

Regulamento de Operações
Territórios de Baixa Densidade Turísticas
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

Artigo 1.º

Âmbito

O presente Regulamento estabelece as condições para a realização de operações de investimento imobiliário através do Fundo de Investimento Imobiliário designado por “Territórios de Baixa Densidade Turísticas - Fundo 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).

Artigo 2.º

Operações Enquadráveis

1. São suscetíveis de enquadramento no TBDT as seguintes operações relativas aos imóveis que cumpram as condições estabelecidas no artigo 6.º:
 - a) Operações de venda e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale and leaseback*);
 - b) Operações de venda com investimento em obras de adaptação, ampliação e/ou requalificação do imóvel a adquirir e arrendamento subsequente, com opção de compra (*sale, invest and leaseback*).
2. Excecionalmente são enquadráveis operações em que os proponentes, não sendo proprietários de imóveis, se proponham investir na sua requalificação ou reconversão para utilização turística e no seu subsequente arrendamento.

Artigo 3.º

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 alínea b) do n.º 1 o valor do investimento em obras suportado pelo fundo é determinado nos termos do n.º 3 do artigo 4.º.
- 4. Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2º, a aplicação dos meios financeiros deve considerar os seguintes limites:
 - a) Mínimo de 20% do valor de aquisição para investimento em capital fixo, corpóreo ou incorpóreo;
 - b) Máximo de 60% do valor de aquisição para liquidação de dívida com instituições financeiras.
- 5. Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 2º, a aplicação dos meios financeiros deve considerar os seguintes limites:
 - a) Mínimo de 40% do valor da operação destinada a investimento em capital fixo, corpóreo ou incorpóreo;
 - b) Máximo de 60% do valor de aquisição do imóvel para liquidação de dívida com instituições financeiras.
- 6. Sem prejuízo dos limites referidos nos números anteriores, nos casos previstos no n.º 2 do artigo 2º, deverá ser realizado investimento no imóvel, por parte do proponente, considerando um limite mínimo de:
 - a) 25% do valor de aquisição do imóvel pelo fundo, no caso de imóveis atualmente afetos à atividade turística;
 - b) 50% do valor de aquisição do imóvel pelo fundo, no caso de imóveis para os quais o investimento se consubstancia na respetiva reconversão para utilização turística.

Artigo 4.º

Condições da Operação

- 1. O valor de cada operação pode ascender até 4 milhões de euros.
- 2. Nos casos previstos na alínea a) do nº1 do artigo 2º, para a determinação do valor do preço de aquisição do imóvel pelo fundo, a Turismo Fundos tem como limite máximo o valor de 85% da média simples do valor das avaliações do imóvel.
- 3. Nos casos previstos na alínea b) do nº1 do artigo 2º, para determinação do valor da operação, acresce ao disposto no número anterior, o custo de investimento

- em obras, até ao limite de 85 % da diferença entre o valor da avaliação do imóvel pós projeto e o valor da avaliação do mesmo no seu estado atual.
4. As avaliações referidas nos números 2 e 3 são realizadas por peritos avaliadores nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 10º do presente Regulamento.
 5. O prazo do contrato de arrendamento a que se referem as alíneas a) e b) do nº1 do artigo 2.º do presente Regulamento é, no mínimo, de 3 anos após o termo do período de carência de rendas, quando aplicável e, no máximo, de 15 anos.
 6. A renda anual, paga mensalmente, corresponde à aplicação de uma taxa de 2,5% sobre o valor da operação em função da densidade turística.
 7. A renda referida no número anterior é atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização previsto para o arrendamento urbano, nos casos previstos na alínea a) do nº1 do artigo 2º a atualização da renda no primeiro ano de arrendamento, o cálculo da renda será atualizado com limite máximo de 3%.
 8. 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.
 9. Nos casos previstos no nº 2 do artigo 2º, a Turismo Fundos exigirá, ainda, ao promitente arrendatário, garantias para a efetiva concretização do investimento, tais como depósito caução, garantia bancária, conta fiduciária, aval pessoal ou outras garantias no valor do investimento no imóvel
 10. Nos casos previstos na alínea b) do nº1 e do nº2 do artigo 2º, 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.
 11. 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.
 12. Nos casos previstos na alínea a) do nº1 do artigo 2º, 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 homologa do índice harmonizado de preços no consumidor publicado pelo Instituto Nacional de Estatística e, em qualquer caso, limitada a zero quando a variação do índice seja negativa, com um limite de 3% no 1º ano.

13. Sem prejuízo do disposto no número anterior, nos casos previstos na alínea b) do nº1 do artigo 2º, 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 homologa do índice harmonizado de preços no consumidor publicado pelo Instituto Nacional de Estatística e, em qualquer caso, limitada a zero quando a variação do índice seja negativa.
14. 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.
15. 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.

Artigo 5.º

Entidades Proponentes

1. Podem ser entidades proponentes as micro, pequenas e médias empresas, devidamente certificadas pela Declaração Eletrónica do IAPMEI, I.P., sob forma societária, 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;
 - 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.
2. As condições enunciadas nas alíneas c), f) e g) são aferidas mediante declaração expressa por parte da entidade proponente.

Artigo 6.º

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.

Artigo 7.º

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.

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
 - 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 TBSDT, 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.

Artigo 8.º

Propostas

A submissão de propostas é efetuada diretamente junto da Turismo Fundos, através de formulário próprio disponível no respetivo website (www.turismofundos.pt).

Artigo 9.º

Critérios de Enquadramento da Operação

A análise e apreciação das operações previstas na alínea b) do nº1 do artigo 2.º 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.

Artigo 10.º

Análise

1. O processo de análise das propostas compreende as seguintes fases:
 - a) Análise do enquadramento da proposta e do cumprimento dos requisitos específicos estabelecidos no presente Regulamento;
 - b) Avaliação imobiliária do imóvel objeto da proposta por, no mínimo, dois peritos avaliadores externos registados na CMVM, nos termos estabelecidos no Regime da Gestão de Ativos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 27/2023, de 28 de abril e respetivos diplomas de regulamentação;
 - c) Comunicação, às entidades proponentes, dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores, ao imóvel objeto da operação e confirmação da manutenção do interesse na operação caso o montante máximo da operação apurado nos termos do n.º 2 e 3 do artigo 4.º seja inferior ao valor constante da proposta;

- d) Apreciação da viabilidade económica e financeira da operação em face do valor do imóvel avaliado pelos peritos, pré e pós projeto de investimento, quando aplicável.
2. Nos casos em que as propostas não demonstrem cumprir algum dos requisitos específicos previstos no presente Regulamento, a Turismo Fundos informa as entidades proponentes da inexistência de condições para que a proposta prossiga para as fases a que se referem as alíneas b) a d) do número anterior.
 3. Os encargos com as avaliações imobiliárias referidas na alínea b) do n.º 1 são suportados pelas entidades proponentes, observando-se o disposto no número seguinte.
 4. Para os efeitos do previsto no número anterior, após comunicação, pela Turismo Fundos, da conclusão da fase a que se refere a alínea a) do n.º 1 as entidades proponentes efetuam uma provisão no montante de €2.500.
 5. A Turismo Fundos pode solicitar esclarecimentos e informação adicional sobre as propostas apresentadas sempre que o entenda necessário.

Artigo 11.º

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.

Artigo 12.º

Contratualização da Operação

1. Recebida a comunicação a que se refere o n.º 2 do artigo 11.º, a empresa proponente deve, no prazo que lhe for fixado para o efeito, informar a Turismo Fundos da aceitação das condições finais da operação.
2. A Turismo Fundos, após a aceitação das condições finais pela proponente, remete à mesma a minuta do contrato a celebrar para concretização da operação.

Artigo 13.º

Vigência

O presente Regulamento produz efeitos a partir de dia 11 de julho de 2023 e manter-se-á em vigor até que a Turismo Fundos considere que os seus objetivos se encontrem cumpridos.