

FUNDO IMOBILIÁRIO ESPECIAL DE APOIO ÀS EMPRESAS

O FIEAE é especialmente vocacionado para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas como forma de dotação destas de recursos financeiros imediatos.

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who's Who legal Awards 2006, 2008

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”

ACQ Finance Magazine, 2009

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”

Clients Choice Award - International Law Office, 2008

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”

International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™
Human Resources Suppliers 2007

FIEAE

Enquadramento

No âmbito do plano de recuperação económica recentemente aprovado pelo Conselho Europeu, as políticas públicas nacionais de estímulo à actividade económica e ao emprego expressamente enquadradas na Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para 2009, têm vindo a concretizar-se na adopção de instrumentos de intervenção pública na economia, especificamente vocacionados para o apoio à actividade económica e para o apoio ao emprego e ao reforço da protecção social.

Para esse efeito, têm vindo a ser lançados mecanismos específicos de melhoria das condições de financiamento das empresas, em especial das PME.

É nesse contexto que, com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 104/2009, de 12 de Maio, é criado o Fundo Imobiliário Especial de Apoio às Empresas (“FIEAE”), fundo participado pelo IAPMEI — Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e à Inovação, I. P. (“IAPMEI”), e pelo Turismo de Portugal, I. P., tendo como sociedade gestora a TF Turismo Fundos SGFII, S.A.

Esta medida do Governo visa permitir às empresas que dela beneficiem a possibilidade de mobilizarem os seus activos imobiliários por contrapartida de disponibilidades financeiras imediatas, assim viabilizando o aumento da sua capacidade de investimento naquele que seja o respectivo core business e mesmo respectivo reposicionamento estratégico.

Objectivos

O FIEAE é especialmente vocacionado para a aquisição de imóveis integrados no património de empresas como forma de dotação destas de recursos financeiros imediatos, normalmente acompanhada da reserva da utilização e direito ou obrigação de recompra desses mesmos imóveis pelas empresas transmitentes.

Concretamente, tem por objectivos o apoio de empresas economicamente viáveis, ainda que enfrentando eventuais dificuldades financeiras, apostando no seu saneamento, na sua estabilização e consolidação, na sua modernização e eventual redimensionamento e, em qualquer caso, na criação, manutenção e qualificação do respectivo emprego.

Os objectivos acima referidos serão prosseguidos através da participação do FIEAE em diversos instrumentos de financiamento, a saber: (i) na generalidade dos casos, através da aquisição de

Esta medida do Governo visa permitir às empresas que dela beneficiem a possibilidade de mobilizarem os seus activos imobiliários por contrapartida de disponibilidades financeiras imediatas.

O prazo para a apresentação de projectos pode ser feita até ao termo do prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor do diploma em referência (com possibilidade de prorrogação).

imóveis a empresas, em especial PME, os quais são subsequentemente dados de arrendamento, ou outra forma de cessão onerosa da utilização, a essas mesmas empresas em termos que assegurem a sua continuada utilização, no exercício das respectivas actividades, e o adequado retorno do investimento feito pelo fundo (operações de *sale-and-leaseback*); (ii) em situações especiais, através do recurso aos demais instrumentos legalmente autorizados para a generalidade dos fundos de investimento imobiliário, e, bem assim, (iii) através da concessão de financiamentos tomando como garantia do respectivo reembolso e remuneração imóveis de que as empresas beneficiárias sejam titulares.

Activo do FIEAE

Podem integrar o activo do FIEAE quaisquer imóveis, sejam fracções autónomas ou prédios urbanos, mistos ou rústicos, integrados no património das empresas e utilizados no desenvolvimento das respectivas actividades, desde que as referidas empresas sobre eles tenham direito de propriedade, de superfície, ou outros direitos com conteúdo equivalente, devendo, em qualquer caso, encontrar-se livres de ónus ou encargos que dificultem excessivamente a sua utilização ou alienação. O activo do FIEAE pode ainda ser integrado por qualquer outro bem cuja titularidade pela generalidade dos fundos de investimento imobiliário seja autorizada pela lei e pelos regulamentos aplicáveis.

Utilização e Recompra dos imóveis

Saliente-se que uma das especificidades do FIEAE consiste na faculdade que a este

fundo assiste de, mesmo não sendo essa a pretensão dos proponentes, sujeitar a aquisição dos imóveis (i) à obrigação de utilização dos mesmos pelo alienante ou por terceiro, e (ii) à prestação pelo alienante ou pelo tomador da utilização dos imóveis de uma garantia em valor e segundo a modalidade a acordar livremente pelas partes, garantia essa que poderá consistir na retenção pelo FIEAE de uma parte do preço de transmissão dos imóveis em causa.

Por outro lado, aquando da apresentação dos seus projectos ao FIEAE, os proponentes podem condicionar esses mesmos projectos à consagração de uma opção de recompra dos imóveis que se proponham alienar ao FIEAE, exercível a todo o tempo até ao termo do prazo em que os proponentes se comprometam a reservar para si a utilização dos mesmos imóveis. O exercício desta opção de recompra é realizado com base no valor da alienação do imóvel ao FIEAE, acrescido de todos os custos e encargos suportados pelo FIEAE na aquisição do imóvel e actualizado de acordo com a variação do índice harmonizado de preços no consumidor mensalmente publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

O FIEAE pode, igualmente, condicionar a aprovação dos projectos à constituição a seu favor de uma opção de venda dos imóveis propostos alienar.

Prazo de Apresentação

O prazo para a apresentação de projectos pode ser feita até ao termo do prazo de 1 (um) ano a contar da data de entrada em vigor do diploma em referência (com possibilidade de prorrogação).

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Tomás Pessanha-tvp@plmj.pt** ou **Maria Santa Martha-mst@plmj.pt**.