

## Anexo II

### CONDICÕES PARTICULARES - Operação VN VILLA RANA

#### 1. OBJETO DA OPERAÇÃO

1. **Objeto da Operação:** Contratação por veículo societário controlado pela Dra Vanessa Neves, de financiamento na forma de capital e/ou de empréstimo mútuo no montante total de **até €395.000,0 (trezentos e noventa e cinco mil euros)** para aquisição e reabilitação, incluindo custos e impostos conexos com aquisição e investimento no **imóvel Moradia T3 sita na Praceta Moinhos de Rana, nº 147, São Domingos de Rana, inscrita sob o Artigo Matricial 23524-P inscrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, Freguesia de São Domingos de Rana**, com vista a posterior revenda em mercado.

Os fundos angariados serão utilizados para adquirir o imóvel, realizar obras de reabilitação do mesmo e para cobrir custos e impostos e ainda para capitalizar uma conta de reserva de serviço de dívida com os fundos necessários a cobertura de um ano de juros do empréstimo e de custos do projeto, conforme detalhado abaixo:

Unidade: Euros	Na Aquisição	Total
<b>Despesas de Investimento</b>		
Aquisição do imóvel	250 000	
IMT	11 076	
Obras de Reabilitação (inclui IVA)	99 000	<b>360 076</b>
<b>Despesas de Financiamento</b>		
Aquisição de Empresa Isenta de IMT	0	
Despesas Montagem QIC! (inclui IVA)	19 188	
Despesas Escrituração (Capitalizar no ativo)	500	
Imposto do Selo Transação (Capitalizar no ativo)	2 000	<b>21 688</b>
<b>Despesas Anuais com Imóvel</b>		
IMI e Adicional dos imóveis (anual):	1 250	
Condomínio / Despesas	400	<b>1 650</b>
<b>Despesas Anuais SPV isento de IMT</b>		
Contabilidade	0	
Outros custos	150	<b>150</b>
<b>TOTAL DE DESPESAS DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO</b>	<b>383 564</b>	<b>383 564</b>
<b>Fundo de Reserva Serviço de Dívida</b>		
Conta Caução Juros e Custos Anuais Imóvel		
Juros	3,50%	8 710
Custo anuais do imóvel		1 650
		<b>10 360</b>
<b>Contingências</b>	<b>1 076</b>	<b>1 076</b>
<b>TOTAL DE CAPITAL A ANGARIAR</b>	<b>395 000</b>	<b>395 000</b>

O montante de investimento engloba montante relativo a obras de remodelação (cerca de €82.000,0 + IVA), a ser disponibilizado gradualmente contra autos de medição e faturas dos empreiteiros.

2. **Modalidade de financiamento:** o montante de capital indicado no ponto supra, será angariado com recursos dois instrumentos distintos:

a. **€146.150,0 na forma de capital (doravante “Equity Capital”), a angariar em duas componentes:**

i. **€15.000,0 a aportar pela Dra VN e sócios na data de formalização da operação. Corresponde a 10,26% dos interesses económicos (equity e mais/menos valias) do projeto**

ii. **€131.150,0** contratualizado na forma de Contratos de Associação em Participação, conforme detalhado em 2. Abaixo. Corresponde a **89,74% dos interesses económicos** (mais/menos valias) do projeto

b. **€ 248.850 na forma de empréstimo a taxa de juro fixa, contratualizado na forma de mútuo.**

Os financiamentos referenciados acima serão angariados junto de uma pluralidade de investidores através da utilização da Plataforma, nos termos definidos na Secção 3. abaixo, e em conformidade com as condições estabelecidas na documentação contratual pertinente, nomeadamente, o Contrato de Associação em Participação, 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 do imóvel referenciado no parágrafo seguinte.

Contratante dos Financiamentos: Dra Vanessa Neves (doravante Dra. VN) ou sociedade por si controlada, que neste caso seria igualmente a adquirente do imóvel objeto da transação.

Para efeitos de reporte legal e divulgação pública desta operação, o Beneficiário Efetivo da Operação é a Dra Vanessa Neves.

## **2. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO**

### **2.1 COMPONENTE EQUITY CAPITAL - Contratos de Associação em Participação**

A componente de financiamento a contratar na forma de capital (*Equity Capital*) contemplará a seguinte estrutura:

a. Montante: **€ 131.150,0 (cento e trinta e um mil cento e cinquenta euros);**

b. Contratação: na forma de contrato de associação em participação a celebrar eletronicamente *peer to peer* com os investidores através da Plataforma QIC, e após Dra. VN disponibilizar a sua quota parte do capital de €15.000,0 (quinze mil euros).

c. Prazo: 36 meses;

d. Reembolso de Capital: na maturidade ou, se ocorrer antes, na data de venda do imóvel Objeto da Operação.

- e. Mais Valias geradas pelo Projeto (doravante Mais Valias): correspondentes à diferença entre o montante total do encaixe financeiro líquido da venda do imóvel deduzido de :
- Reembolso integral do montante financiamento na forma de empréstimos mútuo;
  - Reembolso integral do montante financiamento na forma de contrato de associação em participação;
    - O reembolso deste montante está condicionado e subordinado ao reembolso integral do capital disponibilizado na forma de empréstimos mútuo.
  - Pagamento de todos os impostos e custos devidos conexos com o Objeto da Operação;
  - Pagamento a Dra VN da Comissão de Sucesso de Gestão de Projeto.
- f. **Comissão de Sucesso de Gestão de Projeto:** comissão de sucesso devida a Dra VN pela originação e desenvolvimento deste projeto, correspondente a 15% (quinze por cento) das Mais Valias (se existirem) geradas com a revenda do imóvel Objeto da Operação. Esta comissão só é devida se as Mais Valias apuradas forem positivas e devidas, e será liquidada após reembolso integral dos empréstimos mútuo e dos montantes aportados ao abrigo do contrato de associação em Participação e de todos os impostos e custos devidos no contexto da execução das transações realizadas e conexas com Objeto da Operação.
- g. **Remuneração devida aos investidores:** partilha no pro rata do capital aportado por cada investidor das Mais Valias (se existirem) geradas pelo Projeto.
- i. Os investidores partilham *pari passu* com Dra. VN o risco de desenvolvimento do Projeto, estando expostos a eventual perda de parte ou totalidade da componente de capital aportada nesta modalidade de contrato de Associação em Participação, no pro rata das contribuições individuais de capital realizadas.
  - ii. O montante máximo de perda de capital que os investidores podem incorrer está limitado ao montante de investimento que aportem ao abrigo desta modalidade de contrato de associação em participação.
  - iii. Se o encaixe financeiro proporcionado pela alienação do imóvel gerar Menos Valias, i.e. se a diferença aferida em e) acima for negativa), o valor líquido disponível será entregue ao investidores no pro rata do capital investido.
- h. Garantia: Prioridade de reembolso face ao investimento de Equity Capital realizado pelo Promotor.

## 2.2. COMPONENTE DE EMPRÉSTIMO - Contratos de Mútuo

A componente de empréstimo a contratar na forma de mútuo contemplará a seguinte estrutura:

- i. **Montante: € 248.850,0** (duzentos e quarenta e oito mil oitocentos e cinquenta euros);
- j. Prazo: 36 meses;
- k. Contratação: na forma de contrato de mútuo a celebrar eletronicamente *peer to peer* com os investidores através da Plataforma QIC.

- l. Taxa de juro (TANB): 3,50% (três e meio por cento) ao ano. Pagamento de juros mensais numa base 30/360;
- m. *Loan to Value* máximo: 85% do preço de aquisição (a aferir tendo por base avaliação imobiliária independente, aceite pela QI) e até 100% do valor das obras (mediante autos de medição e fatura dos empreiteiros).
- n. Reembolso de Capital: na maturidade (com possibilidade de reembolso antecipado por iniciativa do Beneficiário / Mutuário total ou parcial (pelo menos 50%) a partir do 4<sup>a</sup> mês da disponibilização de fundos;
- o. Na data de contratação do financiamento, Dra. VN dará instruções à Querido Investi para caucionar na conta de investimento da sociedade por si controlada (doravante **Conta-Reserva**) o montante **de €10.360**, (proveniente dos recursos disponibilizados pelo financiamento angariado), para garantir e assegurar o pagamento do serviço da dívida e custos associados da Operação:
  - i. 12 (doze)\_meses de serviço de juros;
  - ii. imposto de selo de 4,0% sobre juros devidos e liquidados;
  - iii. Imposto Municipal sobre Imóveis devidos (se não estiver isento) e outras taxas e custos associados ao imóvel que sejam devidas durante o horizonte da Operação;

Durante o prazo da operação de financiamento, a movimentação da Conta- Reserva será realizada mediante autorização conjunta da Dra. VN e de representante legal da QI (em representação dos Investidores).

- p. O imóvel deverá estar livre de quaisquer ónus e encargos.
- q. A Dra. VN e, se for o caso, a sociedade por si controlada, 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.
- r. Durante a vigência da Operação, a Dra. VN (e/ou a ou sociedade por si controlada) 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 com terceiros, sem prévio consentimento da Querido Investi.

### **2.3. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO**

- i. Primeira hipoteca voluntária do imóvel referenciado em 2. acima;
- ii. Primeiro penhor dos direitos de crédito de eventual contrato de arrendamento do imóvel que tenha sido ou venha a ser celebrado;
- iii. Penhor do valor disponível em cada momento da Conta Reserva constituída;
- iv. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva e de eventual contrato de arrendamento do Imóvel para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos devidos no contexto desta operação.

### **3. Comissão de Imobilização devida aos Investidores**

Por forma a remunerar adequadamente os fundos alocados e cativados a esta transação durante este o período que medeia entre o fecho da subscrição e a formalização dos contratos de investimento e realização da escritura de hipoteca do Imóvel, devida pela Promotora a cada investidor nesta operação uma Comissão de Imobilização de 3,5% (três e meio por cento) ao ano (igual à taxa de juro definida no contrato), incidente sobre a componente de investimento a alocar a empréstimo mútuo. a calcular com base no padrão mensal/anual de 30/360 dias e contar do dia seguinte ao fecho da subscrição dos fundos e até à data de formalização dos contratos e escritura de hipoteca do Imóvel.

#### 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 jncqoijen desta operação.*

Lisboa, 23.05.2021

**QUERIDO INVESTI, S.A.**

NIPC 514 950 757

Email: [info@queridoinvest.pt](mailto:info@queridoinvest.pt)

URL: [www.queridoinvesti.pt](http://www.queridoinvesti.pt)