

Política de investimento do Fundo Revive Natureza

I – Traços gerais: a natureza especial do fundo e a prossecução de políticas públicas

O Fundo Revive Natureza foi criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, com o objetivo de promover um conjunto de políticas públicas, devidamente identificadas no diploma legal de criação, através do uso de um veículo ágil, que pudesse dar valor a um conjunto de património imobiliário público.

A sua natureza especial, não reconduzível a um organismo de investimento coletivo, permite conjugar possibilidades de impacto social positivo com a intenção de rentabilidade das atividades económicas e valorização do património, embora não limitadas pelos juízos estreitos que decorrem do princípio da onerosidade (no que respeita ao património público).

Esta feição distintiva do fundo não limita as virtualidades de uma gestão típica dos *fundos regulados*, assegurada, nos termos previstos na Portaria n.º 389/2019, de 29 de outubro, pela TF Turismo Fundos – SGOIC, S.A..

Nota-se, assim, no que ao investimento toca, que o legislador quis um compromisso entre fins de interesse público, sem esquecer a rentabilidade, gestão profissional e rigorosa de ativos imobiliários especialmente vocacionados à atividade turística.

A política de investimento surge, assim, como o resultado desta especial conjugação, bem como da particular natureza e estado em que se encontram os imóveis que integram o ativo do fundo.

Sendo que, em rigor, a política de investimento deste fundo resulta já, em grande medida, da regulação constante do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro. Trata-se, de facto, um diploma que, em grande detalhe, estabelece os fins do fundo, tanto no que respeita aos imóveis que correspondem à afetação inicial, como no que tange com os imóveis que, por qualquer forma legalmente admissível, venham a ingressar no ativo do fundo ou por este sejam geridos.

Não obstante, convém reiterar, nesta sede, as linhas condutoras que devem nortear e limitar a atividade do Fundo.

II – A atividade do fundo

A atividade do fundo deve respeitar a intenção da sua criação:

- Ser um instrumento de valorização do património edificado e natural, incluindo em espaços naturais, e de promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de atividades com fins turísticos ou com estes conexos.

Sendo que, **a sua gestão** visa a concretização das seguintes políticas públicas, de acordo com o definido no diploma legal criador do fundo:

- 1) A criação de emprego local;
- 2) A dinamização da economia local;
- 3) A contribuição para um fortalecimento, sistemático, das redes de oferta locais;
- 4) A utilização de produtos locais;
- 5) A recuperação dos imóveis nele integrados;
- 6) A sustentabilidade dos territórios, nas vertentes ambiental, social e económica.

A prossecução de tais objetivos é, necessariamente, compatibilizada com uma gestão dos ativos, feita pela sociedade gestora, que deve obedecer a princípios de rigor, segurança, rendibilidade e diversificação de risco.

III – Os ativos e a atribuição dos direitos de exploração

1) Os ativos originariamente integrados no Fundo

A gestão dos ativos do fundo, com o intuito de obter os resultados mencionados no ponto anterior, resulta, sobretudo, da capacidade de atribuir os direitos de exploração turística, sobre os imóveis que integram o ativo do fundo, através de procedimentos sistemáticos e coerentes.

O diploma legal que cria o Fundo concede-lhe, desde logo, direitos sobre um conjunto diversificado de imóveis, devendo o processo de valorização iniciar-se por este conjunto imobiliário.

A política gestão destes imóveis passa, então, em primeiro lugar, pela respetiva avaliação, incluindo do seu estado de conservação e das necessidades de intervenção.

Contemporaneamente, tendo em conta os constrangimentos legais aplicáveis, a atividade de gestão dos imóveis deve ser suportada num regulamento de atribuição dos direitos dos imóveis, que respeite, amplamente, tanto para os imóveis de domínio privado, como para os imóveis do domínio público, os princípios da transparência e da publicidade.

Com bases nas informações disponíveis, deve determinar-se as prioridades de colocação dos imóveis no mercado, dando, sempre, preferência aos imóveis que estejam em melhores condições de assegurar uma atribuição expedida da sua exploração.

Assim, a gestão dos ativos deve assentar, preferencialmente, numa lista de imóveis, cuja elaboração compete à sociedade gestora, que reflita, coerentemente, as diversas fases de colocação no mercado (fazendo-se, nessa sede, escolhas acerca de eventuais agregações em lotes). Não é, no entanto, obrigatória a existência da lista ou a inclusão de imóveis nesta para habilitar a sua comercialização, desde que o Conselho Geral aprove as peças do concurso respeitantes a imóveis não integrados.

2) Alargamento dos ativos sob gestão

A gestão do Fundo deve visar o aumento dos direitos sobre bens que integram o Fundo.

Assim, a gestão do Fundo deve estar permanentemente disponível para obter mais imóveis dos participantes iniciais ou imóveis de novos participantes, através de aumentos de capital. Paralelamente, deve procurar-se que o aumento dos direitos sobre imóveis que integram o Fundo seja acompanhado do aumento da participação ou participações em numerário, adequando-se, assim, às necessidades previsíveis de investimento ou financiamento. No entanto, o objetivo de incrementar as participações em numerário não constitui uma condição limitadora do aumento do número de imóveis acima referido, podendo o Conselho Geral deliberar livremente sobre o tema, na sequência de proposta da sociedade gestora.

Por outro lado, a gestão do Fundo deve procurar obter novos direitos sobre imóveis, através da celebração de contratos, ou por outros meios legalmente admissíveis, com entidades que não pretendem ser participantes do Fundo.

Em qualquer caso, os imóveis ou direitos sobre imóveis que venham a estar sob gestão do Fundo, devem respeitar as características essenciais, que resultam do diploma legal que cria o Fundo:

- Imóveis devolutos ou, sendo de entidades públicas, que não estejam afetos a qualquer função de interesse público.

- Que permitam uma valorização do património edificado e natural, incluindo em espaços naturais, e a promoção do desenvolvimento regional, através da dinamização de **atividades com fins turísticos** ou com estes conexos.

Os traços essenciais são, então, a falta de utilização, atual, dos imóveis, e a possibilidade de os afetar a fins turísticos.

Dentro deste paradigma e tendo em conta o enquadramento legal existente, devem ser privilegiados os imóveis (ou direitos sobre imóveis) que integram os ativos, com especial enfoque nos imóveis de domínio público das Infraestruturas de Portugal, que têm especial aptidão para ingressar neste programa.

Por fim, devem ser feitos estudos e reflexões, pela sociedade gestora, a partilhar com o Conselho Geral, para escorar decisões futuras acerca das negociações respeitantes a terrenos que integram os baldios.

IV – Financiamento e obras a realizar diretamente

A avaliação e análise aos imóveis deve facultar a apresentação do montante mínimo de investimento que cada imóvel requer.

Esse investimento, bem como o investimento necessário ao início da exploração da atividade / projeto proposto, podem, depois, ser objeto de financiamento por parte do Fundo, nos termos e condições que vierem a ser definidos no Regulamento de Financiamento do FRN, a aprovar pelo Conselho Geral, na sequência de proposta da sociedade gestora.

Em casos de necessidade estrita ou nos casos em que tal solução se apresentar como a melhor opção de gestão, nos termos decididos pela sociedade gestora, as obras a realizar nos imóveis podem, previamente à sua colocação no mercado, ser realizadas diretamente através de recursos do Fundo.

V – Peças do concurso e atribuição dos direitos de exploração

Devem ser aprovadas, pela sociedade gestora, peças procedimentais, em que se estabeleçam, em conformidade com as imposições legais, e bem assim com o regulamento de atribuição dos direitos de exploração aprovado pelo Conselho Geral, as regras concretas do procedimento de atribuição de um imóvel ou grupo de imóveis, bem como as obrigações contratuais a que fica sujeito o cocontratante, nomeadamente no que respeita à recuperação e exploração do imóvel e à necessidade de obedecer a uma marca comum.