

## **Iniciativa JESSICA**

### **Perguntas Frequentes**

#### **1 - Como nasceu a iniciativa JESSICA?**

A iniciativa 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 (BEI) com o apoio do Council of Europe Development Bank. O BEI tem o papel de promover e implementar a iniciativa através do espaço Europeu.

#### **2 - O que é a Iniciativa JESSICA?**

A Iniciativa JESSICA é uma forma inovadora de aplicar os fundos estruturais comunitários postos à disposição dos Estados membros a favor de projectos inseridos em intervenções integradas de desenvolvimento urbano.

A tradicional forma de apoio a projectos isolados através de comparticipações a fundo perdido é substituída pela mobilização de fundos estruturais comunitários numa óptica de financiamento reembolsável e no âmbito de novos mecanismos de engenharia financeira: os Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU).

Os recursos públicos mobilizados na âmbito da Iniciativa JESSICA permitem alavancar recursos privados, já que esta Iniciativa garante condições atractivas para que os investidores privados invistam em FDU, criando soluções de engenharia financeira, sob a forma de parcerias público-privadas ou outras, que viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atractiva para o mercado.

Pretende-se ainda através da recuperação dos fundos estruturais investidos (financiamento reembolsável), assegurar instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano que não se esgotem no período de vigência do actual QREN 2007 – 2013.

#### **3 - Qual o âmbito principal da iniciativa JESSICA?**

O âmbito principal da iniciativa JESSICA é de aplicar Fundos Estruturais em projectos ligados à regeneração urbana através de empréstimos, participações de capital ou garantias.

#### **4 - Quais os incentivos a dar pela Iniciativa JESSICA?**

Os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, envolvidos na Iniciativa JESSICA destinam-se a apoiar a constituição de Fundos de Desenvolvimento Urbano.

São os Fundos de Desenvolvimento Urbano que apoiam os projectos concretos.

Os apoios concedidos pelos FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, FII, parcerias público-privado) criadas para a realização de projectos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias.

## **5 - Qual o regulamento que se aplica aos fundos JESSICA?**

As regras de elegibilidade das despesas para os fundos JESSICA situam-se a dois níveis: devem cumprir, por um lado, os normativos comunitários aplicáveis aos Fundos Estruturais e, por outro lado, certas regras a nível nacional e/ou regional impostas pelo governo ou pelas Autoridades de Gestão dos Fundos Estruturais. Adicionalmente, o Regulamento (CE) No 1086 exige como condição de elegibilidade que os projectos a apoiar façam parte de um Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

## **6 - Como e quando é possível aderir à iniciativa JESSICA?**

A decisão sobre a adesão à iniciativa JESSICA cabe às Autoridades de Gestão, uma vez que a afectação de recursos provenientes dos fundos comunitários é facultativa. Após essa tomada de decisão, as Autoridades de Gestão dos vários Programas Operacionais têm de preparar a iniciativa com devida antecedência uma vez que as despesas têm de ser elegíveis dentro do Programa Operacional ou seja, no caso de Portugal em que se aplica a regra N+2, as despesas têm de ser feitas antes de dia 31 de Dezembro de 2015.

## **7 - O que são Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDUs)?**

Os FDUs são veículos de financiamento reembolsável (sob a forma de participações no capital, de empréstimo ou de concessão de garantias) a projectos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano.

A sua natureza pode ser muito diversificada, podendo ir desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou um fundo de investimento imobiliário.

Um FDU pode ter uma forma jurídica independente ou ser constituída como um “separated block of finance” dentro de uma entidade financeira já existente. Neste último caso, a contabilidade tem de ser feita separadamente para poder comprovar com as necessidades que os Fundos Estruturais têm em termos de reporte. Os FDUs podem ter a vocação para investir a nível nacional, a nível regional ou mesmo a nível de uma cidade dependendo da natureza dos Fundos Estruturais que está a gerir por um lado, e da procura que suscitar por outro lado.

Estes FDU visam possibilitar a multiplicação dos recursos disponíveis para o desenvolvimento urbano através de formas de engenharia financeira em que os recursos públicos alavanquem investimentos privados.

## **8 - Como está a ser implementada em Portugal a iniciativa JESSICA?**

Em Portugal, o processo teve início em Novembro de 2008, com a assinatura de um memorando de entendimento entre o Ministério do Ambiente Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional e o BEI para a aplicação da iniciativa JESSICA em Portugal. Em Junho de 2009 foi finalizado um estudo de avaliação da iniciativa (disponível no link seguinte <http://www.eib.org/attachments/portugal-evaluation-study.pdf>), tendo-se concluído que este instrumento financeiro era adequado para a aplicação de fundos estruturais, tendo-se igualmente determinado a estrutura adequada para a sua implementação (Holding Fund). As conclusões do estudo foram

objecto de análise e negociação entre as Autoridades Portuguesas<sup>1</sup> e o Banco Europeu de Investimento que foi escolhido para ser gestor do JESSICA Holding Fund em Portugal, tendo resultado, em 20 de Julho de 2009, na assinatura de um acordo de financiamento (funding agreement), que estabelece a aplicação neste instrumento financeiro de 130 milhões de euros.

## 9 - O que é um Holding Fund (Fundo de Participações)?

Um Holding Fund é um fundo que recebe os Fundos Estruturais por parte das suas Autoridades de Gestão e que, por sua vez, os investe nos Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDUs). O Holding Fund não é obrigatório para a implementação do instrumento financeiro JESSICA mas foi demonstrado, para o caso português, ter um valor acrescentado significativo (ver estudo Deloitte link):

- Permite delegar certas tarefas necessárias para a implementação da iniciativa JESSICA a profissionais com experiência (os gerentes do Holding Fund), entre as quais, fazer a selecção dos FDUs, definir as tipologias de projectos-alvo, negociar os contratos com os FDUs, tratar do reporte sobre o trabalho dos FDUs.
- Os estados membros com menos experiência para investir no sector urbano, podem aproveitar o "know-how" que o instrumento financeiro JESSICA ganhou nos outros países para ter a possibilidade de aplicar uma parte dos seus Fundos Estruturais com efeito imediato.
- O Holding Fund oferece a possibilidade e favorece a alavancagem de fundos públicos e/ou privados adicionais a nível dos FDUs.

## 10 - Quem irá gerir o Holding Fund JESSICA?

A Gestão do Holding Fund JESSICA em Portugal é assegurada pelo Banco Europeu de Investimento que responde perante um comité de investimento que representa todos os Programas Operacionais e a DGTF.

## 11 - Quais os Programas Operacionais envolvidos e o respectivo valor?

Os detalhes sobre a composição do Holding Fund estão resumidos no quadro seguinte:

Contribuidor	Montante (EUR)
Direcção-Geral do Tesouro e Finanças	30,000,000
PO Territorial Enhancement	30,000,000
PO Norte	30,000,000
PO Centro	20,000,000
PO Lisbon	5,000,000
PO Alentejo	10,000,000
PO Algarve	5,000,000
	130,000,000

## 12 - Como irão ser criados os Fundos de Desenvolvimento Urbano em Portugal?

<sup>1</sup> Direcção-Geral do Tesouro e Finanças, Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regionais do Norte, Centro, Lisboa, Alentejo e Algarve e também a Autoridade de Gestão do Programa Operacional Valorização do Território.

De acordo com os regulamentos comunitários<sup>2</sup>, a constituição dos Fundos de Desenvolvimento Urbano em Portugal seguirá o seguinte procedimento:

- a) O Governo Português atribuiu ao BEI a gestão de um Fundo de Participações JESSICA no montante de 130 milhões de euros proveniente dos Programas Operacionais Regionais e do Programa Operacional Valorização do Território (FEDER) e de recursos nacionais da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças. O contrato respectivo foi assinado no dia 20 de Julho de 2009. O Fundo de Participações irá financiar os FDU, nos termos da alínea seguinte.
- b) De acordo com os referidos regulamentos e com o contrato celebrado, o BEI irá abrir um procedimento público para que as entidades privadas e públicas interessadas na constituição de FDU lhe submetam um Plano de Negócios, que, em particular, deve indicar os demais participantes e a estratégia de investimento do FDU. Este procedimento será aberto até ao final de 2010 pelo BEI.
- c) Na sequência desse procedimento serão seleccionados os Fundos de Desenvolvimento Urbano que terão a participação do Fundo de Participações JESSICA. Estes Fundos, envolvendo recursos públicos e recursos privados, financiarão, de acordo com o seu Plano de Negócios e no respeito pelas regras de contratação pública, projectos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano, sempre na óptica de recuperação dos fundos públicos, nacionais e comunitários, investidos.

### **13 - Que entidades podem promover a constituição de Fundos de Desenvolvimento Urbano?**

As regras comunitárias e a legislação nacional abrem um vasto leque de possibilidades. Em princípio, podem promover a constituição de um FDU as entidades públicas ou privadas que<sup>3</sup>:

- a) Tenham experiência na gestão de fundos orientados para a regeneração urbana, a habitação, o imobiliário ou outros domínios do desenvolvimento urbano;
- b) Tenham experiência de cooperação com as autoridades públicas, nomeadamente com as autarquias locais;
- c) Estejam disponíveis para investir recursos próprios no Fundo de Desenvolvimento Urbano.

A condição referida na alínea c) é determinante, uma vez que a lógica da iniciativa JESSICA reside no potencial de alavancagem dos recursos públicos envolvidos.

### **14 - Quem vai seleccionar os FDU que terão a participação do Fundo de Participações JESSICA?**

As propostas submetidas na sequência do procedimento referido em 4.b) serão apreciadas pelo BEI, que submeterá uma proposta para decisão do Comité de

---

<sup>2</sup> Regulamento (EC) n.º 1083/2006, de 11 de Julho, e Regulamento (EC) n.º 1828/2006, de 8 de Dezembro.

<sup>3</sup> Terão adicionalmente de respeitar a legislação nacional, designadamente a legislação bancária e a relativa a fundos de investimento imobiliário.

Investimento do Fundo de Participações JESSICA composto por representantes das entidades financiadoras referidas em 4.a).

### **15 - Quem são os destinatários finais dos financiamento JESSICA?**

Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA são as entidades, públicas ou privadas, colectivas ou singulares, que promovam projectos de regeneração no âmbito de programas integrados de desenvolvimento urbano. O acesso destas entidades a estes financiamentos é feito sempre através de um Fundo de Desenvolvimento Urbano.

### **16 - Como pode investir um Fundo de Desenvolvimento Urbano?**

As operações a realizar por um FDU irão depender do seu Plano de Negócios. A seguir apresentam-se alguns exemplos<sup>4</sup>:

- a) participação numa sociedade gestora de imobiliário para aquisição de imóveis para recuperação e colocação no mercado;
- b) participação numa empresa/consórcio<sup>5</sup> com o município e outros investidores privados para desenvolvimento de um empreendimento de regeneração urbana de natureza residencial ou empresarial (num centro histórico, em áreas industriais obsoletas, nas periferias pouco qualificadas, etc.);
- c) participação no capital de uma empresa que promova equipamentos urbanos (parque de estacionamento, centro de escritórios, centros comerciais, etc.);
- d) participação numa empresa com os proprietários (públicos ou privados) dos edifícios que explore a micro geração de electricidade num bairro social;
- e) garantia a uma Sociedade de Reabilitação Urbana para aquisição, por esta, de imóveis a reabilitar;
- f) garantia a pequenas empresas para reconversão de imóveis destinados à sua instalação em áreas de reabilitação urbana;
- g) concessão de um empréstimo de longo prazo para a modernização das infra-estruturas ou equipamentos no quadro de uma operação integrada de reabilitação urbana.

As áreas referidas nestes exemplos são meramente ilustrativas do tipo de operações.

### **17 - Em que áreas podem investir os Fundos de Desenvolvimento Urbano**

Os FDU com participação do Fundo de Participações JESSICA podem investir num leque variado de projectos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano, com destaque para os domínios da integração social, do desenvolvimento cultural e das infra-estruturas de desporto e lazer, das infra-estruturas e equipamentos de apoio empresarial, da melhoria da mobilidade, da eficiência energética e do uso de energias renováveis, da reabilitação e reconversão de edifícios, da reconversão de

---

<sup>4</sup> As restrições da legislação portuguesa poderão implicar que alguns FDU não possam realizar todos estes tipos de operações.

<sup>5</sup> O desenvolvimento dos projectos exige sempre uma estrutura legal diferente do FDU.

áreas industriais degradadas, da modernização das infra-estruturas urbanas, da gestão dos resíduos, etc.

### **18 - Como proceder à candidatura a apoios JESSICA e em que prazos?**

O financiamento de projectos concretos deverá ser feito pelos FDU. Assim, enquanto estes não estiverem criados não poderão ser submetidas candidaturas.

### **19 – Porquê Guimarães?**

Guimarães encetou nos últimos 15 anos um progressivo investimento na regeneração do centro histórico (edificado, coesão social e preservação cultural e revitalização económica) em moldes considerados exemplares, quer na óptica da participação dos cidadãos na fase de concepção, quer, na fase da sua implementação, pelo efeito de contágio que provocou junto dos operadores e proprietários privados. É um exemplo conseguido daquilo que se pretende promover com esta iniciativa.

A esta razão alia-se a dinâmica e visibilidade trazida pelo projecto Guimarães Capital Europeia da Cultura.

### **20 - Onde pode ser obtida mais informação?**

Informação geral sobre a Iniciativa JESSICA pode ser obtida em:

[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/funds/2007/iii/jessica\\_en.htm](http://ec.europa.eu/regional_policy/funds/2007/iii/jessica_en.htm)

[http://www.eib.org/products/technical\\_assistance/jessica/index.htm](http://www.eib.org/products/technical_assistance/jessica/index.htm)

<http://www.eib.org/attachments/portugal-evaluation-study.pdf>