


“As Empresas e a Regeneração Urbana”

O Financiamento da Reabilitação Urbana



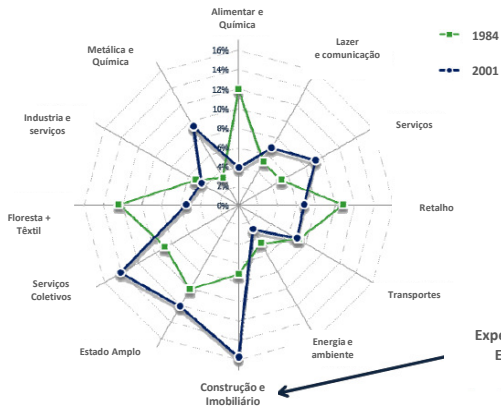
21 de Março | 2013



Financiamento à Economia

Criação de valor

A construção e atividades imobiliárias têm assumido um papel muito importante na criação de valor e no desenvolvimento do país nas últimas décadas



Fonte: “A actualidade do sector imobiliário residencial – Ajustamentos e desafios” [Paper CGD n.º 0, by Augusto Mateus Consultores]

Fontes: BP e INE

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 2

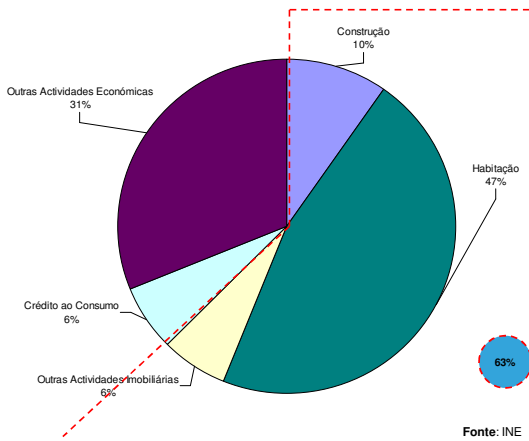


Financiamento à Economia

Distribuição dos principais pesos setoriais

- O setor Imobiliário apresentou, em 2011, um peso de 63% do financiamento concedido à atividade económica.
- A variação deste indicador, nos últimos 10 anos, oscilou entre 57% e 65%.
- É por esta razão que as instituições de crédito são fortemente afetadas pelas variações conjunturais do imobiliário.
- Em consequência, as Instituições financeiras fazem uma gestão criteriosa das carteiras de crédito imobiliário e dos ativos imobiliários que garantem os financiamentos.

Peso do financiamento ao negócio imobiliário



Fonte: INE

Por se tratar da parcela mais relevante concentrou-se a atenção no financiamento imobiliário



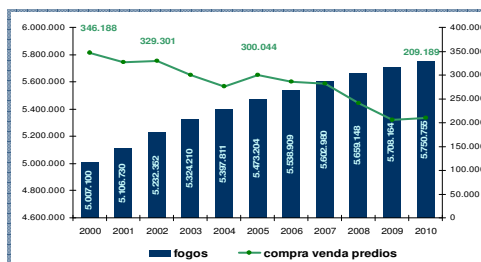
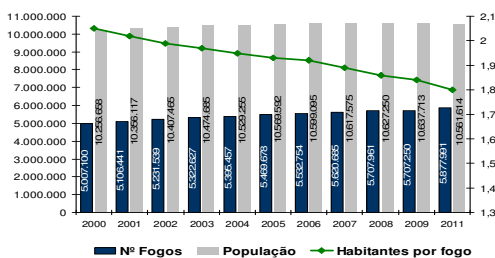
Portugal: Mercado Residencial

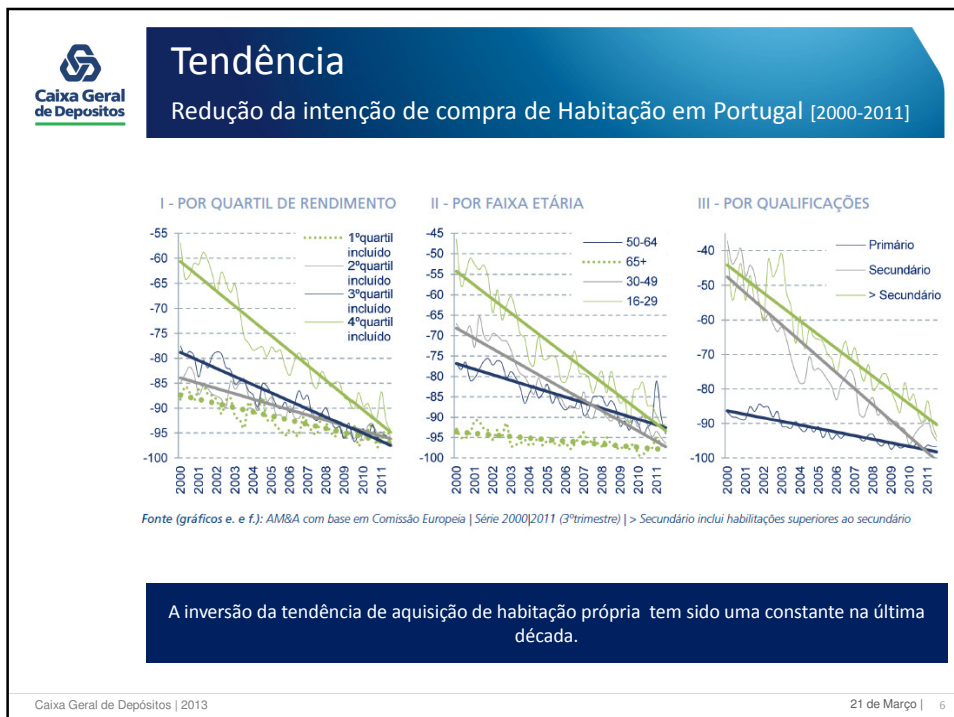
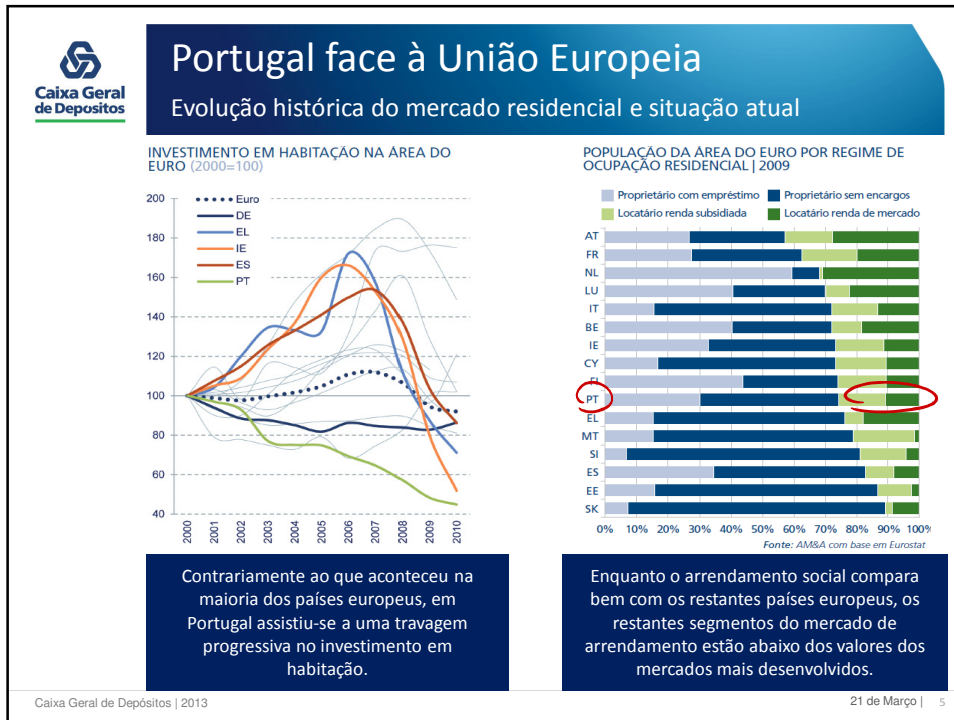
Evolução do parque habitacional

Entre 2001 e 2011, o parque habitacional registou uma evolução de 20% excedendo largamente as necessidades da população, que apenas cresceu 3,6%.

Esta tendência potencia a redução do número médio de habitantes por habitação e o excesso de oferta de habitação face à procura, assistindo-se uma quebra no volume de transações de imóveis.

	2001	2011
Nº Fogos	4.893.773	5.877.991
População	10.195.014	10.637.713
Habitantes por fogo	2,08	1,80





Caixa Geral de Depósitos

Posicionamento CGD

Diversificação da oferta da CGD para o Arrendamento e a Reabilitação

CAIXA ARRENDAMENTO

O Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional (FIAH) criado pela Fundimo, Sociedade Gestora do grupo Caixa Geral de Depósitos é um instrumento financeiro para estimular o mercado de arrendamento para habitação e facultar uma alternativa menos onerosa aos agregados familiares que pretendam converter os seus contratos de financiamento da sua habitação em contratos de arrendamento mantendo, no entanto, o direito de opção de recomprar a sua habitação em condições favoráveis definidas à partida.

<https://www.cgd.pt/Particulares/Casa/Pages/Caixa-Arrendamento.aspx>

CRÉDITO HABITAÇÃO BUY-TO-LET

Financiamento para aquisição, construção, recuperação ou obras de beneficiação e ampliação de habitação própria, cuja finalidade se destine exclusivamente ao arrendamento.

<https://www.cgd.pt/Particulares/Casa/Credito-Habitacao/Pages/credito.habitacao-Buy-to-let.aspx>

CRÉDITO PARA REABILITAÇÃO URBANA

Solução de financiamento para financiar projectos de investimento em obras de reabilitação urbana e aquisição de equipamentos destinados a melhorar as condições de habitabilidade de edifícios, acessível a Particulares, Profissionais Liberais, Empresas, Associações de Condóminos, Municípios, Empresas Municipais, Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS), Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) que sejam proprietários, comproprietários, usufrutuários ou superfiários dos edifícios a reabilitar, bem como administrações de condomínio.

<https://www.cgd.pt/Particulares/Casa/Credito-Habitacao/Pages/Credito-Habitacao-Reabilitacao-Urbana.aspx>

Tendo como objetivo fomentar a atividade económica através da dinamização dos polos urbanos, criando emprego e estimulando o empreendedorismo.

Caixa Geral de Depósitos

Posicionamento CGD


Aproveitando as oportunidades existentes na Reabilitação Urbana

Instrumentos existentes de Fomento da Política de Habitação e da Reabilitação Urbana

Tem sido objetivo dos vários Governos instituir um conjunto de medidas cujos resultados visam promover ciclos virtuosos de reabilitação patrimonial e de dinâmica social, que tragam sustentabilidade ao investimento nos domínios do Arrendamento e da Reabilitação Urbana, acautelando a conjuntura económica e financeira

- Programas de financiamento
(Recria, Recriph, Reahabita e Solarh => PROREHABILITA)
- Criação e enquadramento das Sociedades de Reabilitação Urbana
- Plano Nacional de Eficiência Energética
(PNAEE)
- Fundos de Reabilitação Urbana e os de Arrendamento
- Mercado Social de Arrendamento
- Revisão do Arrendamento Urbana
- Iniciativa comunitária JESSICA
(Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 8



Caracterização

Iniciativas da CGD no âmbito da Reabilitação Urbana

Linha BEI
Reabilitação Urbana
(2003)

Estabelecimento, em conjunto com o BEI, de solução de financiamento a longo prazo, de 150 milhões de euros, com o objetivo de apoiar o investimento na Reabilitação Urbana e na melhoria das condições de salubridade, segurança e habitabilidade de edifícios.

Permite, ainda, financiar a aquisição de equipamentos destinados à melhoria das condições de habitabilidade ou do ambiente que conduzam à poupança de energia.

Podem aceder a esta linha de crédito empresas, particulares, profissionais liberais, associações de condóminos, municípios, empresas municipais, sociedades de reabilitação urbana e IPSS (Instituições Particulares de Solidariedade Social), desde que sejam proprietários, comproprietários, usufrutuários ou superficiários.

Materializou-se em duas **Iniciativas**:

- Campanha promocional «Spread Zero» e,
- Campanha promocional «Isenção de comissões».

Montante ainda disponível: 70 milhões de euros


Constituição de FII
em parceria com
Autarquias

Ciente das vantagens associadas aos Fundos de Investimento Imobiliário, o GCGD tem vindo a desenhar e a estabelecer em conjunto com Autarquias vários Fundos com vista à reabilitação do edificado daquelas cidades, contribuindo com o seu *Know-How* técnico e, intervindo, em alguns casos, como entidade financiadora.

Dinamização da RU
via participação em
eventos

Desde 2003, a CGD tem participado em vários fóruns de divulgação do sector imobiliário, realizando apresentações alusivas quer às condições especiais de financiamento ao sector da Reabilitação Urbana, quer, também, à forma como o Grupo CGD tem vindo a apoiar o mesmo.

Caixa Geral de Depósitos | 2013
21 de Março | 9



Caracterização

Iniciativas da CGD no âmbito da Reabilitação Urbana

Sete Colinas
Fundo de
Investimento
Imobiliário

Desenvolvimento e implementação de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, com um conjunto de outros investidores, alguns dos quais institucionais, do qual a CGD detém, uma participação significativa em UP's, cujo racional de investimento, limitado à zona antiga da cidade de Lisboa, está exclusivamente centrado na RU:

Montante global previsto: € 400 milhões

Investimento atual: € 92,6 milhões

Prazo: 10 anos, renovável

Financiamento: assegurado pela CGD.

Aproveita a tendência que se observa internacionalmente de regresso aos centros urbanos, explorando um nicho de mercado de imóveis localizados perto de parques de estacionamento já existentes, ou em construção.

Protocolos com SRUs

Desde 2003, o GCGD tem vindo a estabelecer parcerias com a várias SRU's, estabelecendo condições especiais de financiamento à Reabilitação Urbana, sendo que, das propostas apresentadas, se encontram formalizados os acordos com Porto Vivo, Coimbra Viva e Lisboa Oriental.

Pendentes de formalização estão as parcerias com as SRUs de Viseu e Évora.

Caixa Geral de Depósitos | 2013
21 de Março | 10

Caixa Geral de Depósitos

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

```

    graph TD
      CE((CE)) --- JESSICA((JESSICA))
      BEI((BEI)) --- JESSICA
      CEB((CEB)) --- JESSICA
    
```

A tradicional forma de apoio a projetos isolados, com recurso a comparticipações a fundo perdido, dá lugar à mobilização de fundos estruturais numa ótica de financiamento reembolsável, recorrendo a um novo mecanismo de engenharia financeira denominado por FUNDOS DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FDU's)

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

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 11

Caixa Geral de Depósitos

Iniciativa JESSICA

Modelo de intervenção

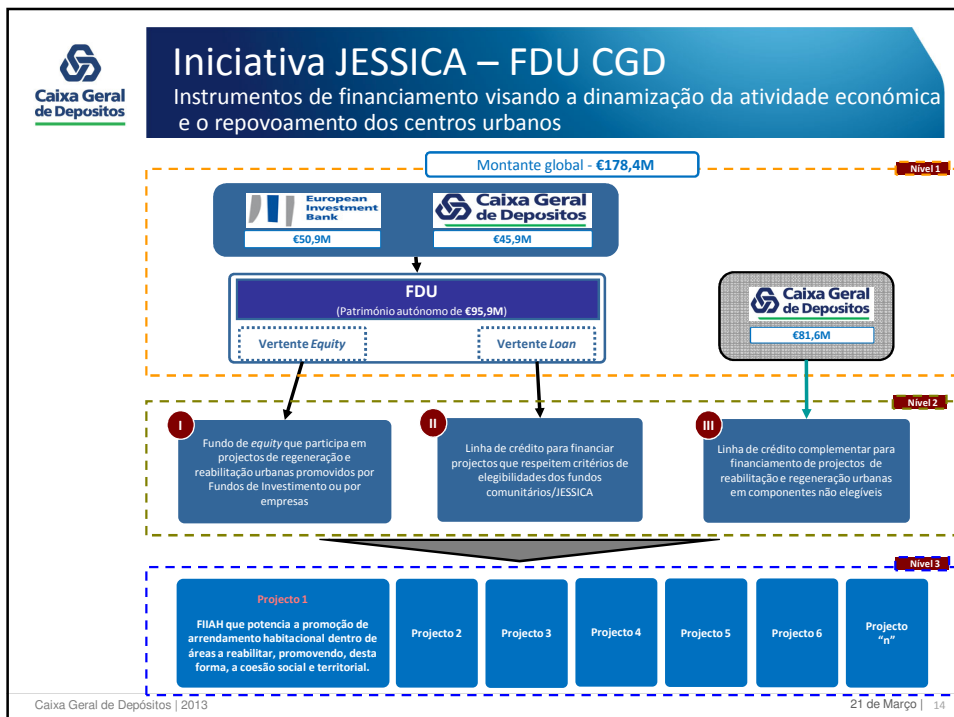
```


    graph TD
      A[Iniciativa JESSICA] --> B[Mobiliza recursos públicos de origem comunitária e nacional]
      A --> C[Permite alavancar recursos de origem privado]
      A --> D[Instrumento de Engenharia financeira que permite alavancar fundos públicos e/ou privados]
      B --> E[Garante condições atractivas que potenciam o interesse dos investidores em FDU's]
      C --> D
      E --> D
    
```

Viabilização de operações de regeneração urbana de maior risco e rentabilidade menos atractiva.

Pretende-se, ainda, através da recuperação dos fundos estruturais investidos (financiamento reembolsável), assegurar instrumentos de financiamento de desenvolvimento urbano que não se esgotem no período de vigência do QREN 2007-2013, podendo ser reutilizados durante 20 anos.

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 12





Iniciativa JESSICA

Modelo de intervenção do FDU - CGD

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

FDU
CGD

€€€

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.

Intervenientes
Projectos

Autarquias e Estado

SRUs e EMS

IPSS

Empresas

Outros

FIAH


Residências assistidas

Residências universitárias

Equipamentos sociais, culturais e desportivos

Outros

[1] Art.º 7º do Regulamento (CE) n.º 1080/2006.
 Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 15



FDU Caixa Geral de Depósitos

Instrumentos de financiamento visando a dinamização da atividade económica e o repovoamento dos centros urbanos

I Linha de crédito para financiar projetos que respeitem critérios de elegibilidades dos fundos comunitários/JESSICA

Estabelecimento de linhas de crédito para reabilitação urbana, destinando-se a I ao fomento de projetos de investimento elegíveis, sendo a II complementar para financiar despesas necessárias ao projeto, embora não elegíveis na linha I.

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


As condições do financiamento, em termos de preço, transferirão para o cliente os benefícios provenientes da Iniciativa JESSICA (QREN).

III Fundo de equity que participa em projetos de regeneração e reabilitação urbanas promovidos por Fundos de Investimento ou por empresas

Instrumento de participação em Capital em projetos elegíveis, sendo de destacar a participação no Fundo de Investimento Imobiliário de Arrendamento Habitacional para Reabilitação Urbana - **CIDADES DE PORTUGAL, FIAH.**

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 16

8



FDU Caixa Geral de Depósitos

Linhas de Crédito

I

Linha de crédito para financiar projetos que respeitem os critérios de elegibilidades 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 e das Garantias prestadas.

Prazo até 20 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 20 anos (podendo incluir período de carência, período utilização e diferimento);
- Pricing justado ao risco do operação/projeto.**

Caixa Geral de Depósitos | 2013
21 de Março | 17



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

€77,8M

Centro

€60,6M

Alentejo

€6M



Porto

Hotel e Escola

Aveiro

Alojamento Local e Centro de Apoio à Terceira Idade

Coimbra

Reabilitação sistemática de imóveis e equipamentos

Abrantes

Reabilitação de Hotel

Barcelos

Criação de Galeria Comercial no centro da cidade

Intervenção transversal a todo o território

Cidades de Portugal FIAAH

Vila Viçosa

Projeto estratégico de dinamização turístico e cultural

Évora

Instalação de Central Fotovoltaica para regeneração de espaço ocupado por aterro sanitário

Caixa Geral de Depósitos | 2013
21 de Março | 18

Caixa Geral de Depósitos

Iniciativa JESSICA

Projeto: Cidades de Portugal – FIIAH

O Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional é um Veículo de Investimento, que apresenta vantagens financeiras.

Componente Social

Permite dinamizar a atividade económica, através da criação de emprego, empreendedorismo e do apoio às famílias através do arrendamento de habitação reabilitada.

Vertente Económica

Permite aos proprietários de Imóveis colocá-los indiretamente no mercado de arrendamento.

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 19

Caixa Geral de Depósitos

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 **repopoamento urbano** através do arrendamento habitacional e da dinamização da oferta de espaços para o fomento do empreendedorismo.

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 20



Projetos mais representativos

FIIAH - Cidades de Portugal

Criação de uma REDE NACIONAL de apoio ao empreendedorismo



Criação de um centro de apoio ao empreendedorismo, na Av. Rodrigues Freitas, Sé – Porto.

INVESTIMENTO: €1M.
OBRAS DE REABILITAÇÃO: €0,2M.



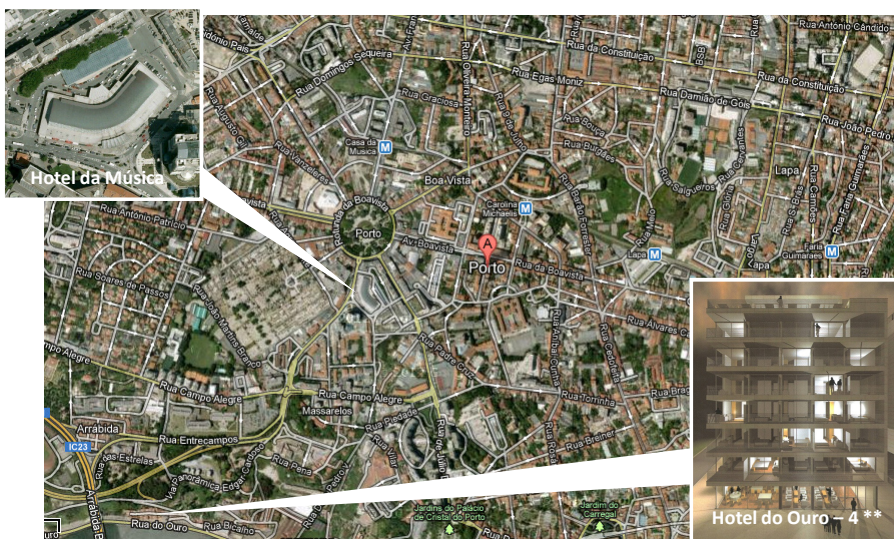
Disponibilização de um conjunto de lojas e armazéns devolutos, a nível nacional, para reabilitar e inserir no Programa de apoio ao Empreendedorismo

INVESTIMENTO: €2M.
OBRAS DE REABILITAÇÃO: €0,5M.



Projetos mais representativos

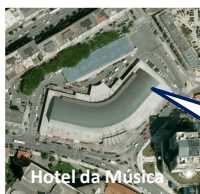
PORTO – Projetos Integrados





Projetos mais representativos

PORTO – Projetos Integrados



INVESTIMENTO: €7,4M.
FINANCIAMENTO: €1,4M.
Criação de 27 Postos de Trabalho



INVESTIMENTO: €3,8M.
FINANCIAMENTO: € 2 M.
Criação de 15 Postos de Trabalho



Projetos mais representativos

AVEIRO – Projetos Integrados



Alojamento Local



Residência Sénior



Residência Sénior



Residência Universitária

Caixa Geral de Depósitos

Projetos mais representativos

AVEIRO – Projetos Integrados

- Alojamento Local**
INVESTIMENTO: €0,6M
FINANCIAMENTO: €0,3M.
Criação de 6 Postos de Trabalho
- Residência Sénior**
INVESTIMENTO: €10M.
FINANCIAMENTO: €8M.
Criação de 70 Postos de Trabalho
- Residência Sénior**
INVESTIMENTO: €0,4M.
FINANCIAMENTO: €0,15M.
Criação de 1 posto de trabalho direto
- Residência Sénior**
INVESTIMENTO: €1,5M + Terreno.
FINANCIAMENTO: €1,15M.
Criação de 31 Postos de Trabalho
- Residência Universitária**
INVESTIMENTO: €0,4M.
FINANCIAMENTO: €0,15M.
Criação de 1 posto de trabalho direto

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 25

Caixa Geral de Depósitos

Projetos mais representativos

COIMBRA – Projetos Integrados

- Reabilitação Sistemática da Baixa**
- Museu de Cerâmica**
- Residência Universitária**
- Ninho de Empresas**
- Iluminação Pública por Led's**

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 26

Caixa Geral de Depósitos

Projetos mais representativos

COIMBRA – Projetos Integrados

Projeto	Investimento	Financiamento	Outros Detalhes
Reabilitação Sistemática da Baixa	€0,5M.	€0,4M.	Criação de 4 Postos de Trabalho
Museu de Cerâmica	€5M	€3M.	
Residência Universitária	€1M.	€0,5M.	Criação de 5 Postos de Trabalho
Ninho de Empresas	€2M.	€0,5M.	
Iluminação Pública por Led's	€10M.	€8M.	

Caixa Geral de Depósitos | 2013 21 de Março | 27

Obrigado

Caixa Geral de Depósitos

Direção de Financiamento e Negócio Imobiliário | 2013