



CIDADE LEIRIA

Operação “Asset Rehabilitation”

Reabilitação de ativos imobiliários

OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO



1. **A Operação consiste na prestação de financiamento com garantia real de imóvel para dotar a empresa de meios financeiros para apoiar a reabilitação de ativos imobiliários detidos pelo promotor.**
 - a) Reabilitação de património imobiliário detido pela entidade promotora;

2. **O imóvel dado em garantia (primeira hipoteca), foi selecionados de um conjunto alargado de imóveis pertencentes à empresa promotora, garantindo um *loan-to-value* adequado e com receitas recorrentes que asseguram as obrigações mensais de serviço de dívida.**
 - a) Primeira Hipoteca sobre a fração de uso comercial, sita no conselho de LEIRIA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES, BAIRRO DO JERICÓ No: 4 registada sob o numero 1466/19971016 – A na Conservatória do Registo Predial de Leiria e inscrita na Matriz Urbana sob o número 14482 fração A, sem ónus na respetiva certidão, em fase de transferência de arrendatário a entrar em vigor a partir de Agosto.

3. **A Propriedade do Imóvel é de João Pedro Vieira Louro, sócio da empresa a ROBINUDE Lda, promotor da operação e responsável pela exploração do imóvel:**
 - NIPC: 503673285 | Capital Social: € 5.000,0 | CAE Principal : 68100-R3 | Data de Constituição: 07.10.1996
 - Certidão Permanente : 3115-5177-3311
 - Sede: Avenida. 5 de Outubro, 97 - 1º, 1050 051 Lisboa
 - Forma jurídica: Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
 - Sociedade imobiliária com ativos de rendimento e de desenvolvimento de valor de mercado superior dos 12M€

4. **A Sociedade ROBINUDE Lda é detida em:**
 - 100% por João Pedro Vieira Louro | NIPC: 164952934

CIDADE LEIRIA

DETALHE DO IMÓVEIS AFETOS À OPERAÇÃO E GARANTIA

Localização e imagens do Imóvel dado em garantia para a operação

Imóvel 1 | Loja LEIRIA | Loja com 95 m2 de área bruta privativa situada no R/C Esquerdo do prédio sito na Rua dos Martires, Bairro de Jericó em Leiria



CPU - 4482 – Fração A
CRP – 1466/19971016 – A
Área Bruta Privativa – 95,0 m²
Área terreno integrante das frações – 0 m²
Tipologia - “Open Space” com casa de banho
Piso – R/C
Estado – Em remodelação
Disponibilidade – Arrendado mas em processo de alteração de inquilino

Nota: A loja atual encontra-se em processo de alteração de inquilinos sendo que as as fotografias correspondem à loja situada no mesmo prédio, n /C Dto, pertença do Promotor. O novo inquilino irá fazer obras de igual qualidade

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO



1. O financiamento a captar via Plataforma QIC! tem a seguinte estrutura:
 - a. Montante até : € 50.000,0 (cinquenta mil euros);
 - b. Prazo: 18 meses;
 - c. Taxa de juro (TANB): 8% (oito por cento), fixa durante todo o período da operação. Pagamento de juros mensais numa base 30/360

2. **Loan to Value máximo: 55%** aferido tendo por base os valores de avaliação apurados pelos avaliadores independentes UON Consulting realizada em Março de 2023.

Avaliação Imobiliária Independente



92.600€

(Noventa e dois mil e seiscentos euros)

3. **Reembolso de Capital: na maturidade** (possibilidade de reembolso antecipado parcial (pelo menos 50%) ou integral pelo SPV/Promotor sem penalidades a partir do 4º mês);

4. **Hipoteca do imóvel dado em garantia, em plenas condições de habitabilidade e utilização** com contrato de arrendamento a termo certo e rendimento associado.

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)



5. Até à data de contratação do financiamento, serão abertas duas contas bancárias: uma para gestão corrente do SPV e outra como Conta Reserva para cobertura e garantia de serviço da dívida e custos do SPV (“CRPSD”), em roll over temporal:

- **A Conta-Reserva (conta bancária específica) será capitalizada com €2.080,0**, - Durante a vigência da operação, deverão ser canalizados para esta Conta Reserva um montante de rendimentos gerados pelo SPV e seus ativos por forma a assegurar, em permanência (roll over temporal) a cobertura relativo a:

- **6 (seis) meses de serviço de juros e imposto de selo sobre juros**

- **A movimentação da Conta Reserva será realizada mediante autorização conjunta de um Gerente do ROBINUDE e de representante legal da QI** (em representação dos Investidores).

Para este efeito a Gerência da ROBINUDE outorgará em momento prévio aos respetivos representantes legais da QI uma procuração autorizando estes a movimentar a CRPSD para pagamento dos juros e impostos desta operação;

A segunda conta bancária para gestão corrente do SPV será gerida e movimentada apenas pelos Gerentes da ROBINUDE.

- **A segunda conta bancária para gestão corrente do SPV será gerida e movimentada apenas pelos Gerentes do SPV.**

GARANTIAS CONTRATUAIS DO FINANCIAMENTO



1. Primeira hipoteca dos imóveis dados em Garantia:

- a. Primeira Hipoteca sobre a fração de uso comercial, sita no conselho de LEIRIA, UNIÃO DAS FREGUESIAS DE LEIRIA, POUSOS, BARREIRA E CORTES, BAIRRO DO JERICÓ No: 4 registada sob o numero 1466/19971016 – A na Conservatória do Registo Predial de Leiria e inscrita na Matriz Urbana sob o número 14482 fração A, sem ónus na respetiva certidão, em fase de transferência de arrendatário a entrar em vigor a partir de Agosto;
- b. O imóvel está livre de todos e quaisquer ónus e encargos, com ressalva para o arrendamento.

2. Primeiro penhor dos direitos de crédito dos contratos de arrendamento dos imóveis;

3. Penhor do valor disponível em cada momento da Conta Reserva constituída;

4. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva e dos contratos de arrendamento para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos devidos pelo SPV.

OUTRAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS DA OPERAÇÃO



1. **Manutenção de ownership de capital da ROBINUDE (tendo como Beneficiário Último Efetivo João Pedro Vieira Louro) com pelo menos 75,0% do Capital SOCIAL (e correspondentes direitos de voto);**
2. **Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por João Pedro Vieira Louro na ROBINUDE;**
3. **Não oneração ou venda ou promessa de venda de ativos imobiliários e/ou mobiliários DADOS EM GARANTIA, exceto mediante prévia autorização por escrito da QI (em representação dos Investidores);**
4. **Cumprimento de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela ROBINUDE e individualmente pelo Sócio, que deverá entregar à QI regularmente (antes fim de prazo de validade) certidões de situação regularizada;**
5. **Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a ROBINUDE;**
6. **Disponibilização de extrato bancário mensal da conta onde serão depositadas as rendas com evidencia de todos os movimentos financeiros (créditos e débitos) incorridos na mesma.**

SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO



Estudo Viabilidade Económica

QUERIDO INVESTI

Versão: 1

Projeto: CIDADE LEIRIA

Data Emissão: 01/03/23

Empresa: ROBINUDE LDA

Data Revisão: 20/04/23



Projecto: Cidade Leiria	CONTA DE EXPLORAÇÃO			
	Na Aquisição	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3
Despesas de Investimento e Financiamento				
Aquisição de imóveis	0			
Imposto Selo mútuo (0,6%)	393			
Despesas Montagem (c/iva)	2 460			
Despesas Escrituração	500			
Imposto do Selo Transação (Capitalizar no ativo) (0,8%)	0			
IMT Aquisição	0			
Despesas de Avaliação e outros	180	0	0	0
Total Despesas de Invest. e Finc.	3.533	0	0	0
Despesas Correntes de Exploração				
Juros (12 meses) 8% + IS 4% s/juros		2 080	2 080	2 080
Condomínios de todos os prédios (anual):		175	175	175
IMI e Adicional dos imóveis (anual):		413	413	413
Contabilidade (TOC) do SPV (anual):		0	0	0
Despesas Bancos, Notários e Avaliações		0	0	0
Diversos (Inclui seguros multiriscos)		75	75	75
Total Despesas de Exploração		2 743	2 743	2 743
Recostas Correntes de Exploração				
Rendas dos Imóveis		3 000	3 000	3 000
Total Recostas de Exploração		3 000	3 000	3 000
Deficit/Excedente Exploração Bruto		257	257	257
		Exploração		
	Na Formalização	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Origem de Fundos				
Capitais Próprios	0			
Empréstimos	50 000			
Excedente de Exploração Bruto		257	257	257
Fundo de Reserva (6 meses juros + I.S.)				2 080
Total Origem de Fundos	50 000	257	257	2 337
Aplicação de Fundos				
Despesas de Investimento e Financiamento	3 533	0	0	0
Obras de reabilitação e aquisição de ativos em negociação	0			
Deficit Exploração Bruto		0	0	0
Fundo de Reserva	2 080	0	0	0
Total Aplicação de Fundos	5 613	0	0	0
Cash Flow do Período	44 387	257	257	2 337
Acum	44 387	44 644	44 901	47 238

	Despesas e receitas efetivas (valores anuais)										
	Área B.P.	Cond.	IM	Adicional IM	Renda Anual*	V. Compra	V. Mercado	Yield	V. p/m2	Avaliação UON	VPT
Bairro do Jericó, Rua dos Martires, Leiria	95	350	413	413	6 000		92 600	6,48%	975	92 600	103 189
Total Operação	95,00	350	413	413	6 000		92 600	6,48%	975	92 600	103 189

* renda a entrar em vigor a partir de Julho de 2023. A data atual anual é de 4/2024

CIDADE LEIRIA

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Avaliações realizadas pela UON Consulting entregues em Março de 2023

Imóveis incluídos na operação



Imóvel 1 | Loja situada no Bairro do Jericó, Rua dos Martires 4, em Leiria

Loja em "Open Space" situada no R/C Esquerdo do prédio sito na Rua dos Martires 4, em Leiria

92 600 €

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

92 600 €

LOAN-TO-VALUE DA OPERAÇÃO

54,0%

CIDADE LEIRIA

DISCLAIMER



Este documento foi elaborado exclusivamente para consulta por parte dos Utilizadores e Investidores da Plataforma Querido Investi numa Casa!, não podendo ser reproduzido, divulgado e/ou partilhado com terceiras entidades sem a autorização expressa da Querido Investi, S.A.

A QUERIDO INVESTI, S.A. (“QI” ou “Querido Investi”) é uma sociedade gestora da plataforma de financiamento colaborativo QUERIDO MUDEI A CASA! (doravante “Plataforma” ou “QIC”), que intermedeia investimentos na forma de empréstimo e/ou capital para o desenvolvimento e exploração de empreendimentos imobiliários.

A Querido Investi não oferece aconselhamento financeiro e nenhuma informação apresentada na Plataforma ou na documentação disponibilizada pela Plataforma deve ser interpretada como tal. As informações, afirmações e análises e projeções financeiras veiculadas na Plataforma e/ou contempladas na documentação disponível Plataforma, e nomeadamente na Secção Oportunidades tem propósitos meramente informativos, e não constitui um aconselhamento de investimento nem opinião ou parecer proprietário ou vinculativo por parte da Plataforma e/ou da sua Sociedade gestora.

As informações, afirmações e análises e projeções financeiras veiculadas na Plataforma relativamente a oportunidades concretas foram disponibilizadas e/ou prestadas pelo respetivo Promotor / Beneficiário da oportunidade, e da sua inteira responsabilidade e autoria. Como tal, a Querido Investi S.A. e a Plataforma não assumem qualquer responsabilidade sobre a fiabilidade, veracidade e exatidão da informação prestada sobre as Oportunidades em causa.

Os projetos de financiamento colaborativo publicados na plataforma não são objeto de autorização nem de supervisão pela Comissão Nacional de Mercado de Valores (Portugal), nem pelo Banco de Portugal ou qualquer outra entidade reguladora, nacional ou internacional. A informação facilitada pelos promotores não foi revista pela Comissão Nacional de Mercado de Valores e não constitui um folheto informativo aprovado pela Comissão. A informação e as previsões apresentadas são apenas planos de negócio indicativos e poderão variar ao longo das operações e serem objeto de alterações materialmente relevantes.

A Querido Investi S.A. e a Plataforma atuam como simples intermediários nesta operação, nos termos e em consonância com as Condições Gerais de Utilização e com as Políticas de Funcionamento da Plataforma Querido Investi numa Casa!, disponíveis para consulta em <https://www.queridoinvesti.pt/pt/informacao-legal> e que o Utilizador (investidor e/ou Beneficiário-Promotor) reconhecem ter tomado conhecimento e ter expressamente aceite, ao registarem-se na nossa plataforma e, nomeadamente, por meio da confirmação escrita da intenção de tomada de posição de investimento numa Oportunidade disponibilizada para subscrição na Plataforma.

Existe risco de perda total ou parcial do capital investido, risco de não obter o rendimento esperado e risco de falta de liquidez para recuperar o investimento. O capital investido não está garantido pelo fundo de garantia de investimentos nem pelo fundo de garantia de depósitos. A consulta da Plataforma e a análise deste documento não dispensa a consulta do IFIFC (Informações Fundamentais para o Investidor de Financiamento Colaborativo) disponível na área de Documentação da respetiva Oportunidade.

Para qualquer assunto contacte-nos através do e-mail: info@queridoinvesti.pt

© 2022 QUERIDO INVESTI, S.A. - NIPC 514 950 757 - Registo Comercial de Lisboa.



ANEXOS

DETALHES DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO



PROMOTOR

ROBINUDE , LDA.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL

503673285

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DE
SEGURANÇA SOCIAL

20000130457

CERTIDÃO PERMANENTE:

3115-5177-3311

DESCRIÇÃO DA ACTIVIDADE

Compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos

CAE

68100 – Compra e Venda de bens imobiliários

DOMICÍLIO FISCAL

Avenida 5 de Outubro, 97 - 1º, 1050 051 Lisboa

FORMA JURÍDICA

Sociedade por Quotas

DATA DE CONSTITUIÇÃO

07.10.1996

CAPITAL SOCIAL

5.000,00€

OUTRAS INFORMAÇÕES

Não tem dívida à Segurança Social (16-12-2022) – COD VAL: 9JKA4CYUZ65E5FD
Não tem dívida às Finanças (27.02.2023) – COD VAL: MXFS5HX9NT48
Não tem ações judiciais materialmente relevantes em aberto (27.02.2023)
Não tem execuções em curso (27.02.2023)

NÚMERO DE PROJECTOS FINANCIADOS
NA PLATAFORMA

1



Obrigado!