

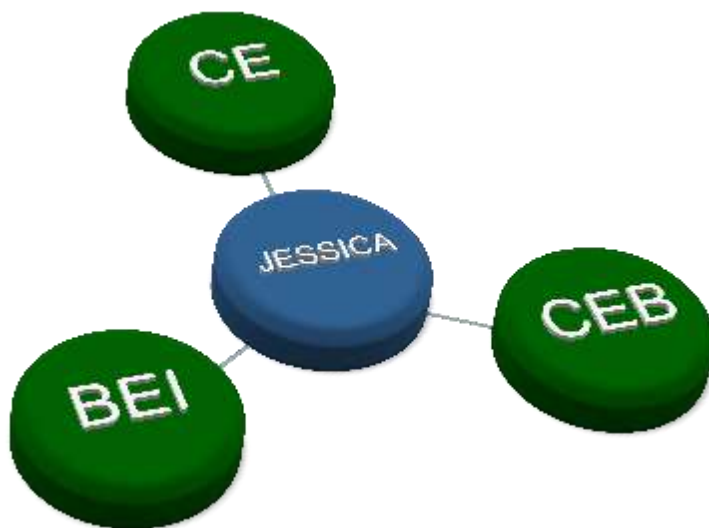
A INICIATIVA COMUNITÁRIA JESSICA

Requalificação Urbana e Eficiência Energética

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



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 da CGD com a Reabilitação e Regeneração Urbanas.

Iniciativa JESSICA

Áreas de investimento

Reabilitação e regeneração urbanas em cidades de média/grande dimensão

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)

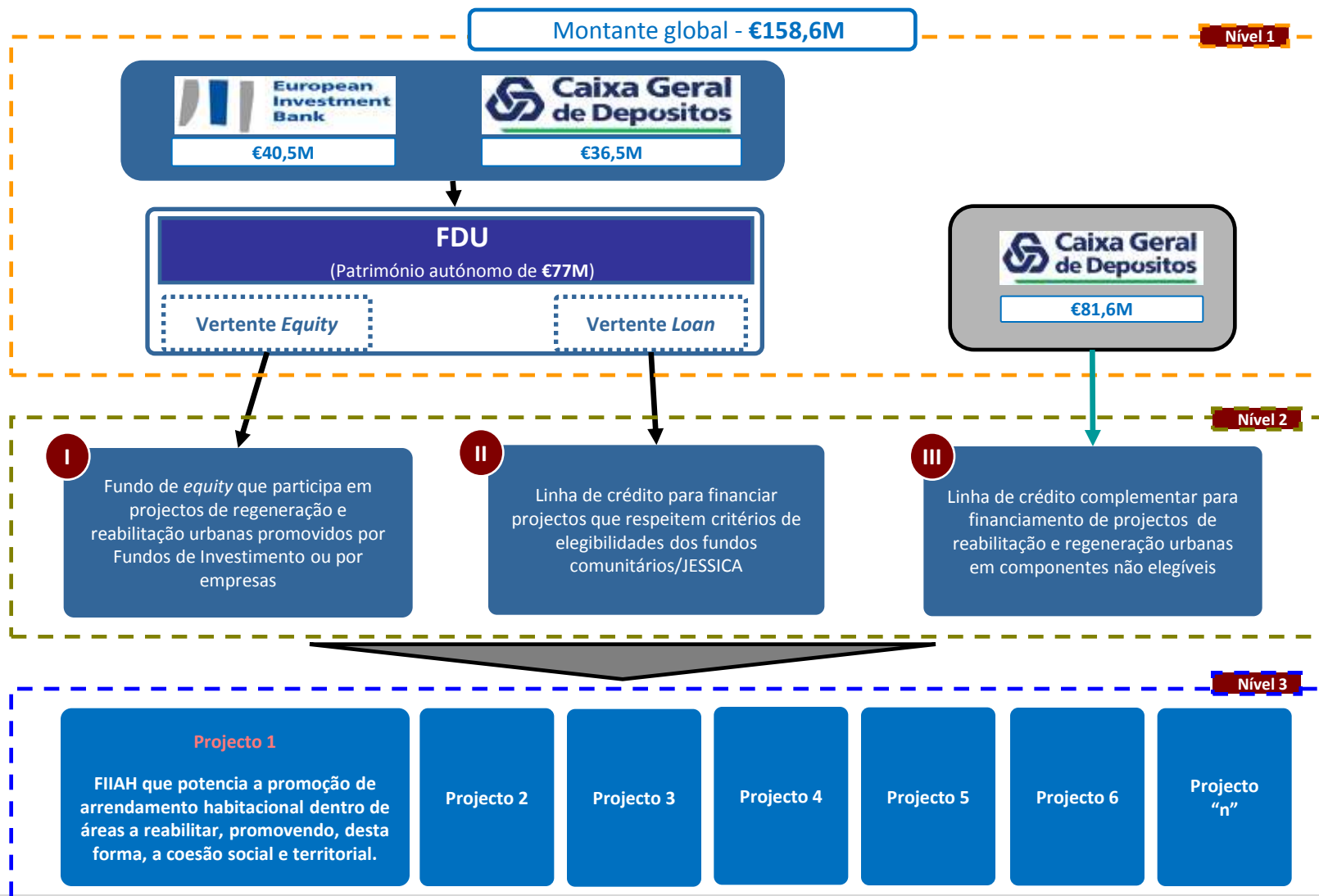
Revitalização económica de áreas urbanas (PME's e empresas inovadoras)

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.

Projectos 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	FUNDO QREN	%	FUNDOS CGD	%	FDU
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 €
PO ALENTEJO	5.964.095,82 €	52,6%	5.367.686,24 €	47,4%	11.331.782,06 €
TOTAL	40.557.482,75 €		36.501.734,48 €		77.059.217,23 €

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

O total das verbas disponíveis na 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

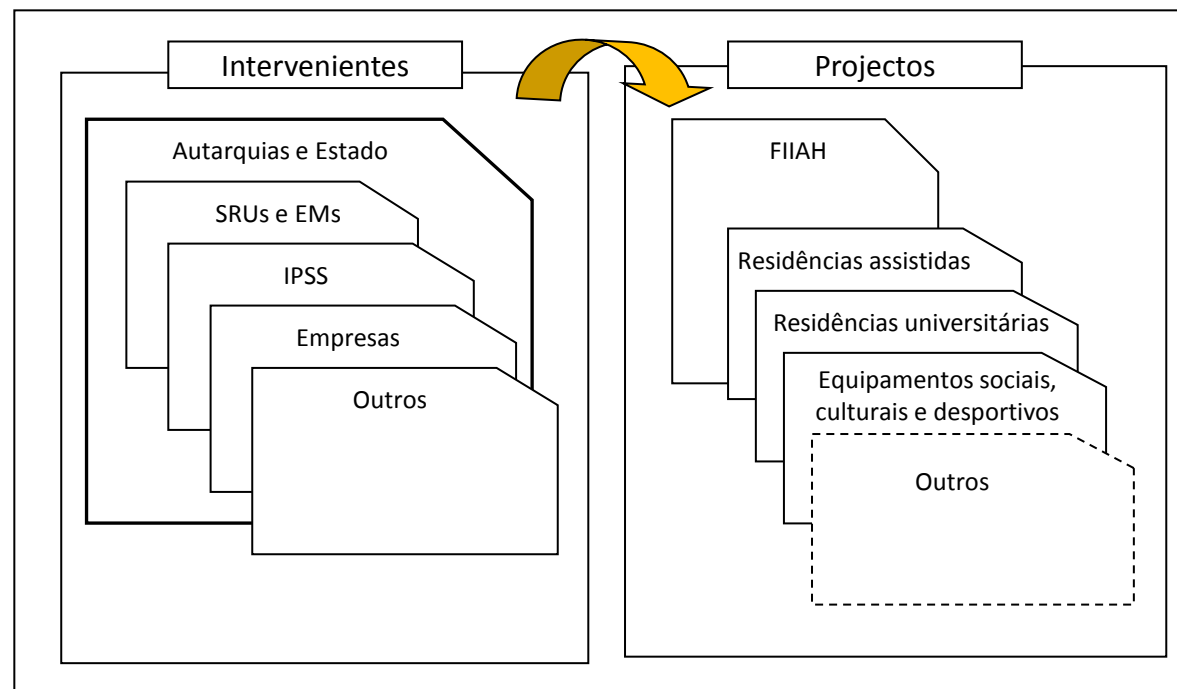
Modelo de intervenção do FDU - CGD

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

FDU
Caixa Geral de Depósitos

€€€

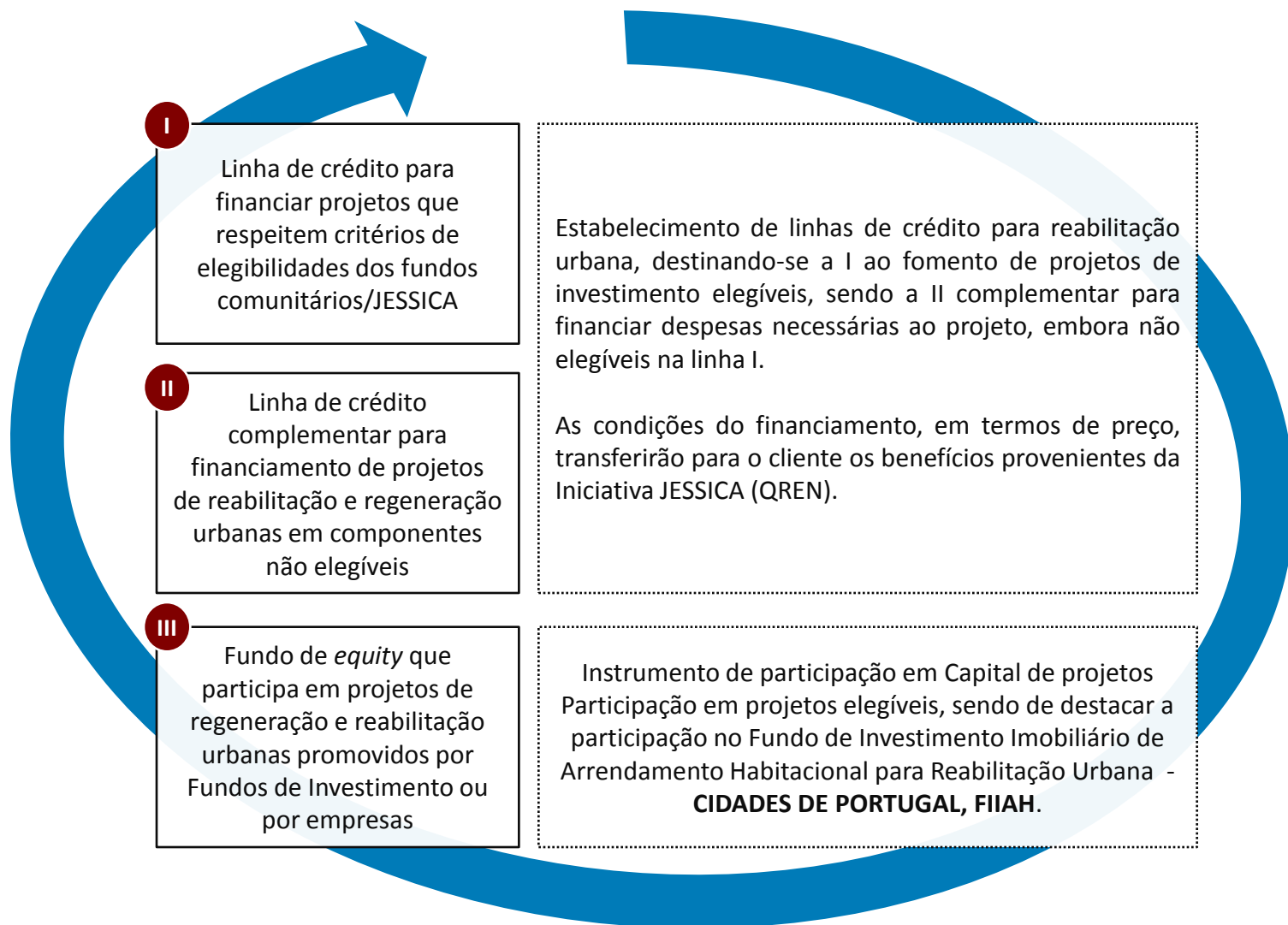
Os projetos terão que se afirmar como projetos urbanos no âmbito de “planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável”¹, o que obriga ao planeamento e coordenação por parte das Autarquias ou outros órgãos do Estado Central.



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

Iniciativa JESSICA

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



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 e das Garantias prestadas.

Prazo até 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;

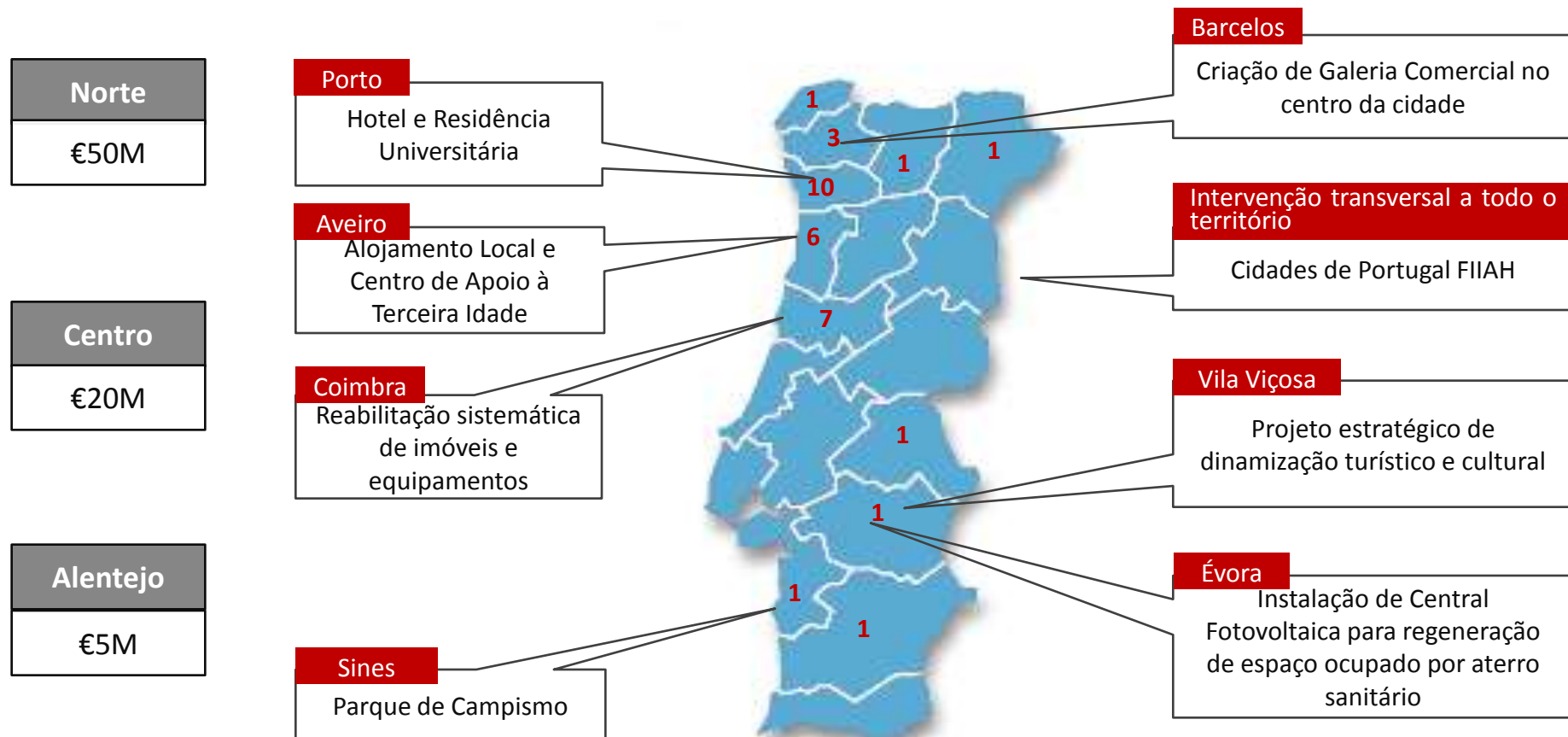
Prazo até 17 anos (podendo incluir período de carência, período utilização e diferimento);

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:



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.

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 FIAH – CENTRO - Fundação



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: €1,3M.

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

Exemplos de Projetos – Évora: Produção Energética



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

INVESTIMENTO: €5,8M.

Criação de 5 Postos de Trabalho

FINANCIAMENTO: € 2,3M.

Iniciativa JESSICA

Exemplos de Projetos – Coimbra: Eficiência Energética



Consórcio ISA + MRG



PROJETO:

Melhoria da eficiência energética da iluminação pública da Cidade de Coimbra através da substituição das luminárias tradicionais por outras de tecnologia LED.

INVESTIMENTO: €10,5M.

Criação de 2 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

Exemplos de Projetos – Marinha Grande: Eficiência Energética



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

Exemplos de Projetos – Porto: Eficiência Energética



ATUALMENTE:

Projeto de 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.

Iniciativa JESSICA

Exemplos de Projetos – EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

PROJETOS DE REABILITAÇÃO PARA MELHORIA DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

Baseados na minimização da fatura de energia elétrica e gás natural, mantendo ou melhorando as atuais condições de operacionalidade e minimizando o investimento para implementar soluções.

EXEMPLOS:

- Otimização de sistema de iluminação;
- Melhoria do isolamento térmico de fachadas e coberturas;
- Otimização dos sistemas de climatização;
- Otimização dos sistemas de produção de águas quentes sanitárias (colocação de coletores solares e/ou fotovoltaicos);
- Melhoria dos sistemas de sombreamento dos vãos dos edifícios;
- Substituição da caixilharia.

Iniciativa JESSICA

Exemplos de Projetos – Vieira do Minho: Equipamento Social



SANTA CASA DA MISERICÓRDIA VIEIRA DO MINHO



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

Exemplos de Projetos – Porto: Atividade Turística



PROJETO:

Criação de um Hotel de 4** integrado no projeto de requalificação urbana do Mercado do Bom Sucesso, classificado como Monumento de Interesse Público.

INVESTIMENTO: €7,4M.

FINANCIAMENTO: €1,4M.

Criação de 27 Postos de Trabalho

Iniciativa JESSICA

Exemplos de Projetos – Porto: Atividade Turística



Palácio Batalha Hotel



ATUAL:

Imóvel devoluto, onde funcionou a antiga Estação Central de Correios e Telégrafos.

FUTURO:

O projeto de investimento em análise 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

Exemplos de Projetos – Porto: Atividade Turística

INSPIRE & EXPIRE, Lda.



PROJETO:

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

INVESTIMENTO: €0,4M.

FINANCIAMENTO: €0,15M.

Criação de 4 posto de trabalho.

Iniciativa JESSICA

Exemplos de Projetos – Aveiro: Residência de Estudantes

Empreendecidade, Lda.



PROJETO:

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

Exemplos de Projetos – Aveiro: Atividade Turística



Histórias por Metro Quadrado



ATUAL:

Imóvel anterior a 1951, atualmente devoluto.

FUTURO:

Regenerar, reabilitar, reconverter e revitalizar o edifício, alocando-o a, futuramente, alojamento turístico, na modalidade de Estabelecimento de Alojamento Local com restaurante integrado.

INVESTIMENTO: €0,6M.

Criação de 6 Postos de Trabalho

FINANCIAMENTO: €0,3M.

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

Exemplos de Projetos – Portalegre: Equipamento Social



Fundação Vaquinhas e Velez do Peso



PROJETO:

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

INVESTIMENTO: €1M.

Criação de 2 Postos de Trabalho

FINANCIAMENTO: € 0,8M.



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

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

FDU - CGD

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

iniciativa.jessica@cgd.pt

<http://fundojessicaportugal.org>



INICIATIVA COMUNITÁRIA JESSICA

Requalificação Urbana e Eficiência Energética