

FINANCIAMENTO DA ECONOMIA: UMA OPÇÃO DE CAPITAL DE RISCO

ALAVANCAR VALOR DE TERRENOS PÚBLICOS PARA
PROMOÇÃO DO INVESTIMENTO TURÍSTICO

Quarta-feira, 14 de Maio de 2014

Elaborado por: José Luís Fernandes Lopes

“Quando as fortunas passam de hectares para quotas tornam-se muito mais móveis”

Freeland Christia em “Plutocratas”, Temas e Debates, Lisboa, 2012

I. CONTEXTO



QUADRO LEGISLATIVO FAVORÁVEL:

Lei nr 21/IV/97: ZDTI E ZRPT

Lei nr. 49/VI/2004: SDT

D. Leg. 1/2005 e DL 16/2007: SDT e SDTIBM

Lei nr. 75/VII/2010: Regime declaração ZTE

II. CONTEXTO, QUADRO LEGISLATIVO:



"No conjunto regularizam a posse e controlo publico das ZTE e modos de sua gestão"

Cerca de 3700 hectares de terrenos turísticos de alta qualidade sob controle publico, com um valor meramente indicativo de 740 MEU

Contexto da crise e sinais de retoma

III. UMA RESPOSTA ADEQUADA



Reduzir riscos do investidor



Contrabalançar a exiguidade do capital interno



Assunção de riscos pela parte pública



Maior rentabilidade do projecto atv. mais capital e menos dívida



Promovendo activos públicos para actuação como Capital de Risco

IV. CONTORNOS DA ESTRATEGIA

Linha de actuação fundamental: entrega de terrenos públicos mediante rendimento anual certo, mecanismos de saída assegurada e titulação de crédito permitindo mobilização de capital antes do vencimento



Cuidadosa avaliação do risco económico financeiro, garantias etc: exigência pericial grande



Adequação do contrato social da sociedade promotora: emitir obrigações, aumento de capital, etc.



IV. CONTORNOS DA ESTRATEGIA

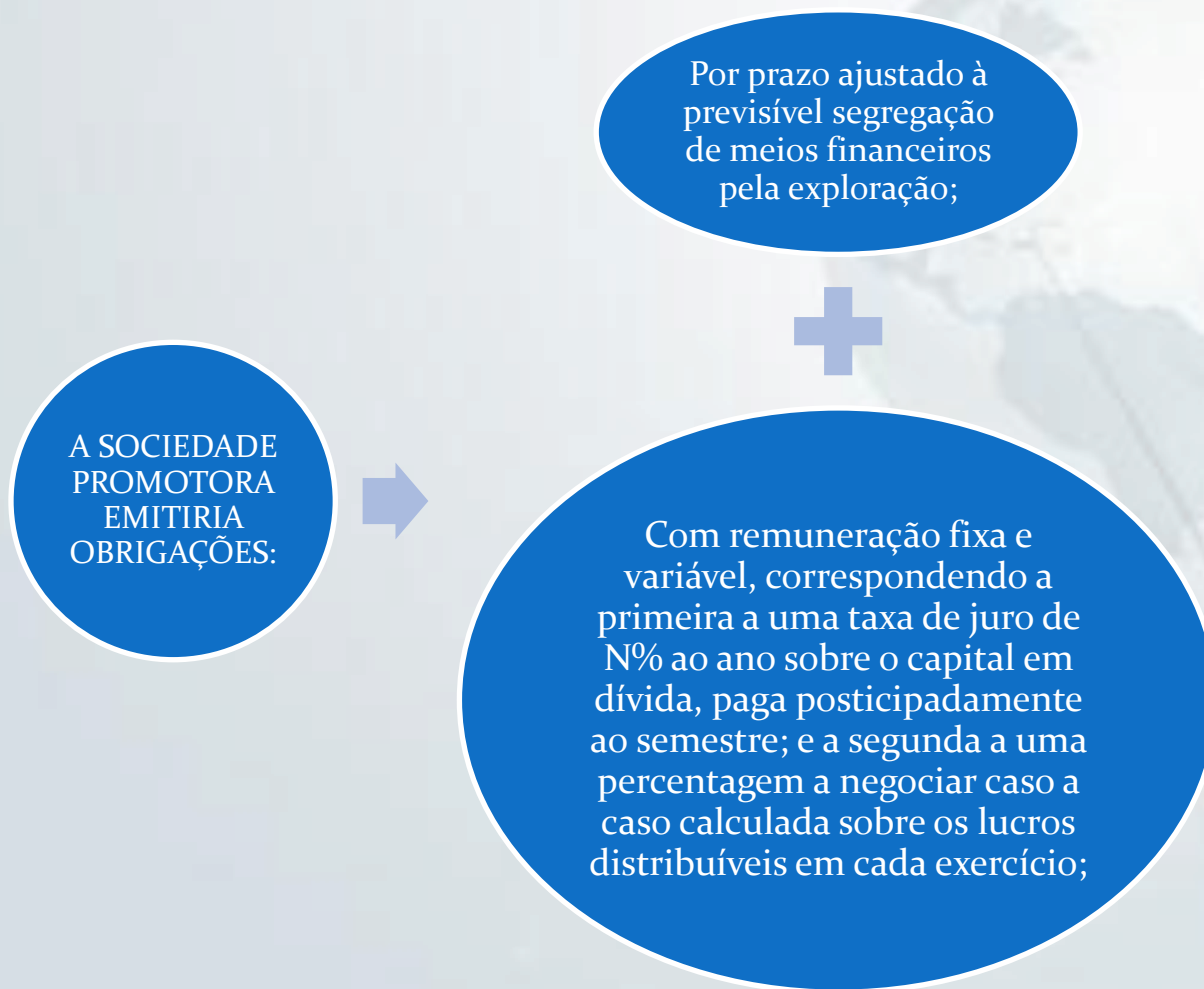
Venda do terreno a crédito à sociedade pela entrega dos terrenos pertinentes

Em moldes que gerassem um rendimento anual certo antes da entrada do projecto em cruzeiro;

Com titulação do crédito, permitindo à SDT a sua mobilização antes do respectivo vencimento e

Com mecanismo de saída assegurada;

IV. CONTORNOS DA ESTRATEGIA



IV. MECANISMOS DE SAIDA ASSEGURADA

Convertíveis em acções ordinárias;

Direito a voto; direito de bloqueio salvo deliberação da assembleia em contrário com maioria de $\frac{3}{4}$ (artº 360º CEC), **minoria de bloqueio em deliberações relativas à distribuição de dividendos**

Saída requerendo mercado activo e liquido ou, alternativamente,

Em acções preferenciais sem voto e remissíveis e saída assegurada, prioridade divisão dividendos. Sem voz activa aos seus titulares na condução dos negócios sociais. (Esta opção é crucial e só pode ser tomada caso a caso.)

V. MOBILIZAÇÃO DE CREDITO

Capital de Risco coloca obrigações convertíveis no mercado secundário ou, alternativamente, emite obrigações próprias apoiadas naquelas, "back to back"; asset backed securities

Problemática obrigações hipotecadas: quadro legal e quadro contratual

Contratação crédito bancário

Prazo apropriado

Taxas de juro e demais encargos com incidência na dívida titulada da Promotora

Stand by linha de crédito.

VI. PADRÃO SIMPLIFICADO

