

Regulamento de Financiamento

(Fundamentação da adoção do regulamento)

O Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, criou o Fundo Revive Natureza (FRN), para a promoção da recuperação de imóveis devolutos inseridos em património natural.

Este veículo, ágil, de prossecução das diversas políticas e objetivos de interesse público tem como objeto, declarado, definir um regime especial de afetação, rentabilização, intervenção e alienação de direitos sobre imóveis nele integrados (cfr. artigo 1.º do diploma legal que cria o fundo).

A opção por uma forma distintiva de assegurar a utilização, rentabilização e recuperação do património, com impacto social positivo, está bem espelhada nas características especiais deste Fundo. Veja-se, neste sentido, o afastamento, expresso, de certas regras que, tipicamente, poderiam ser mobilizadas para concretizar os procedimentos de atribuição dos imóveis, para os fins previstos no diploma, ou mesmo para enquadrar a integração de imóveis no ativo do Fundo (cfr. artigo 3.º, n.º 2 e artigo 8.º, ambos do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro).

Entre as características especiais e, na verdade, distintivas deste fundo, encontra-se a possibilidade de o fundo conceder financiamento, expressamente prevista no artigo 6.º, n.º 5 do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro.

Esta faculdade é ordenada à finalidade de auxiliar a recuperação dos imóveis, o arranque da exploração das atividades propostas pelas entidades que venham a ser cocontratantes do fundo e, assim, ao sucesso do impacto económico e social pretendido pelo legislador.

O financiamento não é, no entanto, um pressuposto ou condição de funcionamento do fundo ou de desenvolvimento das atividades nos respetivos imóveis.

Os interessados poderão optar, nos casos em que os concursos não excluam a possibilidade de financiamento atribuído pelo FRN, por submeter-se às regras de financiamento fixadas pelo FRN, isto é: aquelas que são fixadas pelo presente regulamento e as que sejam decididas, em concreto, para cada imóvel (se for o caso), ou, por outro lado, podem optar por recorrer a outras formas de financiamento, público ou privado, ou mesmo a capitais próprios.

Assim, o financiamento do fundo não é um direito de quem se torna adjudicatário num procedimento pré-contratual e celebra um contrato de concessão de exploração de um imóvel (não há uma garantia de financiamento). A apresentação de proposta e a sua transformação em contrato não podem ter como pressuposto a eventual atribuição de financiamento. Quem celebra o contrato de concessão de exploração de um imóvel do FRN tem, no máximo, a possibilidade de apresentação de um pedido de financiamento que, no limite, poderá ser recusado, caso se entenda que não há demonstração da capacidade de reembolso exigida.

Por outro lado, o financiamento concedido pelo fundo é, sempre, parcial, reembolsável, remunerado e sujeito à prestação de garantias adequadas (cfr. artigo 6.º, n.º 6 do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro).

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 6.º, n.ºs 5 e 6, do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro e nos artigos 9.º, alíneas j), e 11.º, n.º 2, alínea b), do Anexo I ao diploma legal identificado, o Conselho Geral, após proposta de sociedade gestora, determina a aprovação do seguinte Regulamento de Financiamento.

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente regulamento estabelece regras de financiamento dos projetos de recuperação de imóveis e exploração turística do património integrado no Fundo Revive Natureza (“FRN”), criado pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro.

Artigo 2.º

Exclusividade dos beneficiários

Só podem ser beneficiárias do financiamento atribuído pelo FRN as micro, pequenas e médias empresas, nos termos da Recomendação da Comissão n.º 2003-361-CE, relativa à definição de micro, pequena e média empresa, isoladamente e ou em consórcio, que tendo sido adjudicatárias num procedimento pré-contratual para a atribuição de direitos de exploração turística de um imóvel integrado no FRN, tenham conseguido cumprir a condição associada à adjudicação e, nessa sequência, celebrado um contrato de concessão.

Artigo 3.º

Eventualidade do financiamento

1 - A adjudicação no âmbito de procedimento pré-contratual para a atribuição de direitos de exploração turística de um imóvel integrado no FRN e sequente celebração de um contrato de concessão de exploração, de acordo com as regras do FRN, não atribui qualquer direito à obtenção de financiamento por parte do FRN.

2 - O cocontratante do FRN não está obrigado a recorrer ao financiamento concedido pelo fundo, podendo recorrer a meios próprios ou a meios de financiamento, públicos ou privados, alternativos.

3 - É possível cumular os financiamentos alternativos previstos no número anterior com o financiamento atribuído pelo FRN.

Artigo 4.º

Procedimentos passíveis de financiamento

Todos os projetos respeitantes a imóveis integrados no FRN, submetidos a procedimentos pré-contratuais, são passíveis de obterem financiamento, em caso de concessão da exploração a uma entidade privada, exceto se as peças do respetivo procedimento excluírem, expressamente, essa possibilidade.

Artigo 5.º

Princípios gerais do financiamento pelo FRN

O financiamento concedido pela FRN é, sempre, parcial, reembolsável, remunerado e sujeito à prestação de garantias adequadas.

Artigo 6.º

Competência da Sociedade Gestora

1 - Compete à sociedade gestora a tramitação do procedimento tendente à concessão do empréstimo, bem como a decisão final sobre a sua recusa ou concessão, dentro dos limites estabelecidos na lei, no presente regulamento e nas decisões do Conselho Geral.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a sociedade gestora pode submeter a decisão final de aprovação de uma operação de financiamento ao Conselho Geral do

FRN, caso entenda que as particulares características do financiamento determinam tal intervenção.

3 - O Conselho Geral fixa, em cada momento, sob proposta da Sociedade Gestora, o montante máximo disponível para atribuição de financiamento ao abrigo do presente regulamento.

Artigo 7.º

Condições gerais do financiamento

1 - As operações de financiamento ao abrigo do presente regulamento devem observar as seguintes condições:

- a) O financiamento a conceder não pode exceder 75% do montante do investimento respeitante ao projeto associado ao imóvel, com um limite de €200.000,00 (duzentos mil euros) por operação;
- b) O prazo total do financiamento não pode exceder o prazo da concessão da exploração do imóvel;
- c) Período de carência automático: o financiamento beneficia do prazo de carência de capital que resultar do contrato de concessão da exploração do imóvel, no que respeita ao pagamento da contrapartida financeira anual;
- d) Período de carência suplementar: pode ser concedido um prazo suplementar de carência de capital, desde que a soma dos períodos de carência não exceda, em quaisquer casos, os cinco anos;
- e) A taxa de juro anual aplicável, sem prejuízo daquilo que, em cada caso, possa ser fixado pelo Conselho Geral do FRN, corresponde a 0,5% para os imóveis localizados em territórios de baixa densidade; e a 1,5% para os restantes imóveis;
- f) A libertação do financiamento será realizada de acordo a «Metodologia de Pagamentos» aprovada pelo Conselho Geral do Fundo;
- g) A garantia de reembolso a prestar deve ser proposta pelo requerente, sendo sujeita a apreciação pela sociedade gestora, tendente à aferição da sua adequação e suficiência, face aos valores do financiamento e dos juros associados à operação.

2 - Os prazos previstos nas alíneas b), c) e d) do número anterior são fixados em função dos meios gerados pela exploração de cada projeto de investimento, de acordo com os estudos apresentados pelo candidato e da análise elaborada pela sociedade gestora.

Artigo 8.º

Condições de acesso dos requerentes

1 - Os requerentes à concessão de empréstimo, para além de serem cocontratantes do FRN, no âmbito da exploração turística de imóveis integrados no fundo, devem:

- a) Ter a situação regularizada para com a Administração Tributária, a Segurança Social e os fundos de investimento imobiliário sob gestão da Turismo Fundos;
- b) Estar registados no Registo Central do Beneficiário Efetivo, se aplicável;
- c) 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;
- d) Dispor de recursos humanos, próprios ou subcontratados, e financeiros adequados ao desenvolvimento da respetiva atividade;
- e) Ter contabilidade organizada, nos termos da legislação aplicável;
- f) Não se encontrarem em dificuldade nos termos definidos no artigo 2º do Regulamento (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho, nem estarem sujeitas a uma injunção de recuperação, ainda pendente, na sequência de uma decisão anterior da Comissão que declare um auxílio ilegal e incompatível com o mercado interno, conforme previsto na alínea a) do n.º 4 do artigo 1º do mesmo Regulamento;
- g) Não ter salários em atraso, salvo situações em pendência judicial;
- h) Não terem sido objeto de aplicação, nos dois anos anteriores à data da candidatura, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço 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;

- i) Não ter encerrado a mesma atividade ou uma atividade semelhante no Espaço Económico Europeu nos dois anos que antecedem o pedido de financiamento, nem ter, na altura deste pedido, planos concretos para encerrar essa atividade no prazo máximo de dois anos após a conclusão do investimento.
- j) Não terem sido condenados, nos dois anos anteriores à data da celebração do contrato de concessão, por sentença transitada em julgado, por despedimento ilegal de grávidas, puérperas ou lactantes.

2 - Por empresa em dificuldade, para efeitos do disposto na alínea f) do n.º 1 do presente artigo, entende-se, conforme definição constante do artigo 2.º do Regulamento (UE) n.º 651/2014, de 16 de junho, que se trata de uma empresa relativamente à qual se verifica, pelo menos, uma das seguintes circunstâncias:

- i) No caso de uma empresa que exista há três ou mais anos, se mais de metade do seu capital social subscrito tiver desaparecido devido a perdas acumuladas, ou seja quando a dedução das perdas acumuladas das reservas e de todos os outros elementos geralmente considerados como uma parte dos fundos próprios da empresa, conduz a um montante cumulado negativo que excede metade do capital social subscrito;
- ii) Sempre que a empresa for objeto de um processo coletivo de insolvência ou preencher, de acordo com o respetivo direito nacional, os critérios para ser submetida a um processo coletivo de insolvência a pedido dos seus credores;
- iii) Sempre que uma empresa tiver recebido um auxílio de emergência e ainda não tiver reembolsado o empréstimo ou terminado a garantia, ou tiver recebido um auxílio à reestruturação e ainda estiver sujeita a um plano de reestruturação;
- iv) No caso de uma Não PME, sempre que, nos últimos dois anos o rácio “dívida contabilística/fundos próprios da empresa” tiver sido superior a 7,5 e o rácio de cobertura dos juros da empresa, calculado com base em EBITDA (resultado antes de juros, impostos, amortizações e depreciações), tiver sido inferior a 1,0.

3 - A condição enunciada na alínea c) do número anterior pode ser cumprida até à data da celebração do respetivo contrato de financiamento.

3 - As condições enunciadas nas alíneas d) a j) são aferidas mediante declaração expressa por parte da empresa.

Artigo 9º

Condições de acessos dos projetos

1 - Os projetos de investimento, a apresentar pelos requerentes, com o pedido de financiamento, devem obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Demonstrar o cumprimento, integral, das características e os compromissos assumidos no âmbito da candidatura apresentada e que foi objeto do contrato de atribuição de direitos de exploração turística de um imóvel integrado no FRN.
- b) Evidenciar que se encontram devidamente asseguradas as respetivas fontes de financiamento do projeto, incluindo o adequado financiamento do investimento por, pelo menos, 25% de capitais próprios;
- c) Demonstrar o contributo do projeto para a melhoria económico-financeira das respetivas empresas;
- d) Detalhar o cronograma de execução que evidencie o cumprimento do prazo de execução contratual, no âmbito da atribuição dos direitos de exploração.

2 - Para efeitos de cálculo do financiamento a conceder são consideradas as despesas de investimento, corpóreas e incorpóreas, que façam parte integrante do projeto e que concorram para alcançar os seus objetivos, acrescidas de até 10% para fundo de maneiio, com as limitações que constam dos números seguintes.

3 - Não são suscetíveis de financiamento as despesas efetuadas com:

- a) Aquisição de viaturas automóveis e outro material circulante, exceto quando correspondam a equipamento necessário ao exercício, dada atividade turística subjacente ao projeto;
- b) Despesas inerentes à participação em feiras;
- c) Trespasses e direitos de utilização de espaços;
- d) Trabalhos para a própria empresa;

- e) Estudos, projetos e assistência técnica que, no seu conjunto, exceda 7% do investimento a financiar;
- f) Juros intercalares;
- g) O IVA, desde que recuperável, ainda que não tenha sido ou não venha ser efetivamente recuperado pelo beneficiário.

5 - O financiamento das despesas com ativos incorpóreos depende do cumprimento das seguintes condições:

- a) Os ativos a que dizem respeito serem exclusivamente utilizados no estabelecimento do beneficiário do financiamento;
- b) Serem amortizáveis;
- c) Serem adquiridos em condições de mercado a terceiros não relacionados com o adquirente;
- d) Serem incluídos nos ativos da empresa beneficiária e permanecerem associados ao projeto financiado.

Artigo 10.º

Início do procedimento e limite temporal

1 - O pedido de acesso ao financiamento do fundo só pode ser feito após a celebração do contrato de concessão, através de um requerimento instruído com os documentos indicados no Anexo I, bem como as condições do empréstimo pretendido, de acordo com o formulário a disponibilizar pela sociedade gestora.

2 - O pedido deve ser feito através do *site* www.revivenatureza.pt, quando tal funcionalidade estiver disponível.

3 - O acesso ao financiamento pelo FRN só pode ser requerido nos primeiros seis meses após a celebração do contrato de concessão.

Artigo 11.º

Competência e parâmetros de avaliação da sociedade gestora

- 1 - Compete à sociedade gestora a análise do pedido de financiamento, tendo, para tanto, os mais amplos poderes instrutórios.
- 2- A sociedade gestora pode solicitar quaisquer documentos, explicações, planos e reuniões que entender convenientes para aferir da viabilidade do projeto e a capacidade do requerente para saldar as obrigações do financiamento.
- 3 - A sociedade gestora deve escrutinar o plano de negócios e respetivos fundamentos, apresentados pelo requerente do empréstimo, solicitando todas as informações necessárias a comprovar os respetivos pressupostos e conclusões.

Artigo 12.º

Decisão da sociedade gestora

- 1 - A sociedade gestora analisa todos os elementos e decide pela concessão ou pela recusa do financiamento.
- 2 - O financiamento deve ser recusado caso os elementos e explicações do requerente não permitam obter uma demonstração sustentada da capacidade de financiamento ou caso não sejam cumpridas algumas das condições do financiamento.
- 3 - A sociedade gestora pode, a final, apresentar uma proposta de financiamento alternativa (inferior à requerida), cujo cumprimento considere possível face aos dados observados.
- 4 - A decisão de concessão de financiamento fixa os respetivos termos, nomeadamente no que respeita a prazos, taxa de juro, montante mutuado, condições de reembolso, período de carência e garantias.
- 5 - A decisão de financiamento, depois de aceite pelo requerente, leva à celebração de um contrato de financiamento, no qual se incorporam os respetivos termos.

6 - A sociedade gestora deve informar o CG de todos os contratos de financiamento por si celebrados, em nome do FRN.

Artigo 13º

Enquadramento Comunitário

Os financiamentos concedidos no contexto do presente Regulamento são concedidos ao abrigo do regime de *minimis*, de acordo com o Regulamento (UE) N.º 1407/2013, da Comissão, de 18 de dezembro, os quais serão quantificados na aprovação do financiamento.

Artigo 14º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua aprovação.

ANEXO I

(a que se refere o n.º 1 do Artigo 10.º)

Da entidade requerente:

- Certidão Permanente do Registo Comercial atualizada ou respetivo Código de Acesso ou, no caso de entidades não empresariais, os respetivos Estatutos;
- Declaração do Registo Central do Beneficiário Efetivo (RCBE) que patenteie a estrutura de propriedade, até ao topo, no caso de a anteriormente apresentada ter data superior a 1 ano;
- Declaração de início de atividade nas Finanças, onde conste a CAE da atividade que vai desenvolver (para ENI);
- Certificação PME (obtida em www.iapmei.pt);
- Declarações comprovativas da situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- Relatório e contas e IES dos 3 últimos exercícios e último balancete analítico do exercício em curso, se aplicável.

Do projeto de investimento a realizar:

- Plano de Negócios, incluindo o estudo de viabilidade económica e financeira do projeto, com o programa de investimento discriminado, respetiva cobertura financeira e demonstração de resultados previsionais com os pressupostos de exploração assumidos nas projeções.