



07/07/2022



SINTRA MANOR HOUSE

REFINANCIAMENTO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

OBJETO DA OPERAÇÃO



- 1. A Operação consiste no refinanciamento com garantia real de investimento imobiliário sobre um imóvel localizado no centro histórico de Sintra.**
 - 1. Moradia senhorial com 4 pisos com área bruta privativa de 465m2 implantada em lote de terreno com 763m2 que confronta com a Estrada da Pena N.ºs 6-6A N.º8 e Rua Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro N.º4, freguesia União de Freguesias de Sintra, município de Sintra.**
 - 2. Imóvel registado na Conservatória do Registo Predial de Sintra com o Artigo Matricial 421 NIP.**
 - 3. Imóvel é propriedade plena do Sr. JOÃO MANUEL DA SILVA ORAM BRÁS MIMOSO, nº de Contribuinte 167275216, Cartão de Cidadão 0984342 7 ZX0.**
 - 4. A moradia com traça senhorial está localizada no centro histórico de Sintra na Estrada da Pena, que dá acesso ao Castelo da Pena e ao Convento dos Capuchos, e com vistas amplas para o vale de Sintra.**
 - 5. A moradia possui 19 divisões repartidas por 4 pisos, possuindo igualmente um logradouro com 630m com edificação autónoma com 2 divisões, replicando uma habitação de tipologia T1.**
 - 6. O imóvel tem sido utilizado pelo proprietário para arrendamento de curta duração, nomeadamente a turistas. Um dos pisos intermédios está arrendado sem termo a pessoa singular.**
- 2. Para garantia real da operação de refinanciamento, será constituída uma primeira hipoteca sobre este referido imóvel.**

Imóvel com localização privilegiada e com elevada liquidez transacional

Imóvel de traça senhorial situado no centro histórico de Sintra

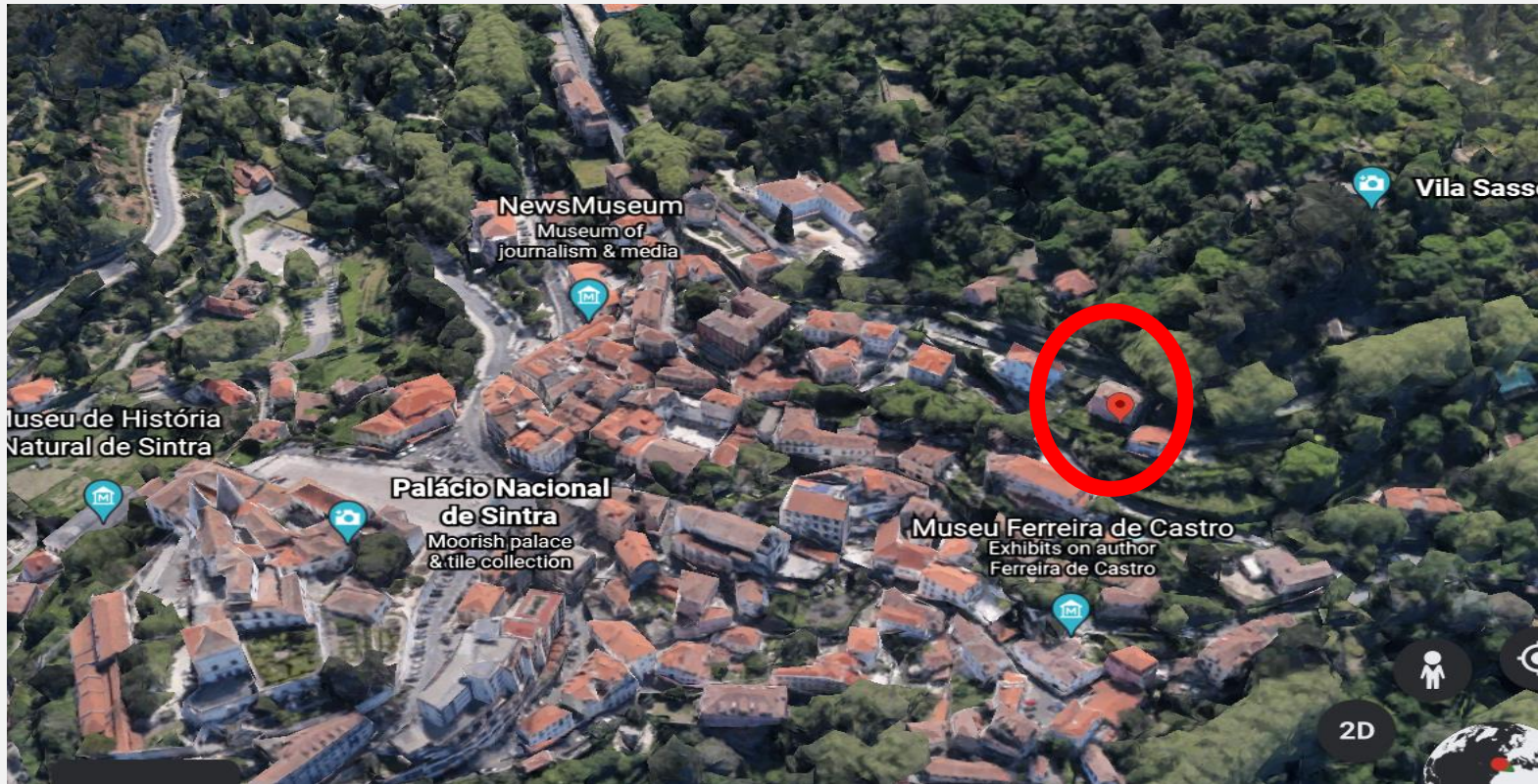
Localização e tipologia do imóvel muito procurada no mercado, quer para fins turísticos quer residenciais, proporcionando elevada liquidez no contexto de venda do ativo

OBJETO DA OPERAÇÃO (cont.)



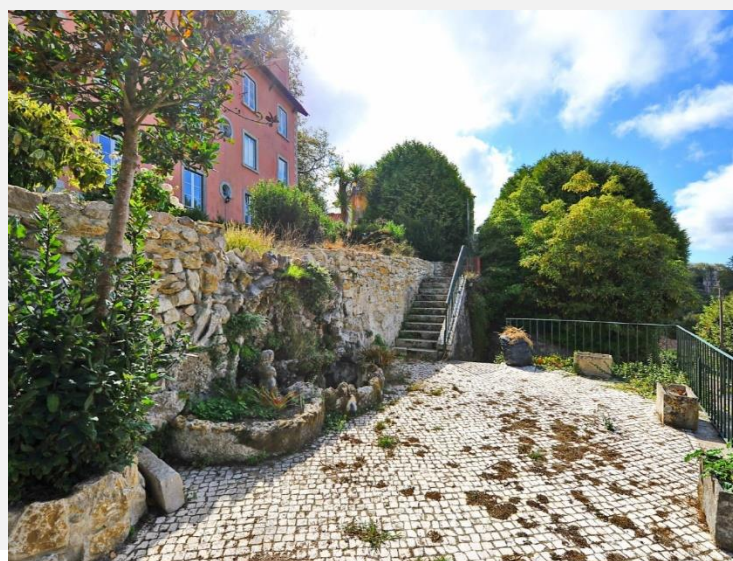
Localização do imóvel objeto da operação (casa senhorial em Sintra)

Estrada da Pena Nºs 6-6A Nº8 e Rua Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro Nº4
Freguesia União de Freguesias de Sintra, município de Sintra.



OBJETO DA OPERAÇÃO (cont.)

Fotos da casa senhorial



OBJETO DA OPERAÇÃO (cont.)

Fotos da casa senhorial (cont.)



OBJETO DA OPERAÇÃO (cont.)

Fotos da casa senhorial (cont.)



OBJETO DA OPERAÇÃO (cont.)

Fotos da casa senhorial (cont.)



PROMOTOR DA OPERAÇÃO

A Promotora da operação é a sociedade SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda

- Denominação: SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda
- NIPC 516635921
- Sede: Estrada da Pena 6, RC 2710-609 SINTRA
- Representante Legal, Sócio Único e Beneficiário Efetivo: JOÃO MANUEL DA SILVA ORAM BRÁS MIMOSO, nº de Contribuinte 167275216, Cartão de Cidadão 0984342 7 ZX0

A Promotora dedica-se à exploração e gestão de ativos imobiliários e turísticos, com foco principal na zona de Sintra.

O Sócio Único e Beneficiário Efectivo da Sociedade SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda é também o proprietário único do imóvel a prestar como garantia real da operação.



Proprietário do imóvel foca a sua atividade profissional na exploração e gestão de ativos imobiliários e turísticos

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO



1. O financiamento a captar via Plataforma QIC! tem a seguinte estrutura:
 - a. Mutuária: SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda
 - b. Montante: € 525.000,0 (quinhentos e vinte e cinco mil euros);
 - c. Prazo: até 36 meses;
 - d. Taxa de juro (TANB): 1º Ano: 4,50%; 2º ano: 4,75%; 3º Ano: 5,00%
 - e. Pagamento MENSAL de juros em base 30/360.
2. Na data de contratação do financiamento, será constituída uma Conta Reserva de Serviço de Dívida (CRSD) no montante de €77.805 (setenta e sete mil oitocentos e cinco euros), para garantia de pagamento de: i) 36 meses de Juros, e ii) Imposto de Selo sobre Juros durante o prazo da operação.
 - A movimentação da CRSD será movimentada mediante autorização conjunta da representante legal da Promotora e de representante legal da QIC! (em representação dos Investidores).
3. Loan to Value máximo de 35%, aferido tendo por base a avaliação imobiliária independente realizada pela UON CONSULTING.

Avaliação Imobiliária Independente (Dezembro 2021)



1.519.000€ (atual) a 2.053.500€ (após remodelação)

Operação com Rácio Dívida / Valor de Mercado (LTV) muito conservador, salvaguardando risco de potenciais flutuações do valor patrimonial e criando reserva para desconto de preço de venda em caso de necessidade de venda acelerada do ativo em mercado

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA REALIZADA PELA UON CONSULTING DISPONÍVEL NA SECÇÃO DOCUMENTOS DA OPORTUNIDADE

4. Reembolso de Capital: na maturidade (possibilidade de reembolso antecipado parcial (pelo menos 50%) ou integral pela Promotora, sem penalidades a partir do 4º mês de vigência da operação)

GARANTIAS CONTRATUAIS DO FINANCIAMENTO

1. Primeira hipoteca voluntária do imóvel Objeto da Operação.
2. Penhor dos direitos de crédito de eventual contrato de arrendamento do imóvel e/ou de exploração em regime de arrendamento e/ ou Alojamento Local, que venham 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.



Financiamento garantido por primeira hipoteca do imóvel

Conta Reserva dotada dos fundos necessários ao serviço de juros para o prazo total da operação

Garantias adicionais para assegurar mitigação do risco financeiro da operação

Aplicação do capital angariado pela Operação



Propósito da angariação do capital aportado pela Operação

1. Do montante total financiado, cerca de 207.000,0€ serão afetos ao reembolso integral do atual financiamento contratado pelo Sr. João Mimoso tendo como garantia real o imóvel em causa, e ao cancelamento total dos ónus que estão a onerar o ativo que será hipotecado em favor desta operação.
2. O encaixe financeiro líquido obtido com esta operação, será alocado pela SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda:
 - 2.1 à constituição de Conta de Reserva de Serviço da Dívida, que será creditada com os montantes de juros e impostos sobre juros devidos até ao vencimento da operação;
 - 2.2 à remodelação do imóvel dado em garantia da operação, bem como no investimento e remodelação de outros ativos imobiliários de que o Sr. João Mimoso é proprietário;
 - 2.3 ao pagamento de custos e impostos relacionados com a execução da operação.

O encaixe obtido com esta operação servirá preferencialmente para a Promotora valorizar o imóvel dado em garantia e remodelar outro imóvel com vista à sua exploração como Alojamento Local e Turístico

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 IFIC (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.



Obrigado!