



O papel do BPI no financiamento da reabilitação urbana: o programa JESSICA

Conferência CPCI e AIP/CCI

Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário
Associação Industrial Portuguesa / Câmara de Comércio e Indústria

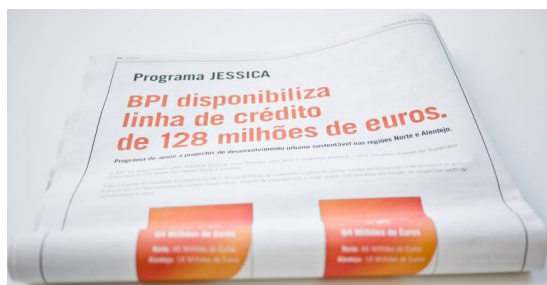
Porto, 21 Mar 2013

ÍNDICE

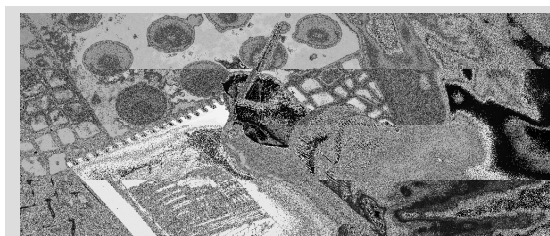
- 1. Introdução**
- 2. O Programa JESSICA no BPI**
- 3. Requisitos dos Projectos Urbanos**
- 4. Exemplos de operações contratadas**

1. INTRODUÇÃO

- Para além da sua actividade comercial com carácter mais usual, desde o final de 2011 que o Banco BPI gere um instrumento específico de apoio à reabilitação urbana nas regiões Norte e Alentejo:



- A apresentação de hoje centrar-se-á, assim, neste instrumento financeiro que o Banco tem vindo a utilizar em benefício da reabilitação urbana nas referidas Regiões.



O PROGRAMA JESSICA NO BPI

2. O PROGRAMA JESSICA NO BPI

- **O Programa dispõe de 128 MEur de fundos para aplicar em projectos de reabilitação urbana (Norte: 92 MEur; Alentejo: 36 MEur):**
 - 64 MEur de fundos estruturais que só podem ser alocados a despesas consideradas elegíveis no âmbito do FEDER (exclui, nomeadamente, investimento em reabilitação para habitação) e sujeitos a regras de auxílio de Estado
 - 64 MEur de co-financiamento próprio do BPI, que poderão ser alocados a despesas não elegíveis
- **Os fundos poderão ser utilizados até 30 de Junho de 2015, podendo os montantes reembolsados ser reinvestidos em novos projectos até 2021**
- **A selecção dos Projectos Urbanos compete ao BPI**
- **Os fundos JESSICA geridos pelo BPI serão aplicados através de:**
 - financiamentos reembolsáveis,
 - estruturados caso a caso em função do perfil de *cash-flow* previsional e risco do projecto,
 - com prazo mais longo do que o tradicional, podendo chegar a 20 anos.

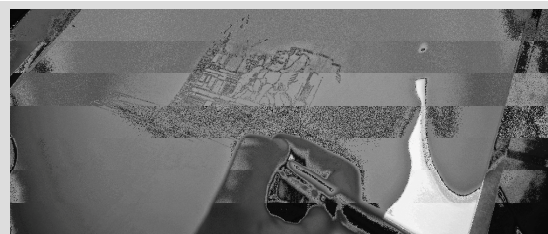
2. O PROGRAMA JESSICA NO BPI

- **Estruturação dos financiamentos JESSICA no BPI: existência de 2 Tranches (50% JESSICA e 50% BPI), com prazos e *pricing* distintos:**
 - Prazo:
 - Tranche JESSICA: até 20 anos, sendo reembolsada após a Tranche BPI, tendo, por isso, uma carência de capital igual ao prazo da Tranche BPI (ou seja, uma carência de capital até 10 anos)
 - Tranche BPI: até 10 anos (metade da maturidade da Tranche JESSICA), com carência de capital até 3 anos
 - *Pricing*:
 - Tranche JESSICA: taxa fixa para o prazo da operação em torno dos 3,5% (podendo ser inferior em caso, por exemplo, de instituições sem fins lucrativos)
 - Tranche BPI: Euribor + *Spread* da grelha em vigor no Banco para empréstimos MLP

2. O PROGRAMA JESSICA NO BPI

▪ Vantagens associadas aos fundos JESSICA:

- Financiamentos a prazos mais longos do que aqueles que os Bancos estão a praticar em outros produtos
- *Pricing* atractivo
- Amortização em primeiro lugar da Tranche de financiamento com taxa de juro superior, reduzindo os custos financeiros do projecto
- A banca comercial partilha o risco de financiamento
- Compatibilidade com outros sistemas de incentivos de que a Mutuária possa beneficiar, inclusive para o mesmo projecto urbano



REQUISITOS DOS PROJECTOS URBANOS

3. REQUISITOS DOS PROJECTOS URBANOS

▪ Que projectos poderão beneficiar do Programa JESSICA em Portugal?

- Inscritos nas prioridades de investimento definidas para o Programa JESSICA em Portugal:
 - Reabilitação urbana;
 - Eficiência energética e energias renováveis em edifícios existentes;
 - Revitalização da economia urbana; ênfase em PME e empresas inovadoras;
 - Disseminação das Tecnologias de Informação e Comunicação em áreas urbanas, incluindo banda larga e sem fios.

3. REQUISITOS DOS PROJECTOS URBANOS

▪ Que projectos poderão beneficiar do Programa JESSICA em Portugal? (cont.)

- Inseridos num “Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano” (PIDUS), por exemplo:
 - Operações de reabilitação urbana na área de uma SRU;
 - Parcerias para Regeneração Urbana e Redes Urbanas para Competitividade e Inovação aprovados pelos Planos Operacionais Regionais;
 - Operações de reabilitação urbana ao abrigo do DL 307/2009 (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana) ou outra legislação específica;
 - Plano Director Municipal, Planos de Urbanização, Planos de Pormenor;
 - Outras operações de reabilitação aprovadas por municípios cuja natureza integrada seja formalmente reconhecida pela CCDR da região.



- ✓ Deverá estar sempre salvaguardada a lógica integrada dos investimentos
- ✓ Os projectos deverão estar interligados no âmbito de uma actuação mais abrangente, cuja concretização visará o desenvolvimento sustentável das zonas urbanas, mais ou menos extensas, ao nível físico, económico, social e ambiental

3. REQUISITOS DOS PROJECTOS URBANOS

- **Que projectos poderão beneficiar do Programa JESSICA em Portugal? (cont.)**
 - Geradores de benefícios económicos e sociais
 - Com um modelo de negócio sustentável
 - Desenvolvidos por promotores com capacidade reconhecida
 - Com perspectivas de rentabilidade e capacidade previsional de geração de *cash-flow* suficiente para fazer face ao serviço da dívida
 - Que, no que respeita à Tranche JESSICA, cumpram as regras FEDER, nomeadamente quanto ao tipo de despesas elegíveis e às regras de auxílios de Estado



EXEMPLOS DE OPERAÇÕES CONTRATADAS

4. EXEMPLOS DE OPERAÇÕES CONTRATADAS

Região
ALENTEJO

Requalificação de património histórico e arquitectónico e criação de novo equipamento cultural
Évora/Alentejo

Eugénio de Almeida
FUNDAÇÃO
EUGÉNIO
ALMEIDA



Abril 2012

Recuperação de património arquitectónico e histórico e criação de novo equipamento cultural

- Localização: Évora
- Promotor: Fundação Eugénio de Almeida

Fórum Eugénio de Almeida



Pátio S. Miguel



12

4. EXEMPLOS DE OPERAÇÕES CONTRATADAS

Região
NORTE

Criação de espaço de restauração inovador na recém requalificada Praça de Lisboa
Porto/Norte

Espaço Clérigos
Restauração



Setembro 2012

Criação de espaço de restauração na recém renovada Praça de Lisboa no Porto

- Localização: Porto
- Promotores: Dr. Campos Costa, Chef António Vieira e Chef Pedro Lemos

Praça de Lisboa (vista aérea)



Praça de Lisboa (interior)



13

4. EXEMPLOS DE OPERAÇÕES CONTRATADAS

Região
NORTE

Construção de novo lar de idosos para
substituição de equipamento
existente

Grande Porto/Norte



BPI

Outubro 2012

Construção de novo lar de idosos na Trofa para substituição de equipamento existente

- Localização: Trofa/Grande Porto
- Promotor: Misericórdia da Trofa, IPSS

(antes)



(depois)



BPI

14

4. EXEMPLOS DE OPERAÇÕES CONTRATADAS

Região
ALENTEJO

Reabilitação de edifício no centro
histórico para instalação de hotel
da cadeia B&B Hotels

Évora/Alentejo

endutex hotéis

BPI

Novembro 2012

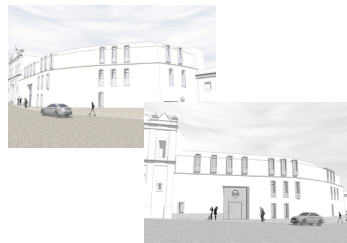
Reabilitação de edifício no centro histórico para instalação de hotel

- Localização: Évora
- Promotores: Grupo Endutex

(antes)



(depois)



BPI

15

4. EXEMPLOS DE OPERAÇÕES CONTRATADAS

Região
NORTE

Reabilitação de imóveis no centro histórico para ampliação do Hotel Pestana Porto
Porto/Norte

Pestana
HOTELS & RESORTS

BPI
Novembro 2012

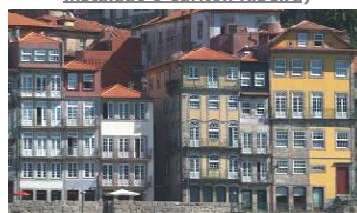
Reabilitação de imóveis no centro histórico para ampliação de hotel

- Localização: Porto
- Promotores: Grupo Pestana

(imóveis a reabilitar)



(imóveis onde está hoje instalado o Carlton Ribeira)



BPI

16

4. EXEMPLOS DE OPERAÇÕES CONTRATADAS

Região
NORTE

Reabilitação de imóveis no centro histórico para instalação de Apartamentos Turísticos
Porto/Norte

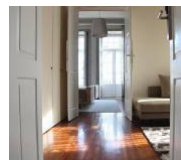
OPORTO
TOURIST APARTMENTS

BPI
Novembro 2012

Reabilitação de imóveis no centro histórico para instalação de Apartamentos Turísticos

- Localização: Porto
- Promotores: CP 71 - Oporto Tourist Apartments, Lda.

(um outro imóvel da empresa já recuperado)



BPI

17

▪ **Contactos Banco BPI, SA - Equipa JESSICA:**

Região Norte

Avenida da Boavista, 1117, 5º

4100-129 Porto

Tlf.: 226073402

Fax.: 226073494

Email: oen.jessica@bancobpi.pt

googlemaps: <http://g.co/maps/c34h4>

Região Alentejo

Largo de Santa Catarina, 22

7000-516 Évora

Tlf.: 266759140

Fax.: 266744034

Email: oen.jessica@bancobpi.pt

googlemaps: <http://g.co/maps/drpgc>

- Para saber mais: <http://bancobpi.pt/jessica> ou <http://fundojessicaportugal.org/>