



**BPI/IFRRU 2020**  
**REABILITAÇÃO URBANA**  
**Clientes Empresariais**

# ÍNDICE

- 1. Enquadramento**
- 2. Beneficiários Elegíveis**
- 3. Operações Elegíveis**
- 4. Tipo de Despesas**
- 5. Obrigações dos Beneficiários**
- 6. Sumário das Características da Linha**
- 7. Vantagens para o Cliente**

# 1. ENQUADRAMENTO

- O **IFRRU 2020, Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**, visa apoiar operações de reabilitação integral de edifícios, assim como de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão. Os edifícios devem estar localizados em áreas específicas, definidas pelas respectivas Câmaras Municipais.
- O BPI foi seleccionado, por concurso público, pela Entidade Gestora do IFRRU 2020, para colocar uma dotação financeira de 206 milhões de euros [proveniente dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI), do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB)], no âmbito do referido instrumento.
- Complementarmente à dotação financeira atribuída, o BPI co-financiará os projectos de reabilitação urbana numa base de 1:1, ficando assim disponível a linha de crédito **BPI/IFRRU 2020 - Reabilitação Urbana** no valor global de **412 milhões de euros**.

## 2. BENEFICIÁRIOS ELEGÍVEIS

### PRINCIPAIS CONDIÇÕES<sup>1</sup>

**Pessoas colectivas, públicas ou privadas<sup>2</sup>**, que desenvolvam investimentos em reabilitação e regeneração urbanas elegíveis para apoio no âmbito do IFRRU 2020 e que:

- Estejam legalmente constituídas;
- Tenham a situação regularizada junto da Administração Fiscal, da Segurança Social, no âmbito dos financiamentos dos FEEI e não tenham incumprimentos ou incidentes não justificados junto da Banca;
- Apresentem uma situação económico-financeira equilibrada ou demonstrem ter capacidade de financiamento da operação;
- Não reúnam condições para serem consideradas em dificuldade (Regulamento UE 651/2014 art.º 2º);
- Não tenham salários em atraso.

<sup>1</sup> A lista exaustiva das regras de elegibilidade a cumprir pelos Beneficiários pode ser consultada no site do IFRRU e em qualquer Balcão ou Centro de Empresas BPI

<sup>2</sup> Promotores particulares que pretendam desenvolver uma actividade económica no imóvel a reabilitar (mesmo que seja arrendamento) devem constituir-se como ENI (Empresário em Nome Individual) ou sociedade comercial, e serão tratados como Cliente empresarial.

# 3. ELEGIBILIDADE DE OPERAÇÕES

## TIPOLOGIA<sup>2</sup>

**Reabilitação integral de edifícios, com idade superior a 30 anos ou nível de conservação inferior a 2**  
(nível de conservação definido nos termos do DL 266-B/2012 de 31 Dez.)

**Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas**

<sup>2</sup> Podem ser financiadas medidas de eficiência energética.

### 3. ELEGIBILIDADE DE OPERAÇÕES

#### PRINCIPAIS CONDIÇÕES DE ELEGIBILIDADE<sup>3</sup>

- Montante de investimento inferior a 20 milhões de euros (incluindo IVA);
- Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) delimitadas pela respectiva Câmara Municipal;
- Que conduzam a melhorias no desempenho energético do edifício intervencionado;
- Que não tenham sido iniciadas<sup>4</sup>;
- Com viabilidade económico-financeira (caso se destinem a actividades económicas);
- Que exibam os documentos comprovativos, quando aplicáveis, do processo de licenciamento ambiental e de controlo prévio da operação urbanística.

<sup>3</sup> A lista exaustiva das condições de elegibilidade a cumprir pelas operações pode ser consultada no site do IFRRU e em qualquer Balcão ou Centro de Empresas BPI.

<sup>4</sup> Não são considerados na aferição da data de início do projecto: compra de terrenos ou edifícios, obtenção de licenças, realização de projectos e estudos de viabilidade.

### 3. ELEGIBILIDADE DE OPERAÇÕES

#### OPERAÇÕES NÃO ELEGÍVEIS

- Que não observem as condições de elegibilidade;
- Que não tenham mérito, de acordo com os critérios de selecção<sup>5</sup>;
- Que se destinem a reestruturação financeira e/ou impliquem a consolidação de crédito vivo, ou a substituir, de forma directa ou indirecta, financiamentos anteriormente acordados para o mesmo ou para outro projecto.

<sup>5</sup> A descrição detalhada dos critérios de avaliação das operações consta do Aviso de abertura de Candidaturas, disponível no website do IFRRU 2020.

# 3. ELEGIBILIDADE DE OPERAÇÕES

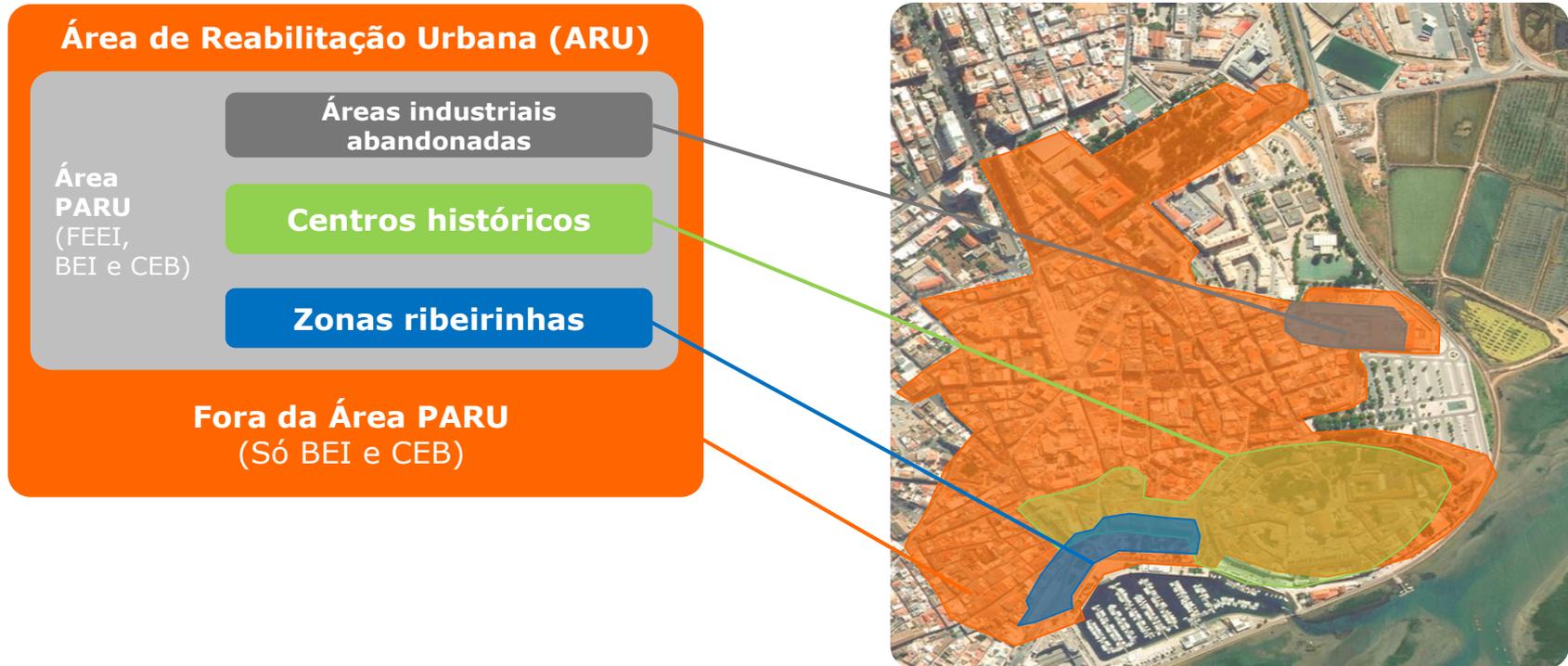
## SÍNTESE



ARU – Área de Reabilitação Urbana

# 3. ELEGIBILIDADE DE OPERAÇÕES

## SÍNTESE



Fonte: EG IFRRU (adaptado)

Nota: Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI), do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB)

## 4. TIPO DE DESPESAS

### DESPESAS ELEGÍVEIS<sup>6</sup>

- Realização de estudos, planos e projectos, incluindo estudos de viabilidade económico-financeira;
- Aquisição de edifícios e terrenos;
- Trabalhos de construção civil e engenharia;
- Aquisição de equipamentos imprescindíveis à reabilitação do edifício (equipamento fixo);
- Fiscalização, coordenação de segurança, assistência técnica, testes e ensaios;
- IVA (não recuperável);
- Despesas específicas referentes à componente de eficiência energética, complementares à obra de reabilitação urbana, nomeadamente:
  - intervenções na envolvente opaca e envidraçada dos edifícios;
  - intervenções nos sistemas de produção de água quente sanitária e de ventilação;
  - iluminação interior;
  - instalação de sistemas e equipamentos que permitam a gestão de consumos de energia;
  - intervenções de promoção de energias renováveis para autoconsumo na habitação.

<sup>6</sup> A lista exaustiva das despesas elegíveis pode ser consultada em qualquer Balcão ou Centro de Empresas BPI.

## 4. TIPO DE DESPESAS

### DESPESAS NÃO ELEGÍVEIS<sup>7</sup>

- Indemnizações a arrendatários e despesas com realojamento;
- Despesas com a aquisição de equipamentos inerentes à actividade produtiva a instalar;
- Unidades de Pequena Produção (UPP);
- Intervenções de modernização ou reconversão que alterem o uso das infra-estruturas co-financiadas pelos FEEI há menos de 10 anos;
- Custos relativos a amortizações de imóveis ou de equipamentos;
- Contribuições em espécie;
- Despesas com juros devedores, multas, sanções financeiras e processos judiciais.

<sup>7</sup> A lista exaustiva das despesas não elegíveis pode ser consultada em qualquer Balcão ou Centro de Empresas BPI.

# 5. OBRIGAÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS

## PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS

### **Criar um Dossier da operação:**

Constituir um dossier da operação, se possível em suporte electrónico, contendo os elementos que confirmem todas as informações comunicadas ao Banco relativas ao processo (candidatura e investimento).

### **Efectuar um Relatório Anual de Execução:**

Relatório relativo à execução da operação (financeira e física), identificando eventuais desvios face ao programado.

A entregar no final do período de realização do investimento ou, anualmente, no caso de operações com investimento plurianual (1 mês após o final de cada ano).

## 6. SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DA LINHA

<b>Âmbito Territorial</b>	Projectos localizados em Portugal, sendo a localização do imóvel a reabilitar sempre atestada pela Câmara Municipal respectiva
<b>Finalidade</b>	Investimento
<b>Forma de Financiamento</b>	Empréstimos sob a forma de abertura de crédito de médio e longo prazo
<b>Montante</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Financiamento mínimo: 200 mil euros</li><li>▪ Financiamento máximo<sup>8</sup>: 20 milhões de euros, 10 milhões de euros no que respeita a eficiência energética</li></ul>

<sup>8</sup> Caso o projecto se localize na Grande Lisboa (excepto determinados concelhos dessa Região que são considerados "Região Assistida", a saber: Mafra, Loures, Vila Franca de Xira, S. João das Lampas, Terrugem e Península de Setúbal), o montante do financiamento IFRRU a conceder está limitado por motivos de auxílio de estado.

## 6. SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DA LINHA

<b>Cúmulo de Operações</b>	<p>Não existe limite quanto ao número de operações contratadas por empresa, desde que respeitadas as regras de auxílios de Estado</p>
<b>Prazo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Prazo mínimo do empréstimo: 2 anos</li><li>▪ Tranche IFRRU: longo prazo (até 20 anos)</li><li>▪ Tranche BPI: médio ou longo prazo, com um prazo mínimo igual a metade do prazo fixado para o IFRRU e um prazo máximo de 15 anos</li></ul>
<b>Carência</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tranche IFRRU: carência de capital igual ao prazo da Tranche BPI</li><li>▪ Tranche BPI: carência de capital correspondendo ao prazo estimado de execução dos projectos acrescido de mais 6 meses, com máximo de 4 anos, contados desde a data da contratação</li></ul>
<b>Utilizações</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Restritas ao período de carência; <i>pari passu</i> entre Tranche BPI e Tranche IFRRU e efectuadas com verificação documental e visitas periódicas ao local</li><li>▪ Número máximo de desembolsos: 6</li><li>▪ O período de desembolso não pode ultrapassar 2023<sup>9</sup></li></ul>

<sup>9</sup> Após 2023 poderão ser desembolsados fundos provenientes de reembolsos já ocorridos.

## 6. SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DA LINHA

### Reembolsos

- Tranche BPI: na 1ª metade do período de reembolso
- Tranche IFRRU: na 2ª metade, após reembolso total da Tranche BPI. Reembolso antecipado possível, *pari passu* para as Tranches BPI e IFRRU (na proporção do capital em dívida)

### Condições de Preço

- Taxa de juro de acordo com a conjugação das diferentes fontes de financiamento
- Comissões de acordo com Preçário do Banco apenas aplicáveis à Tranche BPI; não há lugar a penalização em caso de amortização antecipada por venda do imóvel
- Custos associados à contratação dos financiamentos, designadamente os associados a avaliação de imóveis, registos e escrituras, impostos ou taxas, e outras despesas similares, são da responsabilidade do Cliente

### Garantias

- Definidas caso a caso, cumprindo rácio garantia/financiamento mínimo de 100%

# 7. VANTAGENS PARA CLIENTE

## IFRRU 2020

- Dirigido a empresas de qualquer dimensão;
- Prazos até 20 anos, adequados à maturidade dos investimentos;
- Períodos de carência alargados: equivalentes ao período do investimento +6 meses, com um máximo de 4 anos.

## BPI/IFRRU 2020 – Reabilitação Urbana

Vantagem  
BPI

### **Condições financeiras muito atractivas com redução do *all-in* para o Cliente** uma vez que:

- A tranche mais cara é paga mais cedo: para minimizar a taxa de juro da operação, o BPI estruturou a solução financeira considerando que a tranche de fundos públicos (com spreads muito baixos) só é reembolsada depois da tranche BPI estar integralmente reembolsada.
- As comissões bancárias beneficiam de uma redução de até 50% face ao preçário geral do BPI.

# INFORMAÇÕES LEGAIS

- A presente mensagem tem natureza publicitária e é prestada pelo Banco BPI, S.A. e não constitui uma proposta contratual.
- Contratação sujeita a aprovação prévia das entidades envolvidas e sujeita às condições definidas em função do perfil de risco para cada operação. Não dispensa a leitura da informação pré-contratual e contratual.

# BPI/IFRRU 2020 – REABILITAÇÃO URBANA



UNIÃO EUROPEIA  
Fundos Europeus  
Estruturais e de Investimento



Para mais informações:

[www.bancobpi.pt/empresas](http://www.bancobpi.pt/empresas)  
[bpiempresas@bancobpi.pt](mailto:bpiempresas@bancobpi.pt)

