



TERM SHEET DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

(não exaustiva, sujeito a contrato)

Operação TIMELESS PERSPECTIVE I

1. Objeto da Operação: Contratação pela TIMELESS PERSPECTIVE UNIPESSOAL LDA, NIF 514861339, de financiamento em montante **€93.750,0**, correspondente a **75%** do valor central/médio da avaliação imobiliária independente a realizar para este efeito do Imóvel descrito na Parágrafo 2 abaixo (valor de mercado do imóvel estimado pela UON Consulting de 125.000€), na forma de empréstimos mútuos junto de uma pluralidade de investidores através da utilização da Plataforma, nos termos definidos na Secção 1. abaixo, e em conformidade com as condições estabelecidas na documentação contratual pertinente, nomeadamente, o Contrato de Mútuo e suas Condições Gerais e Condições Particulares, o documento de Registo de Hipoteca e o Documento Complementar, e tendo como garantia real a primeira hipoteca voluntária do imóvel referenciado no parágrafo seguinte.
2. Imóvel a prestar como Garantia Real da Operação: Apartamento T1 sito na Avenida General Humberto Delgado Edifício Panorama n23 - 5ºN 8365-138 Armação de Pêra, registado na Conservatória do Registo Predial de Silves com o número 21, Artigo Matricial ARTIGO MATRICIAL: 891 NIP, Fração autónoma CB, doravante designado por Ativo ou Imóvel.
3. Contratante e Mutuária do Financiamento: sociedade TIMELESS PERSPECTIVE Unipessoal Lda., com NIPC 514861339, com sede na Av. de Ceuta, Urbanização "A Nora", Lote 1, Loja B, Quarteira 8125-116 Quarteira, representada pela sua sócia única e gerente HÉLIA DA CONCEIÇÃO CURVA MARQUES, nº de Contribuinte 225006448, que se constitui como Beneficiária Efetiva desta Operação.
4. Para efeitos de divulgação pública desta operação, será referenciada a sociedade TIMELESS PERSPECTIVE Unipessoal Lda., doravante designada por "Promotora" ou "Mutuária".



1. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Será estruturado um financiamento à Mutuária com fundos a captar via Plataforma QIC! com a seguinte estrutura:

- a. Montante: **93.750€** (noventa e três mil setecentos e cinquenta euros), correspondente a **75,0% do valor central/médio da avaliação imobiliária independente de 125.000,0€ estimado pela firma UON Consulting Lda.**
- b. Prazo: 36 meses;
- c. Taxa de juro (TANB): 4,00% ao ano. Pagamento de juros mensais numa base 30/360;
- d. *Loan to Value* máximo: 75% (a aferir tendo por base avaliação imobiliária independente realizada pela UON Consulting, e aceite pela QI).
- e. Reembolso de Capital: 100% na maturidade, ou seja, no final do prazo de 36 meses.
- f. Opção de Reembolso Antecipado pela Mutuária: Mutuária tem opção unilateral de proceder ao reembolso antecipado total ou parcial (pelo menos 50%) a partir do 4^a mês da disponibilização de fundos, sem qualquer penalidade para a Mutuária.
- g. Na data de contratação do financiamento, a Mutuária deverá criar uma conta bancária (doravante **Conta-Reserva**) na Entidade de Pagamento utilizada pela QI (MangoPay, do grupo francês Crédit Mutuel Arkéa) ou num Banco sediado e a operar em Portugal, que deverá ser capitalizada pelo **montante de €11.700,0 (onze mil e setecentos euros)**, proveniente dos recursos disponibilizados pelo financiamento angariado, para garantir e assegurar o pagamento integral do serviço da dívida e imposto de selo associado da Operação durante o prazo total da operação:
 - i. 36 meses de serviço de juros;
 - ii. imposto de selo de 4,0% sobre juros devidos e liquidados;

Durante o prazo da operação de financiamento, a movimentação da Conta- Reserva será realizada mediante autorização conjunta da Sra. HÉLIA DA CONCEIÇÃO CURVA MARQUES e de representante legal da QI (em representação dos Investidores–Mutuantes do Financiamento).

Se ocorrer reembolso antecipado de parte ou totalidade do capital, o montante não utilizado da Conta Reserva que vier a existir na data de reembolso final e integral do financiamento será afeto na totalidade ao reembolso de capital do referido financiamento. Se porventura ocorrer um excedente da Conta Reserva após o reembolso integral do Financiamento, este montante remanescente será prontamente restituído à Segunda Contraente.



- h. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ónus e encargos e ser de propriedade plena da TIMELESS PERSPECTIVE Unipessoal Lda..
- i. A TIMELESS PERSPECTIVE Unipessoal Lda. deverá ter a sua situação regularizada e sem incidentes junto da Segurança Social e da Autoridade Tributária e não se encontrar em situação de insolvência ou pré-insolvência pessoal.
- j. Durante a vigência da Operação a TIMELESS PERSPECTIVE Unipessoal Lda. não poderá vender ou prometer vender, parcial ou totalmente o imóvel referenciado em 2.) acima, nem onerá-lo de qualquer forma, incluindo a formalização de arrendamentos de médio e/ou longo prazo com terceiros sem prévio consentimento da Querido Investi., exceto no caso de exploração do imóvel regime de Alojamento Local.

2. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

- 1. Primeira hipoteca voluntária do imóvel referenciado no Parágrafo 2. acima;
- 2. Penhor dos direitos de crédito de eventual contrato de arrendamento do imóvel e/ou de exploração em regime de Alojamento Local, que tenha sido ou venha a ser celebrado;
- 3. Penhor do valor disponível em cada momento da Conta Reserva constituída;
- 4. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva e de eventual contrato de arrendamento e/ou de exploração em regime de Alojamento Local para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos devidos no contexto desta operação.

3. PROCESSO DE ANGARIAÇÃO DE FUNDOS VIA PLATAFORMA QIC

- a. Prazo máximo de angariação de fundos na Plataforma: 30 (trinta) dias.
- b. Calendário tentativo da operação (sujeito a revisão em função da tramitação do processo):

Até 04 Julho 2021	• Formalização do Contrato de Angariação de Financiamento com Promotor-Mutuária (incluindo em anexo esta <i>term sheet</i>).
Até 11 Julho 2021	• Preparação de toda a documentação da Oferta de Subscrição (IFICF, Dossier do Promotor, upload da informação na plataforma). • Conclusão do <i>Due Diligence</i> e da documentação da oferta;
Até 13 Julho 2021	Início do Período de Subscrição da Operação .
Até (dia D)	Fim do Período de Subscrição da Operação (QI diligenciará para concluir subscrição da operação o quanto antes);
Em D + 3	Formalização dos contratos de mútuo, constituição hipotecas e disponibilização dos fundos;



c. Cláusula Market Flex

- i. Mutuária e sua sócia-gerente autorizam a QI a estender o prazo de subscrição por até mais 5 dias (total até 35 dias);
- ii. As Partes poderão livremente acordar em boa fé encerrar subscrição no final do Período de Subscrição de 30 dias se montante angariado até essa data for igual ou superior a 90% do valor inicial da operação;
- iii. As Partes (QI e Beneficiário) poderão eventualmente rever e acordar reduzir o montante de capital a angariar e/ou reforçar os ativos dados em garantia (para assim melhorar o LTV da operação) em função das indicações recebidas de investidores qualificados que expressem intenções de subscrição de montantes expressivos (> 25% do capital a angariar).

d. Condições prévias (não exaustivo)

- i. Conclusão de Due Diligence satisfatório para a QI sobre as componentes da Operação.
- ii. Acordo sobre estrutura de financiamento e formalização de contrato de estruturação e colocação (“Contrato de Angariação de Financiamento”).

De acordo com os termos enunciados:

TIMELESS PERSPECTIVE Unipessoal Lda.

HÉLIA DA CONCEIÇÃO CURVA MARQUES

Data: ____/____/ 2021



DISCLAIMER LEGAL:

A presente term sheet é meramente indicativa e não consubstancia qualquer obrigação ou compromisso de financiamento e/ou de aportação de fundos por parte da QI e/ou dos seus representantes legais e quadros. Os Promotores reconhecem e aceitam que a operação proposta se destina a promover uma operação de angariação de Financiamento Colaborativo (vulgo crowdfunding) em mercado aberto e sem tomada firme prévia, pelo que nem a QI, nem os seus representantes e quadros assumem e/ou prestam qualquer garantia de sucesso ou obrigação de resultado na angariação de fundos para os Promotores.

Para efeitos de apresentação e promoção desta operação, a QI terá que publicitar e disponibilizar a terceiros de forma aberta e pública elementos e detalhes de identificação dos Promotores, do SPV e dos imóveis (incluindo avaliações imobiliárias, orçamentos e projetos de obras e contratos de arrendamento) que integram a operação, para o que os Promotores deverão dar aceitação e autorização expressa aquando da contratualização do mandato para realização desta operação.

Lisboa, 02-07-2021

QUERIDO INVESTI, S.A.

NIPC 514 950 757

Email: info@queridoinvest.pt

URL: www.queridoinvesti.pt



Anexo I

Detalhe da Estrutura de Financiamento

(estimativas indicativas, em Euros)

Unidade: Euros	No Closing	Total
VALOR AVALIAÇÃO INDEPENDENTE	125 000	
Loan to Value Máximo	75,0%	
MONTANTE DE FINANCIAMENTO BRUTO	93 750,0	
		93 750
Despesas de Financiamento		
Despesas Montagem QIC! (4,0% + IVA)	4 613	
Despesas Escritura Hipoteca (estimativa)	500	
Imposto do Selo Transação	750	5 863
TOTAL DE DESPESAS FINANNCIAMENTO	5 863	
Conta de Reserva Serviço de Dívida		
Conta Caução Juros e IS		
Juros (3 anos) 4,00%	11 250	
IS sobre Juros (3 anos)	450	11 700
Contingências	248	248
MONTANTE LÍQUIDO DE FUNDING (indicativo)	75 940	75 940