL VIEIRA
HOTEL CRISTAL CALDAS
CASA ANEXA ÓBIDOS
PALÁCIO BELMONTE

GRANDE HOTEL DA CURIA
HOTEL D. LUÍS

HOTEL CASTELO DE VIDE

HOTEL MARTINHAL
HOTEL IBIS FARO

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

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

HOTEL BIENESTAR TERMAS DE MONÇÃO

GRD. HOTEL CDAS. FELGUEIRA
HOTEL TÁBUA

HOTEL LUX FÁTIMA

CAMPO REAL

PÁTEO DOS SOLARES
HOTEL MAR D'AR MURALHAS

HOTEL ESTRELÍCIA

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



Venda / Subsequente Arrendamento / Opção de Compra

FIIFT

FIIFT II

**Turístico
III**

25 milhões de euros

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

INVESTIMENTO

LOCAL

CONDIÇÕES



Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade



Sumário

1. **Objetivos do Programa**
2. **Operação de Investimento Imobiliário: como funciona**
3. **Condições da Operação de Arrendamento**
4. **Condições de Acesso dos Ativos Imobiliários**
5. **Condições de Acesso das Empresas**
6. **Condições de Acesso dos Projetos**
7. **Critérios de Seleção das Candidaturas**
8. **Fases da Análise**
9. **Decisão**
10. **Formalização da Candidatura**
11. **Concurso**

Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade

1. 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 Nacional para a Coesão Territorial (PNCT): Resolução do Conselho de Ministros nº 72/2016, de 20 de outubro



2. OPERAÇÃO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO: COMO FUNCIONA

- Aquisição, através da Turismo Fundos, da **propriedade de ativos** que preenchem os requisitos do Regulamento, permitindo, com o produto dessa alienação, dotar as empresas dos meios financeiros necessários à valorização económica dos respetivos **ativos imobiliários**
- e
- Celebração com a empresa, em simultâneo com a **aquisição** pela Turismo Fundos, de um contrato de **arrendamento** sobre os respetivos imóveis, com **opção de compra** no final

3. QUAIS AS CONDIÇÕES DA OPERAÇÃO DE ARRENDAMENTO

- ❑ O valor por operação pode ascender até ao montante máximo de € 3.000.000
O valor de cada operação tem em consideração a média dos valores atribuídos pelos 2 peritos avaliadores ao imóvel objeto da candidatura, 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 e benfeitorias por parte da Turismo Fundos
- ❑ A empresa poderá exercer uma **opção de compra** sobre o imóvel, a partir do 3.º ano de vigência do arrendamento 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



4. QUAIS AS CONDIÇÕES DE ACESSO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

- ❑ Localizarem-se nos Territórios de Baixa Densidade
- ❑ Corresponderem a prédios urbanos ou a frações autónomas de prédios urbanos
- ❑ Apresentarem uma situação matricial e predial regularizada

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



5. QUAIS AS 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



6. QUAIS AS 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



6A. EXEMPLO PARA UMA NOVA ATIVIDADE TURÍSTICA



Ativo Imobiliário Devoluto



Pedido de Informação Prévia ou Projeto de Arquitetura



Plano de Negócios



compra o imóvel
e
disponibiliza os
meios financeiros
para a realização
do investimento
imobiliário
de natureza
turística



Negócio Turístico

Contrato de compra e venda



Contrato de arrendamento
com opção de compra



6B. EXEMPLO DE EXPANSÃO DE UMA ATIVIDADE TURÍSTICA



Imóvel: Turismo Rural



Pedido de Informação Prévia ou Projeto de Arquitetura



Plano de Negócios



compra o imóvel
e
disponibiliza os
meios financeiros
para a realização
do investimento
imobiliário



Contrato de compra e venda



Contrato de arrendamento
com opção de compra



Projeto: Piscina e Espaço para
Eventos



7. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DAS CANDIDATURAS

- ❑ 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 com os meios financeiros disponibilizados pela operação
- ❑ Impacto da operação na estrutura financeira da entidade proponente

Cada critério é pontuado, com 1 a 5 pontos, em função do seu nível de preenchimento, não sendo selecionáveis as candidaturas que não reúnam no mínimo 12 pontos, resultantes da soma aritmética da pontuação atribuída a cada um dos 4 critérios



8. FASES DA ANÁLISE

- ❑ Avaliar o enquadramento da candidatura e o cumprimento das condições de acesso
 - ❑ Analisar os critérios de seleção e a viabilidade económica do projeto de investimento
 - ❑ Submeter a 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 os referidos valores sejam inferiores 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**



9. DECISÃO

A Turismo Fundos:

- ❑ Hierarquiza as candidaturas elegíveis, de acordo com a pontuação obtida na avaliação dos critérios de seleção
- ❑ Comunica a decisão às entidades proponentes e, em caso de decisão favorável, as respetivas condições da operação
- ❑ Envia a minuta do contrato a celebrar para a concretização da operação, após a aceitação da proposta pela empresa



Escritura de compra e venda

Contrato de arrendamento com opção de compra



10. 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



10. 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

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
- Plano de negócios
- Estudo de viabilidade económica e financeira do projeto de investimento, incluindo os pressupostos de calculo assumidos nas projeções em ficheiro *excel*



11. CONCURSO

- ❑ O prazo para a submissão de candidaturas teve início em 15 de maio e termina em 31 de julho de 2018
- ❑ O concurso tem uma dotação inicial de 25 milhões de euros

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



Programa de Investimento em Territórios de Baixa Densidade

Mais informações em:

email: baixadensidade@turismofundos.pt

tel.: 217 815 720

www.turismofundos.pt

