Gestão Patrimonial do Edificado

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica:
o papel dos Bancos

Caixa Geral de Depositos

Outubro | 2014

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Tendências do Mercado Imobiliário

Contexto

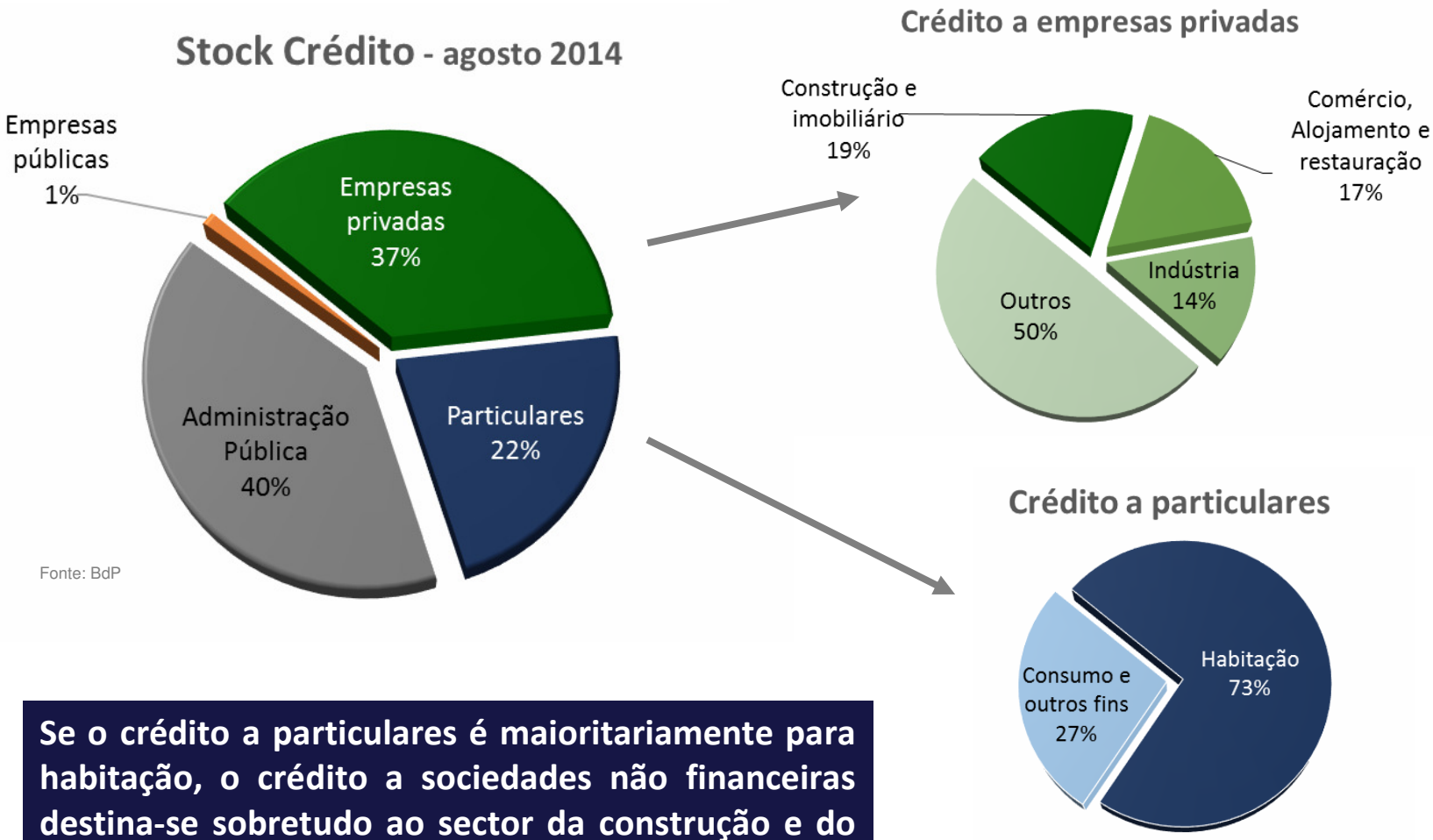
- Aquisição de habitação
- Construção de empreendimentos imobiliários
- Indexantes
- Rendimento disponível
- Desemprego
- Reabilitação e Regeneração Urbana
- Melhorias na habitação, Sustentabilidade e eficiência energética

Financiamento

- Crédito à Habitação
- Crédito à Construção empreendimentos habitacionais
- Crédito à Construção como suporte à atividade económica
- Arrendamento habitacional
- Dificuldades em honrar compromissos financeiros assumidos.
  Renegociação/ Incumprimento
- Crédito Reabilitação e Regeneração Urbana

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Conjuntura



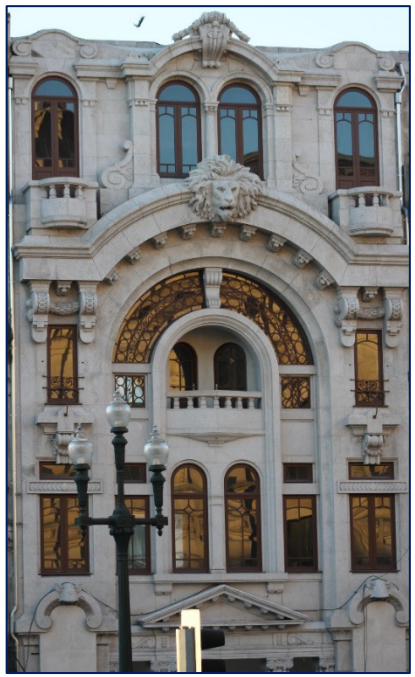
Se o crédito a particulares é maioritariamente para habitação, o crédito a sociedades não financeiras destina-se sobretudo ao sector da construção e do imobiliário.

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Novo Paradigma

Apesar da melhoria que se tem verificado nos anos mais recentes, os centros das cidades ainda se encontram bastante degradados sem condições de salubridade e sem os equipamentos necessários para garantir a qualidade de vida exigida.

Isto provoca a desertificação das cidades e a falta de sustentabilidade dos seus centros.



Torna-se, pois, necessário inverter esta situação.

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Novo Paradigma

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Plano Integrado de Dinamização da Reabilitação Urbana em Portugal

Visão agregadora dos investimentos/intervenções.

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano Sustentável

Autarquia: gestora do território

- Planeamento Estratégico
- Indução de atividade económica (quais e como?)
- Atração de população (criar equipamentos sociais e ordenamento urbanístico)

Empresário: atividade económica

- Criação de emprego
- Fixação de população
- Fomento do empreendedorismo

População: dinamização do pólo urbano

- Atividade económica
- Atividade cultural
- Atividade desportiva

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Contributo CAIXA GERAL de DEPÓSITOS

Imobiliário
uma nova abordagem

Apoiar as empresas na reabilitação dos seus imóveis, melhorando a eficiência energética

Apoiar a produção energética e energias renováveis em áreas urbanas

Apoiar a criação de ninhos de empresas

Apoiar os equipamentos sociais, culturais e desportivos para melhorar a qualidade de vida

Melhorar a sustentabilidade e qualidade das habitações

Reorientar o financiamento imobiliário da construção de stocks para fator de produção

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

Financiamento a Particulares para Reabilitação Urbana

Reabilitação Imobiliária a Particulares

- ✓ Reabilitar e/ou adquirir imóveis:
  - ✓ para habitação própria (permanente ou secundária); **até 40 anos**
  - ✓ para exploração (venda, arrendamento ou atividade económica). **até 25 anos**

Objetivos:

- ✓ Recuperar habitações, atrair moradores e fomentar o comércio;
- ✓ Imóveis com mais de 30 anos;
- ✓ Inseridos em Áreas de Reabilitação Urbana, Centros Históricos ou em zonas consideradas pelos municípios como áreas a necessitar de recuperação urbanística.

De parceiro económico a instrumento de desenvolvimento económico e social

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica

INICIATIVA COMUNITÁRIA JESSICA

Investimento Imobiliário

- ✓ Para reabilitação do edificado existente, dotando-o de condições que fomentem a reativação de polos urbanos sustentáveis;
- ✓ Assente em projetos estruturantes das Autarquias;
- ✓ Partilha de risco entre os proprietários, quem explora e os Bancos.

Objetivos:

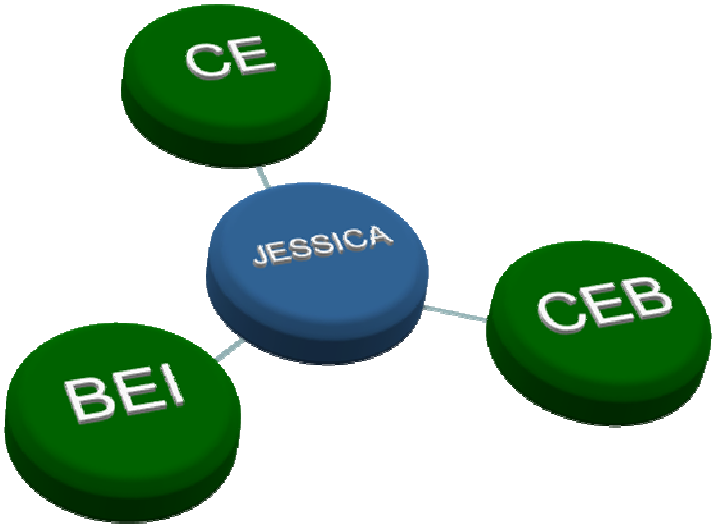
- ✓ Potenciar as intervenções de regeneração urbana;
- ✓ Gerar emprego e tornar as cidades competitivas;
- ✓ Orientar as cidades para o desenvolvimento económico, coesão social e sustentabilidade;
- ✓ Melhorar a qualidade de vida.

De parceiro económico a instrumento de desenvolvimento económico e social

Iniciativa JESSICA

O novo modelo de actuação no negócio imobiliário

JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) é um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento com o apoio do Banco Europeu para o Desenvolvimento.



É, também, mais uma forma de afirmar o comprometimento da CGD com a Reabilitação e Regeneração Urbanas.

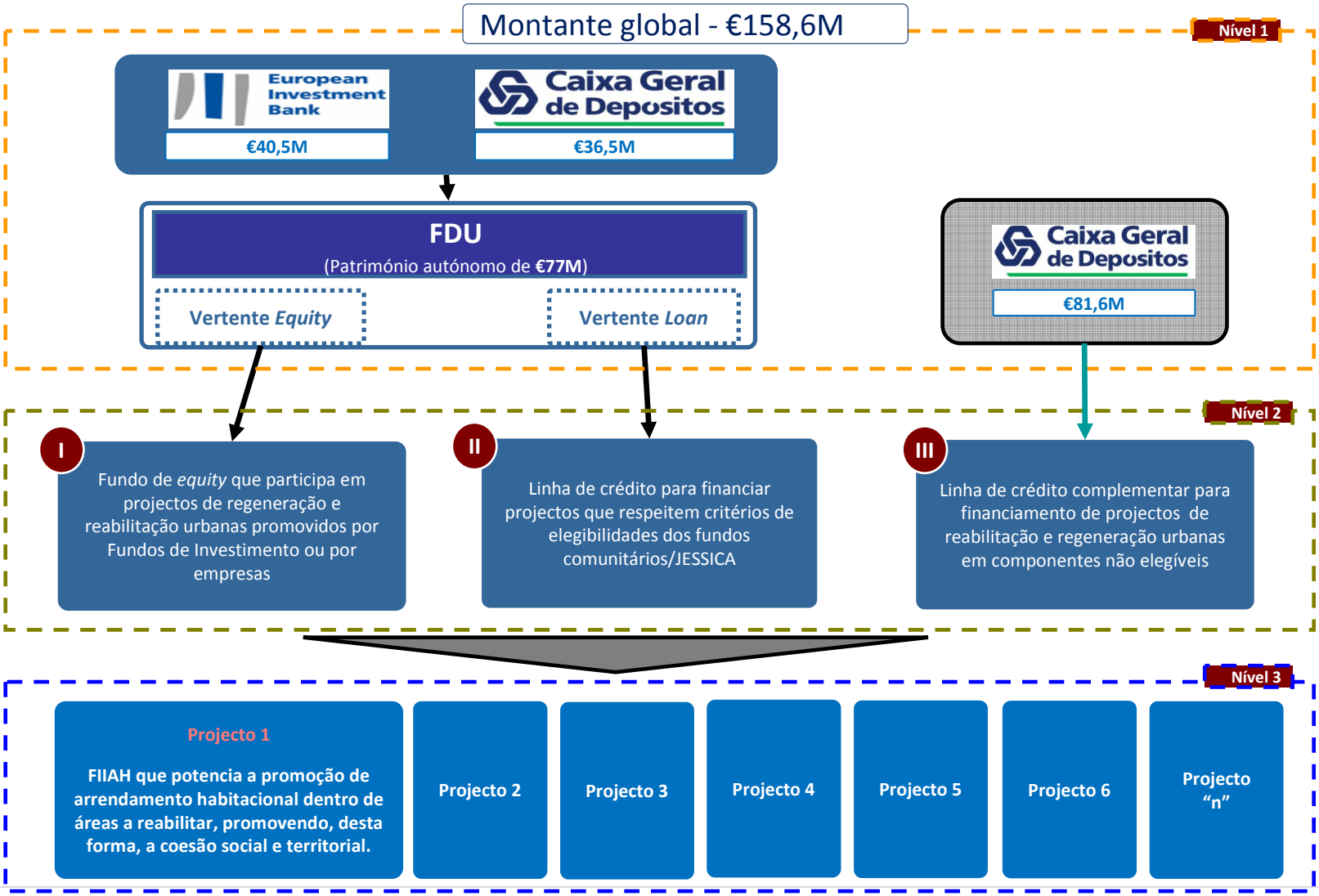
Iniciativa JESSICA

Áreas de investimento

- Reabilitação e regeneração urbanas em núcleos urbanos
- Eficiência energética e energia renovável em áreas urbanas
- Disseminação de tecnologias de informação e comunicação em áreas urbanas (incluindo banda-larga e infra-estruturas sem fios)
- Revitalização económica de áreas urbanas (PME's e empresas inovadoras)
- Investimentos em integração social, desenvolvimento cultural e infra-estruturas de desporto e lazer, infra-estruturas e equipamentos de apoio empresarial, modernização de infra-estruturas urbanas, gestão de resíduos, etc.
- Projetos coerentes com as estratégias de desenvolvimento regional e com as prioridades identificadas em cada Programa Operacional específico, respeitando os critérios de elegibilidade dos Fundos FEDER e das parcerias ao nível do FDU

Iniciativa JESSICA

Instrumentos de financiamento visando a dinamização da atividade económica



Iniciativa JESSICA

FDU CGD

CAPITAIS DO FDU CGD (Despesas Elegíveis → Equity + Loan)

PROGRAMA	FUNDOS QREN	%	FUNDOS CGD	%	FDU	VERBA DISPONÍVEL
PO NORTE	14.429.264,10 €	52,6%	12.986.337,69 €	47,4%	27.415.601,79 €	- €
PO CENTRO	20.164.122,83 €	52,6%	18.147.710,55 €	47,4%	38.311.833,38 €	17.500.000,00 €
PO ALENTEJO	5.964.095,82 €	52,6%	5.367.686,24 €	47,4%	11.331.782,06 €	6.300.000,00 €
TOTAL	40.557.482,75 €		36.501.734,48 €		77.059.217,23 €	23.800.000,00 €

LINHA COMPLEMENTAR (Despesas Não Elegíveis): € 81,6 M

O total das verbas alocadas pela CGD para a Iniciativa JESSICA é de €158,6M, devendo utilizar-se, preferencialmente, os capitais do FDU, destinando-se os restantes a complementar os capitais alheios necessários, quando existam despesas não elegíveis ao abrigo do QREN.

Iniciativa JESSICA

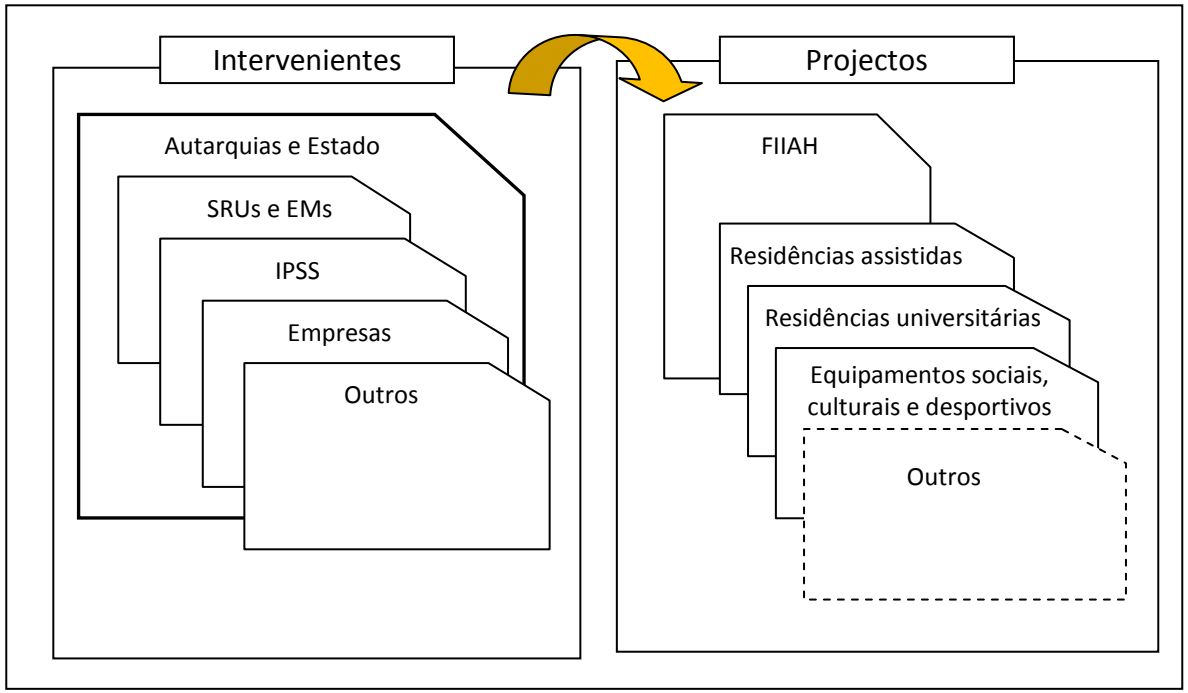
Modelo de intervenção do FDU - CGD

Gestor de instrumentos de engenharia financeira que irá catalisar a regeneração urbana em Portugal

FDU
Caixa Geral de Depósitos

€€€

Os projetos terão que se afirmar como projetos urbanos no âmbito de "planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável"[1], o que obriga ao planeamento e coordenação por parte das Autarquias ou outros órgãos do Estado Central.



(1) Art.º 7º do Regulamento (CE) n.º 1080/2006.

Iniciativa JESSICA

Linhas de Crédito

I

Linha de crédito para financiar projetos que respeitem os critérios de elegibilidade dos Fundos Comunitários/JESSICA

Instrumento de longo prazo com condições muito favoráveis:

Montante Mínimo: € 100.000,00;

Montante Máximo: até 80% do valor do investimento, desde que fundamentado no custo da reabilitação e na elegibilidade das despesas, definidas no âmbito do QREN.

Prazo até outubro de 2031 (17 anos - podendo incluir período de carência, período utilização e diferimento);

***Pricing*:** bonificação de 1,5% sobre o spread calculado em função do risco da operação/projeto.

II

Linha de crédito complementar para financiamento de projetos de reabilitação e regeneração urbanas em componentes não elegíveis

Instrumento de longo prazo em condições normais de mercado:

Montante Mínimo: € 100.000,00;

Prazo até 17 anos - podendo incluir período de carência, período utilização e diferimento);

***Pricing*:** ajustado ao risco do operação/projeto**.**

Iniciativa JESSICA

Modelo de intervenção do FDU - CGD

Neste âmbito, os projetos mais representativos, e emblemáticos, que se encontram em fase de conclusão, enquadrados na estratégia global do FDU Caixa Geral de Depósitos para a gestão urbana são:

Norte
€50M

Centro
€20M

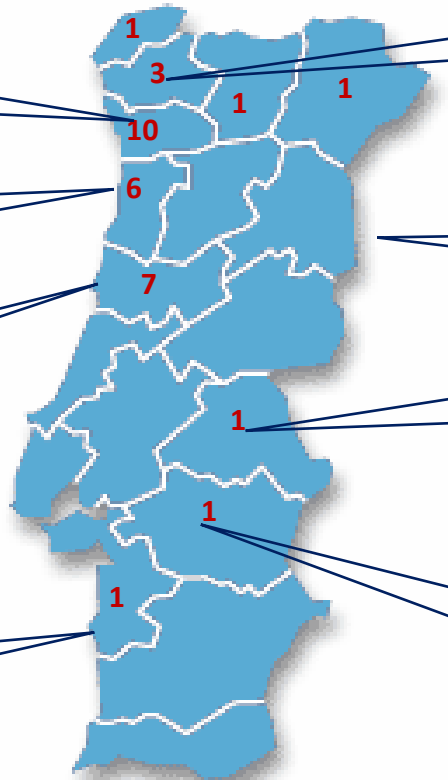
Alentejo
€5M

Porto
Hotel e Residência Universitária

Aveiro
Alojamento Local e Centro de Apoio à Terceira Idade

Coimbra
Reabilitação sistemática de imóveis e equipamentos

Sines
Reabilitação de terreno para Parque de Campismo



Barcelos
Criação de Galeria Comercial no centro da cidade

Intervenção transversal a todo o território
Cidades de Portugal FIIAH

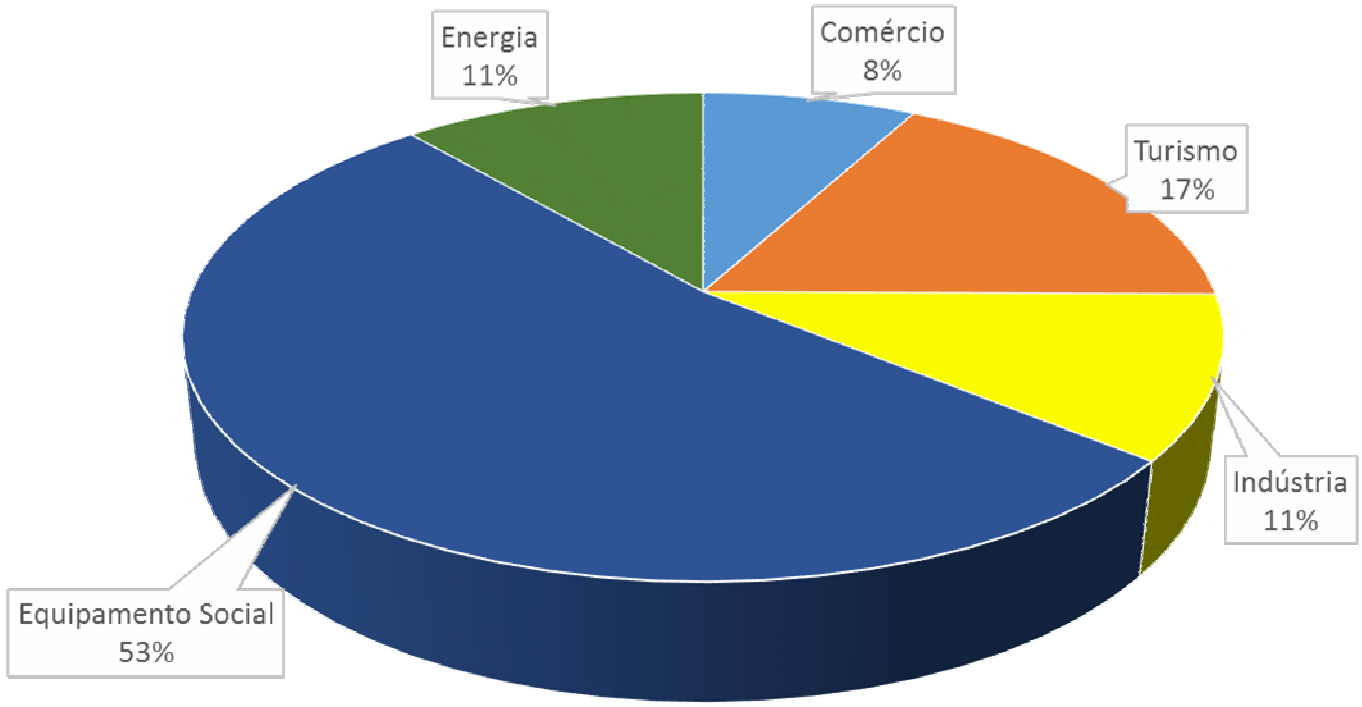
Portalegre
Construção de Equipamento Social

Évora
Central Fotovoltaica para regeneração de espaço ocupado por aterro sanitário

Iniciativa JESSICA

Modelo de intervenção do FDU - CGD

Distribuição Sectorial dos Financiamentos ao Abrigo da Iniciativa JESSICA



Iniciativa JESSICA

Modelo de intervenção do FDU – CGD para a Cidade do Porto

Iniciativa JESSICA

PROJETO: MATOSINHOS

PROJETO:
Conjunto de projetos urbanos no âmbito de um Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano sustentável.

INVESTIMENTO: €7,9M.

FINANCIAMENTO: € 7,9M.

Iniciativa JESSICA

PROJETO: VIEIRA DO MINHO

SANTA CASA DA MISERICÓRDIA VIEIRA DO MINHO

Residência Sénior

PROJETO:

Remodelação e ampliação do edifício do Lar de Terceira Idade – NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, com capacidade para 64 residentes e 25 utentes de Serviço de Apoio Domiciliário.

INVESTIMENTO: €1,6M

FINANCIAMENTO: €0,67M

Criação de 2 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: VIANA DO CASTELO

CENTRO SOCIAL E CULTURAL DE CARREÇO

Residência Sénior

PROJETO: Recuperação de um edifício para onde o promotor pretende deslocar a atual sede e, também, melhorar as valências do Centro de Dia e Serviço de Apoio Domiciliário, aumentando o nº de utentes atual. Construção de raiz, em terreno já adquirido, de um edifício destinado a Lar de Idosos, Creche e Sala de Estimulação Terapêutica.

INVESTIMENTO: €1,6M. **FINANCIAMENTO:** € 0,5M.

Criação de 12 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: AVEIRO

Residência Sénior

Santa Casa da Misericórdia de Aveiro

PROJETO:
Construção de Lar e Centro de Dia complementar as respostas já existentes em Aveiro para a população idosa, nomeadamente aquela que sofre de demência.

INVESTIMENTO: 1,5M€ + Terreno.

FINANCIAMENTO: 0,8M€.

Criação de 31 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: OURÉM

Residência Sénior

CENTRO SOCIAL DE MATAS

PROJETO:
Construção de edifício com a finalidade de unidade residencial para idosos centro de dia, potenciando o bem estar dos seus utentes, bem como a integração social.

INVESTIMENTO: €1,4M.

FINANCIAMENTO: € 0,5M.

Criação de 22 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: PORTALEGRE

ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS DA 3ª IDADE DE CARREIRAS

Residência Sénior

ANTES

DEPOIS

PROJETO:
Construção de edifício com a finalidade de unidade residencial para idosos centro de dia, potenciando o bem estar dos seus utentes, bem como a integração social.

INVESTIMENTO: €1,6M.

FINANCIAMENTO: € 0,5M.

Criação de 17 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: MONTEMOR-O-VELHO

SANTA CASA DA MISERICÓRDIA VILA PEREIRA

Residência Sénior

PROJETO: Aumento das valências atualmente existentes na SCM de Vila de Pereira, através da construção de uma Unidade de Cuidados Continuados.

INVESTIMENTO: €1,7M.

FINANCIAMENTO: € 0,5M.

Criação de 9 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: ANADIA

PROJETO:
Valorização e modernização do edifício sede, por forma a suprir os sintomas de degradação e deterioração evidentes e a adaptar as estruturas ao alargamento de utentes.

INVESTIMENTO: €315.000,00 **FINANCIAMENTO:** € 200.000,00

Criação de 6 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: COIMBRA

Residência Sénior

Fundação Beatriz Santos

PROJETO:
construção de raiz para um Lar de Idosos com 88 camas e estabelecer o Serviço de Apoio Domiciliário a mais 50 utentes.

INVESTIMENTO: €3,3M.

FINANCIAMENTO: €1,2M.

Criação de 45 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: PORTALEGRE

Residência Sénior

FUNDAÇÃO VAQUINHAS E VELEZ DO PESO

alçado lateral

PROJETO:
Construção de raiz para uma residência assistida para o segmento sénior, com necessidade de ajuda nas atividades de vida diária.

INVESTIMENTO: €1M.

FINANCIAMENTO: € 0,8M.

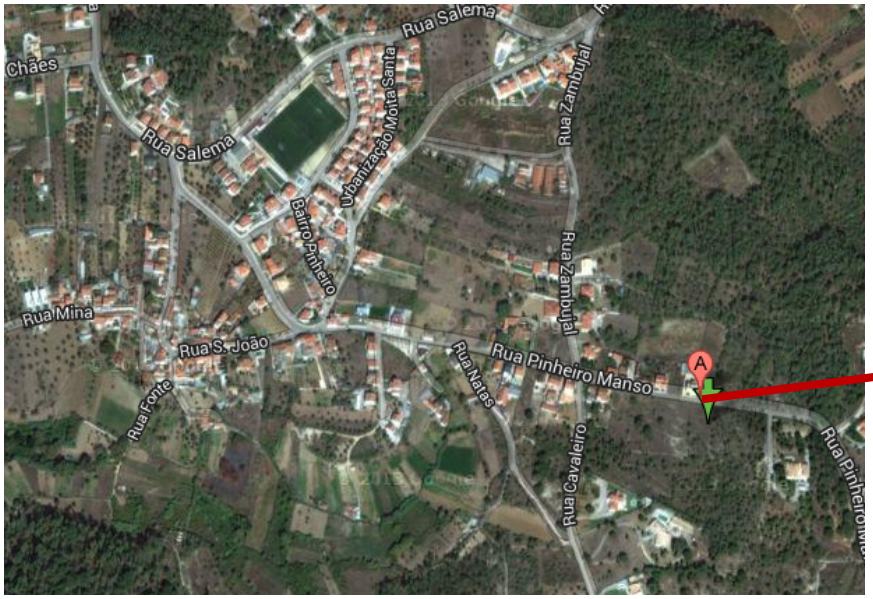
Criação de 2 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: COIMBRA

Residência Sénior

coimbra sénior
clube residencial



PROJETO:
Construir de raiz um residência assistida para o segmento sénior, de acompanhamento, prestação de cuidados e serviços ao cidadão sénior (autónomo ou dependente). Acresce a possibilidade de prestação de serviços para o exterior, designadamente consultas, fisioterapia e hidroterapia, bem como de apoio domiciliário

INVESTIMENTO: €4,8M. **FINANCIAMENTO:** € 3,4M.

Criação de 21 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: PORTO

Turismo

HOTEL DA MUSICA

PROJETO:
Criação de um Hotel de 4** integrado no projeto de requalificação urbana do Mercado do Bom Sucesso, classificado como Monumento de Interesse Público (já em funcionamento).

INVESTIMENTO: €7,4M.

FINANCIAMENTO: €1,4M.

Criação de 27 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: PORTO

Turismo

Palácio Batalha Hotel

PROJETO:

Reabilitação de imóvel devoluto, onde funcionou a antiga Estação Central de Correios e Telégrafos.
O projeto de investimento tem como objetivo a criação de um Hotel de 4 estrelas, no Porto (Praça da Batalha), dotado de 107 unidades de alojamento, correspondente a um total de 171 camas fixas.

INVESTIMENTO: €12M.

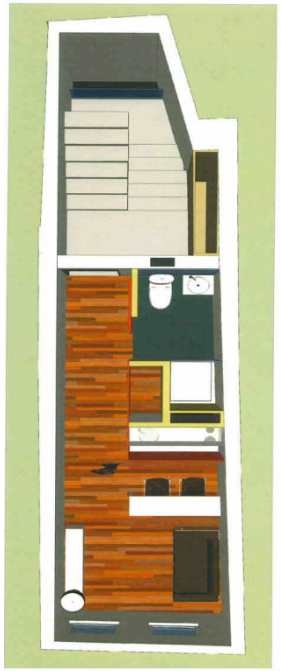
FINANCIAMENTO: €3,2M.

Criação de 27 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: PORTO – Contratado

INSPIRE & EXPIRE, Lda.



PROJETO:
Reabilitação e reconversão de um imóvel para alojamento local, integrado na revitalização da zona da Ribeira.

INVESTIMENTO: €0,4M.

FINANCIAMENTO: €0,15M.

Criação de 4 posto de trabalho.

Iniciativa JESSICA

PROJETO: PORTO

PORTO VINTAGE GUESTHOUSE

Turismo

PROJETO:
Reabilitação e reconversão de imóvel para atividade de alojamento local de pequena escala, integrada na tipologia de *Guest House,* na zona histórica do Porto.

INVESTIMENTO: €250.000,00 **FINANCIAMENTO:** €150.000,00.

Criação de 3 posto de trabalho.

Iniciativa JESSICA

PROJETO: AVEIRO

Histórias por Metro Quadrado

PROJETO:
Regenerar, reabilitar, reconverter e revitalizar imóvel anterior a 1951, atualmente devoluto, alocando-o a, futuramente, Alojamento Local com restaurante integrado.

INVESTIMENTO: €0,6M.

FINANCIAMENTO: €0,3M.

Criação de 6 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: COIMBRA

Turismo

THE LUGGAGE – FIVE FINGERS, Lda.

PROJETO:
Reabilitação e reconversão de um imóvel em Hostel, numa zona Central de Coimbra, dotado de 44 camas, recepção e bar.

INVESTIMENTO: €160.000,00 **FINANCIAMENTO:** € 103.000,00

Criação de 5 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: AVEIRO

EMPREENDECIDADE, Lda.

PROJETO:
Reabilitação de imóvel e conversão em Residência Universitária, com 23 quartos e serviços integrados ao nível da cozinha, sala de convívio, sala de jantar e limpeza.

INVESTIMENTO: €0,4M.

FINANCIAMENTO: €0,15M.

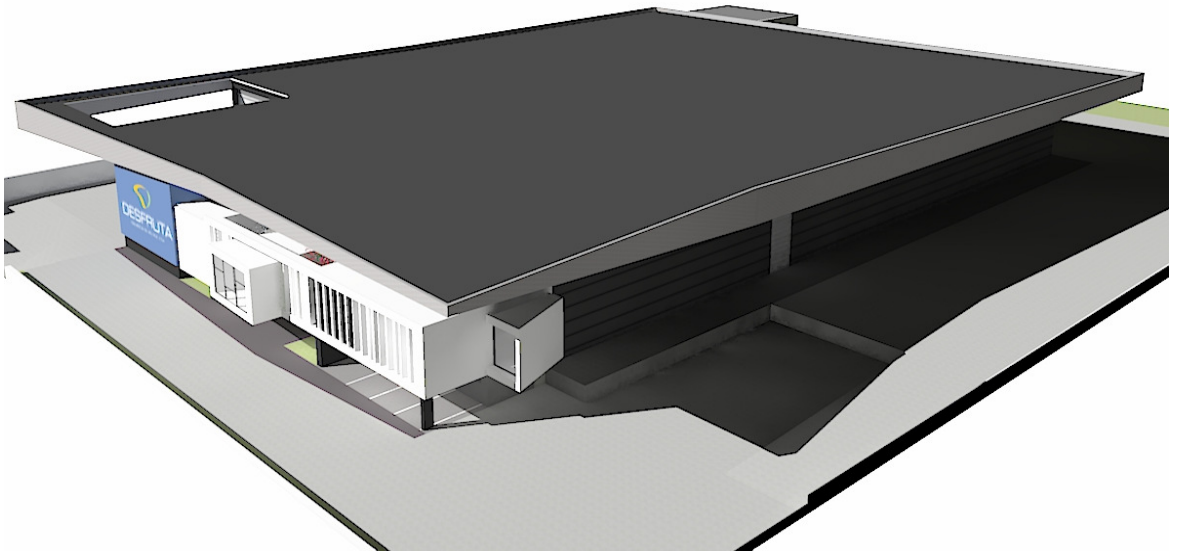
Criação de 1 posto de trabalho direto e recurso a subcontratação para a prestação dos serviços integrados.

Iniciativa JESSICA

PROJETO: MOIMENTA DA BERIA

Indústria

DESFRUTA – Comércio de Frutas, Lda.



PROJETO: Visa o aumento da capacidade instalada e de frio, incluindo a implementação de um sistema de escolha, seleção e embalamento de produtos, em pavilhão a edificar, por forma a dotar o promotor de uma estrutura produtiva competitiva e versátil, com capacidade para dar resposta à procura internacional.

INVESTIMENTO: €5,6M. **FINANCIAMENTO:** € 4,4M.

Criação de 13 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: MARINHA GRANDE

Indústria

Menezes & Mota

PROJETO:
Requalificação urbana e energética de 2 edifícios [com uma área de construção de cerca de 8.000m² e 2.388m², respetivamente], tendo como destino a sua continuada utilização industrial.

INVESTIMENTO: €7,2M. **FINANCIAMENTO:** € 2,2M.

Manutenção e Qualificação dos atuais portos de trabalho.

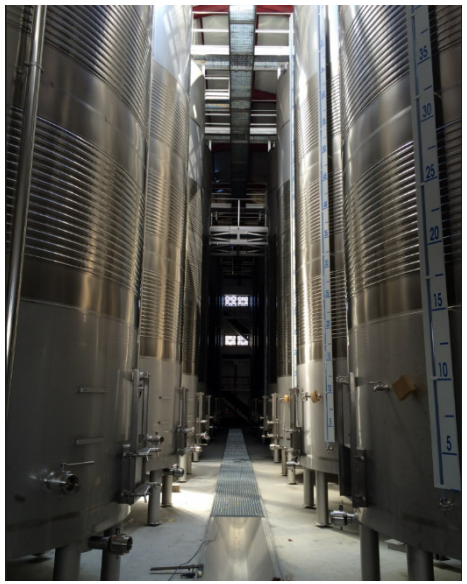
Iniciativa JESSICA

PROJETO: TORRES VEDRAS

Indústria

ADEGA COOPERATIVA DE SÃO MAMEDE DA VENTOSA

DESDE1956



PROJETO:
Reabilitação das antigas instalações do IVV, com instalação de novo centro de vinificação e aquisição de alguns equipamentos para as atuais instalações da Cooperativa.

INVESTIMENTO: 6,9M€

FINANCIAMENTO: 2M€

Criação de 5 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: PORTO

PROJETO:
Reabilitação de uma área na Baixa Portuense, localizado no Centro Histórico do Porto, freguesia da Sé, incluindo investimento no espaço público, requalificando-o, a tardoz do Hotel Intercontinental e comércio.

INVESTIMENTO: €14,7M.

FINANCIAMENTO: €1M.

Iniciativa JESSICA

PROJETO: ÉVORA

Eficiência Energética

PROJETO:
Construção, operação e manutenção de uma Central Solar Fotovoltaica de Concentração, em Évora.

INVESTIMENTO: €5,8M.

FINANCIAMENTO: € 2,3M.

Criação de 5 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

PROJETO: Cidades de Portugal – FIIAH

Projeto estratégico para Reabilitação de Centros Urbanos que pretende captar investidores institucionais, nomeadamente, Municípios e Sociedades de Reabilitação Urbana, que servirá para dinamizar a vivência nas cidades, com foco na Reabilitação e empreendedorismo.

CIDADES DE PORTUGAL

Fundo de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional

Duração do Fundo: Até 31 de Dezembro de 2020.

Capital Social Inicial: € 30M, dos quais **€ 9M** provenientes do **FDU – CGD**.

Objetivo: Investimento em edifícios devolutos, a necessitar de reabilitação, contribuindo para o **repovoamento urbano** através do arrendamento habitacional e da dinamização da oferta de espaços para o fomento do empreendedorismo.

Iniciativa JESSICA

Cidades de Portugal FIIAH – NORTE - Porto

Imóvel localizado na Av. Rodrigues Freitas, Sé – Porto.

Trata-se de edifício com 7 pisos, com área bruta de construção acima do solo de 700 m2, devoluto, no qual funcionava uma loja ao nível do R/c e escritórios nos pisos superiores. A necessitar de obras de reabilitação.

INVESTIMENTO GLOBAL: €1,2M.

Iniciativa JESSICA

Cidades de Portugal FIIAH – ALENTEJO - Évora

Rua do Azeite, lote 1, Horta das Figueiras, ÉVORA.
Edifício/Pavilhão de 2 pisos, construção inacabada. Localiza-se na Zona Industrial de Évora, com boa acessibilidade e oferta de estacionamento à superfície.

INVESTIMENTO GLOBAL: €0,858M.

Iniciativa JESSICA

Cidades de Portugal FIIAH – CENTRO - Fundão

Regeneração de antigo edifício fabril, atualmente devoluto e na posse da CGD.
Pretende-se assim dinamizar este edifício, através da revitalização da economia urbana como incentivo à instalação de novas empresas, dinâmicas e inovadoras.

INVESTIMENTO GLOBAL: €1,2M.

Iniciativa JESSICA

Candidatura

Investidor

Apresentação do Projeto

Agência CGD/Gabinete Empresas

Análise Prévia

Equipa JESSICA

Apoio à decisão

Iniciativa JESSICA

Documentos a apresentar

CHECKLIST

Elementos de Identificação do Promotor	Público/Privado	☐
	Orgãos Sociais	☐
Informação Contabilística	Últimos 3 anos	☐
Declarações de Inexistência de Dívidas	Segurança Social	☐
	Finanças	☐
Projecto	Business Plan	☐
	Mapa de Fluxos de Caixa	☐
	Planeamento/Previsão de Receitas	☐
	Orçamentos/Custos	☐
	VAL	☐
	TIR	☐
	Projecto de Arquitectura	☐
Cronograma de Obra		☐

Iniciativa JESSICA

Instrumentos financeiros que serão implementados

JESSICA
Holding Fund Portugal

Região NORTE

Região CENTRO

Região ALENTEJO

Rui Soeiro: 217 905 921

Cristina Madruga: 217 619 453

Gil Lopes: 217 905 972

Ângela Cruz: 217 953 762

iniciativa.jessica@cgd.pt

http://fundojessicaportugal.org

Gestão Patrimonial do Edificado

A Regeneração Urbana como suporte da atividade económica:
o papel dos Bancos

Caixa Geral de Depositos

Outubro | 2014