

JESSICA / BPI

**Sessão de informação sobre as
oportunidades de financiamento JESSICA**

Marco de Canaveses, 03 Fev 2012



- 1. J.E.S.S.I.C.A.?**
- 2. JESSICA no BPI**
- 3. Requisitos dos Projectos Urbanos**
- 4. Elegibilidade da Despesa**
- 5. Outras informações**



1. J.E.S.S.I.C.A.?

- **J.E.S.S.I.C.A.**

"Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas"

(Apoio Europeu Conjunto ao Investimento Sustentável em Zonas Urbanas).

- Iniciativa da Comissão Europeia e BEI, que aproveita Fundos Estruturais.
- Investimentos reembolsáveis em Projectos Urbanos inscritos num plano integrado de desenvolvimento urbano.
- Baseia-se no princípio de recuperação e reaplicação dos fundos concedidos, não aplicando quaisquer verbas a fundo perdido.



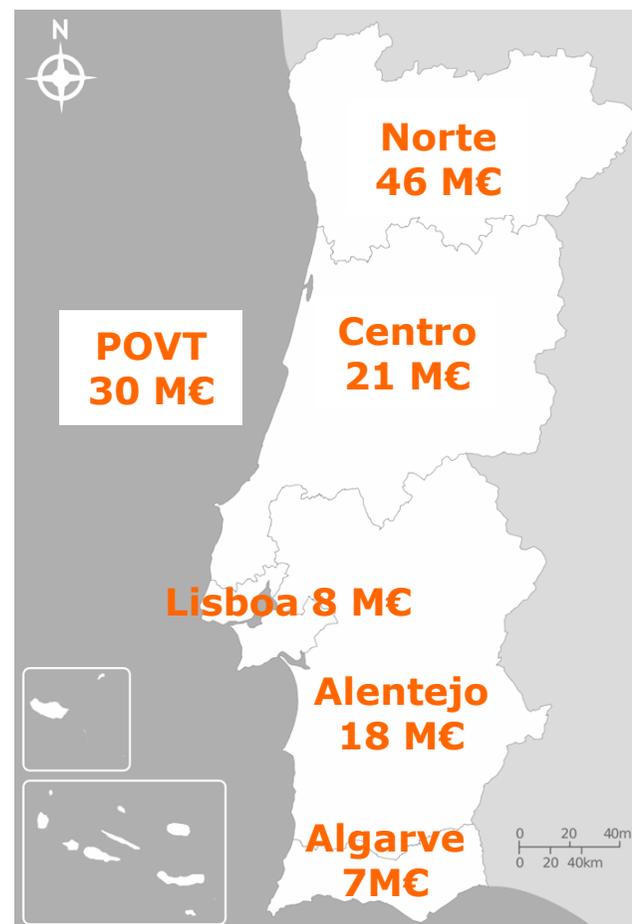
1. J.E.S.S.I.C.A.?

Total nacional

Total de
fundos JESSICA
disponíveis
para Portugal
Continental:

130 M€

Repartição por PO



<http://mapas.ine.pt/map.phtml>



1. J.E.S.S.I.C.A.?

- **Gestores JESSICA em Portugal:**

- **O BPI apresentou ao BEI uma candidatura para ser gestor de fundos JESSICA, tendo-lhe sido atribuído um montante de 64 MEur, a aplicar:**

- na região Norte (46 MEur)
- na região do Alentejo (18 MEur)

- **Aos outros gestores do Programa JESSICA foram atribuídas:**

- Região Centro e POVT (consórcio CGD/IHRU)
- Regiões de Lisboa e Algarve (Turismo de Portugal)



2. JESSICA NO BPI

- **Financiamentos JESSICA no BPI:**



Jornal
Expresso



2. JESSICA NO BPI

▪ **Financiamentos JESSICA no BPI:**

- **Fundos sob gestão: 64 MEur**
- **Co-financiamento próprio do BPI: 64 MEur.**
- **Total de fundos disponíveis para regiões Norte e Alentejo: 128 MEur.**
- **A selecção dos Projectos Urbanos compete ao BPI.**
- **Os fundos JESSICA geridos pelo BPI serão aplicados através de:**
 - financiamentos reembolsáveis,
 - estruturados caso a caso,
 - com prazo mais longo que o tradicional, até 20 anos.



2. JESSICA NO BPI

- **Financiamentos JESSICA no BPI:**

- **Financiamento estruturado MLP:**

- Valor máximo do financiamento é definido em função do perfil de cash-flow e risco do Projecto.
- O investimento do Projecto Urbano não financiado pelo JESSICA deverá ser financiado por capitais próprios dos promotores, incentivos e outras fontes.

- **O Financiamento MLP definido para cada projecto tem 2 tranches:**

- Tranche JESSICA: 50% do Financiamento, financiada com fundos FEDER.
- Tranche BPI: 50% do Financiamento, financiada com recursos próprios BPI.

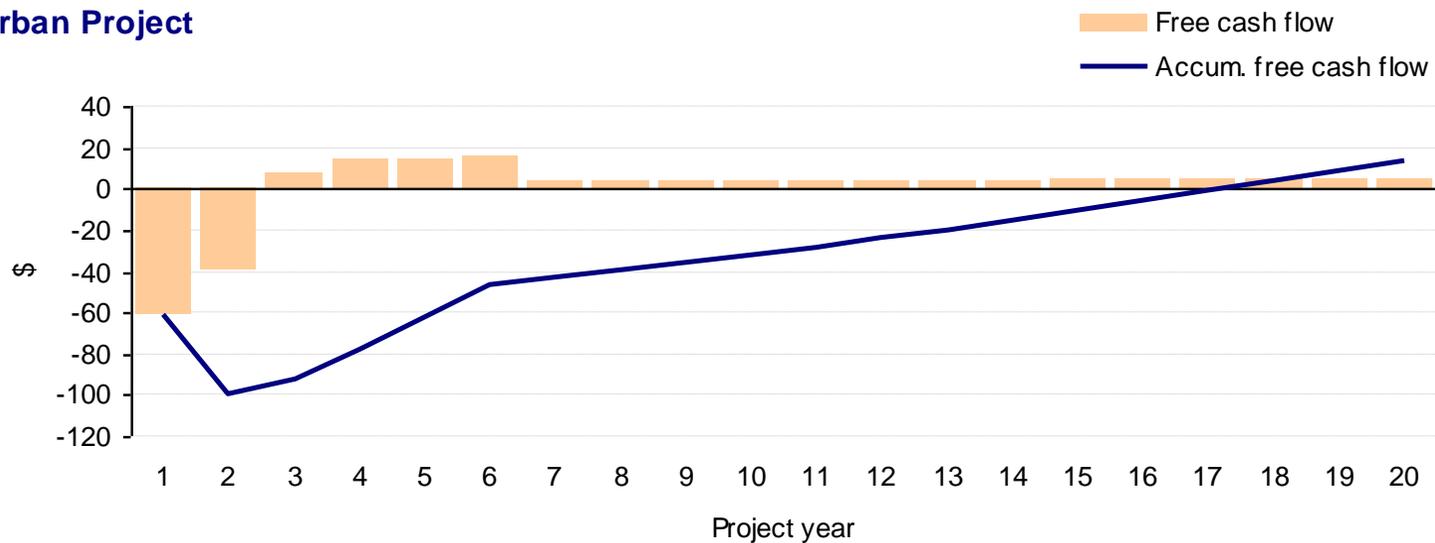


2. JESSICA NO BPT

▪ (Pequeno) Exemplo:

- Investimento total = 100
- Payback do projecto = 18 anos
- Perfil de cash-flow (caso base):

Urban Project



2. JESSICA NO BPI

▪ (Pequeno) Exemplo:

– Análise do projecto

- Requisitos e enquadramento no Programa
- Perfil de rentabilidade / cash-flow
- Perfil de risco do projecto
- Outros factores (racional do projecto; risco do promotor)

– Permite definir montante de dívida a alocar ao projecto. Por exemplo:

- Estrutura de capitais = 70 : 30 (isto é: dívida = 70% do investimento total)
- Prazo de reembolso = 14 anos apenas ilustrativo

Análise possibilita que o Projecto tenha uma cobertura adequada do Serviço da Dívida, num cenário realista.



2. JESSICA NO BPI

▪ Síntese de Ficha Técnica indicativa dos Financiamentos JESSICA do BPI:

Mutuária	<ul style="list-style-type: none">▪ Entidade pública e/ou privada, promotora de um “Projecto Urbano”
Montante Global	<ul style="list-style-type: none">▪ A definir em função do projecto nos termos atrás referidos
Tranches	<ul style="list-style-type: none">▪ Tranche JESSICA: 50% do Montante Global (fundos FEDER do Programa JESSICA)▪ Tranche BPI: 50% do Montante Global (co-financiamento do BPI)
Utilização	<ul style="list-style-type: none">▪ Tipicamente em função do grau de acabamento do Projecto, com apresentação de facturas.
Prazo do financiamento	<ul style="list-style-type: none">▪ Tranche JESSICA: Até 20 anos▪ Tranche BPI: Até 10 anos (metade da maturidade da Tranche JESSICA)
Carência de capital	<ul style="list-style-type: none">▪ A Tranche BPI poderá ter uma carência de capital até 3 anos.▪ A Tranche JESSICA é 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).



2. JESSICA NO BPI

▪ Síntese de Ficha Técnica indicativa dos Financiamentos JESSICA do BPI (cont.):

Pricing	<ul style="list-style-type: none">▪ Tranche BPI: De acordo com o pricing do Banco em vigor à data da contratação e as condições de mercado para financiamentos deste tipo.▪ Tranche JESSICA: taxa a definir tendo em conta tratarem-se de fundos FEDER.
Garantias	<ul style="list-style-type: none">▪ Pacote de garantias a definir caso a caso.
Condições Precedentes	<ul style="list-style-type: none">▪ Condições habituais em financiamentos deste tipo, incluindo mas não limitado a:<ul style="list-style-type: none">– Entrada de capitais próprios nos termos acordados– Satisfação documental
Cúmulo de operações	<ul style="list-style-type: none">▪ Este programa é compatível com outros sistemas de incentivos de que a Mutuária possa beneficiar, inclusive para o mesmo Projecto Urbano.



2. JESSICA NO BPI

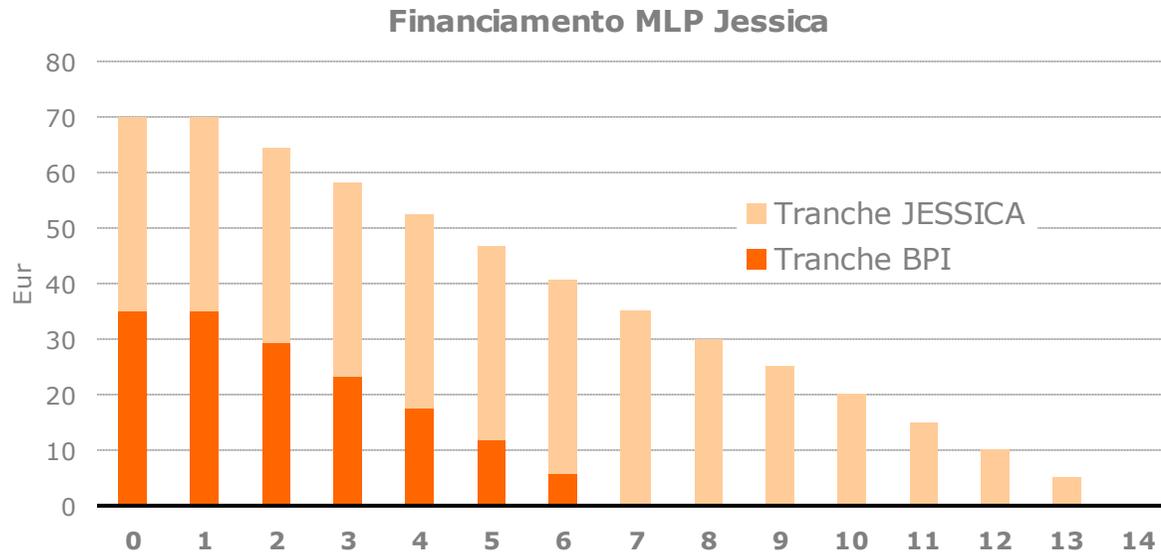
▪ Retomando o (pequeno) exemplo:

– Dívida MLP alocada ao projecto = 70

- Tranche BPI = 35 (50% \times 70)
- Tranche JESSICA = 35 (50% \times 70)

– Capitais próprios e outros =30

(inclui entradas em espécie e outras fontes de funding)



Prazo mais longo do que o financiamento bancário tradicional.

Máximo 20 anos



3. REQUISITOS DOS PROJECTOS URBANOS

Fazer parte de um plano integrado de desenvolvimento urbano

Ter enquadramento nas tipologias de intervenção do respectivo Programa Operacional

Tratar-se de um projecto gerador de benefícios económicos e sociais

Despesa financiada pela Tranche JESSICA: cumprir regras de elegibilidade de acordo com FEDER

Sustentabilidade e robustez do modelo de negócio, dos promotores, etc...

Apresentar rentabilidade e exibir capacidade de geração de cash-flow



3. REQUISITOS DOS PROJECTOS URBANOS

- **Fazer parte de um “Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano”:**
 - Operações de reabilitação urbana na área de uma SRU;
 - Parcerias para Regeneração Urbana e Redes Urbanas para Competitividade e Inovação aprovados pelos PO Regionais;
 - Operações de reabilitação urbana ao abrigo do DL nr. 307/2009 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 DGOTDU.



3. REQUISITOS DOS PROJECTOS URBANOS

- **Ter enquadramento nas tipologias de intervenção do respectivo PO:**
 - PO Norte - Eixo Prioritário IV - Qualificação do Sistema Urbano;
 - PO Alentejo - Eixo Prioritário II – Desenvolvimento Urbano;

- **Prioridades de investimento definidas para o Programa em Portugal:**
 - Reabilitação urbana;
 - Eficiência energética e energias renováveis em edifícios existentes;
 - Revitalização da economia urbana; ênfase em PME e empresas inovadoras;
 - Disseminação das TICs em áreas urbanas, incluindo banda larga e sem fios.



4. ELEGIBILIDADE DA DESPESA

▪ Despesas elegíveis

- A “Tranche JESSICA” utiliza fundos estruturais.
- Todas as despesa financiada com fundos estruturais deverá cumprir as regras de elegibilidade dos fundos FEDER / QREN.
- Esta restrição não se aplica à componente de fundos disponibilizados pelo próprio BPI.
- Mais informação sobre as regras de elegibilidade está disponível no site do IFDR: <http://goo.gl/5Ktx2>



4. ELEGIBILIDADE DA DESPESA

▪ Despesas não elegíveis:

As despesas destinadas à habitação ou alojamento não são elegíveis, excepto:

- Exploração turística.
- Eficiência energética e a utilização de energias renováveis em habitações já existentes.
- Equipamentos de apoio social a grupos etários e sociais carenciados, tais como idosos, pessoas portadoras de deficiência, crianças e toxicodependentes.

Letras miudinhas: simplificado e não exaustivo; existem excepções; não dispensa a consulta da legislação



4. ELEGIBILIDADE DA DESPESA

▪ Despesas não elegíveis:

Aquisição de terrenos e edifícios não é elegível, excepto se preencher ao mesmo tempo as seguintes condições:

- Exista uma relação directa entre a compra e os objectivos da operação;
- Seja apresentada uma declaração de avaliador acreditado que certifique que o preço não excede o valor de mercado;
- Nos 7 anos precedentes, a aquisição do terreno ou edifício não tenha sido objecto de ajuda de subvenções nacionais ou comunitárias.

Mais letras miudinhas: simplificado e não exaustivo; existem excepções; não dispensa a consulta da legislação



4. ELEGIBILIDADE DA DESPESA

▪ Despesas não elegíveis:

- Execução de obras por administração directa / Determinada subcontratação
- Despesas não comprovadas por facturas
- Compra de equipamentos em segunda mão
- Contribuições em espécie
- Encargos financeiros
- IVA dedutível e outros impostos, contribuições e taxas
- (...)

Ainda mais letras miudinhas: simplificado e não exaustivo; existem excepções; não dispensa a consulta da legislação



5. OUTRAS INFORMACÕES

- **Datas relevantes:**

- **30/Jun/2015:** data final para utilização dos fundos JESSICA nos projectos.
- **2021 (10 anos sobre início):** reinvestimento novos projectos.
- **31/Dez/2031 (20 anos sobre início):** Monitorização e reporte.



5. OUTRAS INFORMACÕES

▪ Exemplos:

- Hotéis, turismo de habitação, pousadas;
- Requalificação de imóveis para actividades comerciais e de serviços, bem como de edifícios com potencial turístico;
- Reabilitação de edifícios para melhoria da eficiência energética dos mesmos;
- Reabilitação de edifícios para a construção de residências sénior, de estudantes, unidades de cuidados continuados de saúde;
- Construção de parques de estacionamento;
- Incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, centros de cultura, etc.



5. OUTRAS INFORMACÕES

▪ Informação mínima a obter para começar:

Identificação do Projecto, incluindo localização exacta, e breve descrição do mesmo

Utilização prevista /
objectivos do
projecto

Plano Integrado de
Desenvolvimento
Urbano em que o
projecto se integra

Eixo do respectivo
Programa
Operacional em que
o projecto se
enquadra /
Prioridade do
JESSICA

Valor indicativo de
investimento
(discriminado se
possível)

Identificação de
outras entidades
envolvidas na
concretização do
Projecto

Identificação e
apresentação da
sociedade que
realizará o
investimento e sua
estrutura accionista

Identificação do
regime de
propriedade dos
Activos afectos ao
Projecto

Grupo em que a
sociedade se insere
e respectiva
performance
económico-
financeira

Início e duração
previstas do
investimento

Fontes previstas de
financiamento

Fonte de receitas
prevista

(e, se já disponível,
plano de negócios)



5. OUTRAS INFORMACÕES

- Para informações adicionais sobre JESSICA ou marcação de uma reunião de trabalho contactar 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/>

