



## **CAPARICA VILLAS**

**Operação “*Buy & Fit to Sell*”**

**Compra Reabilitação e Venda de imóveis**

## OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO



- 1. A Operação consiste na aquisição de uma vivenda, sua reabilitação e posterior Venda. Inclui também fundos para a reabilitação de uma segunda vivenda (já no património do promotor) para posterior venda:**

Imóvel 1 – Vivenda sita Rua cidade de Loulé nº4, Charneca da Caparica, Almada, tipologia T3 com 3 pisos, com licença para conclusão de obras Inacabadas

Imóvel 2 – Vivenda sita na Rua Quinta da Brita Nº29, Sobreda, Almada, tipologia T3 com 4 pisos, totalmente licenciada

**Os imóveis não apresentam quaisquer ónus ou encargos**

- 2. Ambos os imóveis serão dados em garantia assumindo-se um Loan To Value em redor dos 50% durante todo o período do financiamento**

- No momento da formalização do mútuo serão disponibilizados fundos que permitam a aquisição do imóvel 1 e constituição de fundo de reserva para cobertura da totalidade dos juros até à maturidade do empréstimo. Os restantes fundos serão libertados mensalmente após análise pela QIC do andamento dos trabalhos e através da aplicação de percentagens de acabamento das principais componentes da reabilitação.

- 3. Aquisição e exploração dos imóveis far-se-á através de um SPV (veículo societário de propósito único): ERUDITAGENDA, LDA:**

- NIPC: 516 166 000 | Capital Social: € 2.500,0 | CAE Principal : 68100-R3 | Data de Constituição: 16.02.2021
- Certidão Permanente : 6388-4805-2475
- Sede: Rua Campo Grande, nº28, 5 D, Lisboa
- Forma jurídica: Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
- A sociedade não tem dívida bancária sendo já proprietária do Imóvel 2.

- 4. O SPV ERUDITAGENDA LDA é detido em:**

- 72% por John Oliver Powell e o remanescente por sociedade por ele detida a 100% (SERVIPROPERTY, LDA), sendo o único beneficiário último efetivo. John Oliver Powel é um cidadão de nacionalidade Irlandesa com interesses imobiliários e empresariais em Portugal desde 2019.

## PERFIL DO PROMOTOR E SÓCIO GERENTE



### 1) ERUDITAGENDA - SOCIEDADE IMOBILIARIA UNIPessoal LDA

### 2) SERVIPROPERTY - SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO, UNIPessoal, LDA

### 3) JOHN OLIVER POWELL - Empresário no sector imobiliário

#### ERUDITAGENDA

- A ERUDITAGENDA é um veículo empresarial criado por John Powell e pela sua empresa associada, SERVIPROPERTY para a concretização da reabilitação do imóvel detido em Sobreda ao qual se vai juntar o imóvel de Charneca da Caparica, ambos para reabilitação total e posterior venda. No futuro poderá vir a adquirir mais imóveis para sua posterior reabilitação e venda.

#### SERVIPROPERTY

- A SERVIPROPERTY Serviços de Construção (SPSDC), é uma empresa de serviços integrados ao setor imobiliário, assumindo-se como *one-stop-shop* para quem queira, comprar, reabilitar e gerir ativos imobiliários, prestando serviços em toda a cadeia de valor.
- Detida a 100% por John Powell, é também a entidade instrumental, com recursos próprios, para as operações imobiliárias de iniciativa própria em Portugal, detendo um percentagem meramente instrumental na ERUDITAGENDA
- <https://spsdc.pt>

#### JOHN OLIVER POWELL

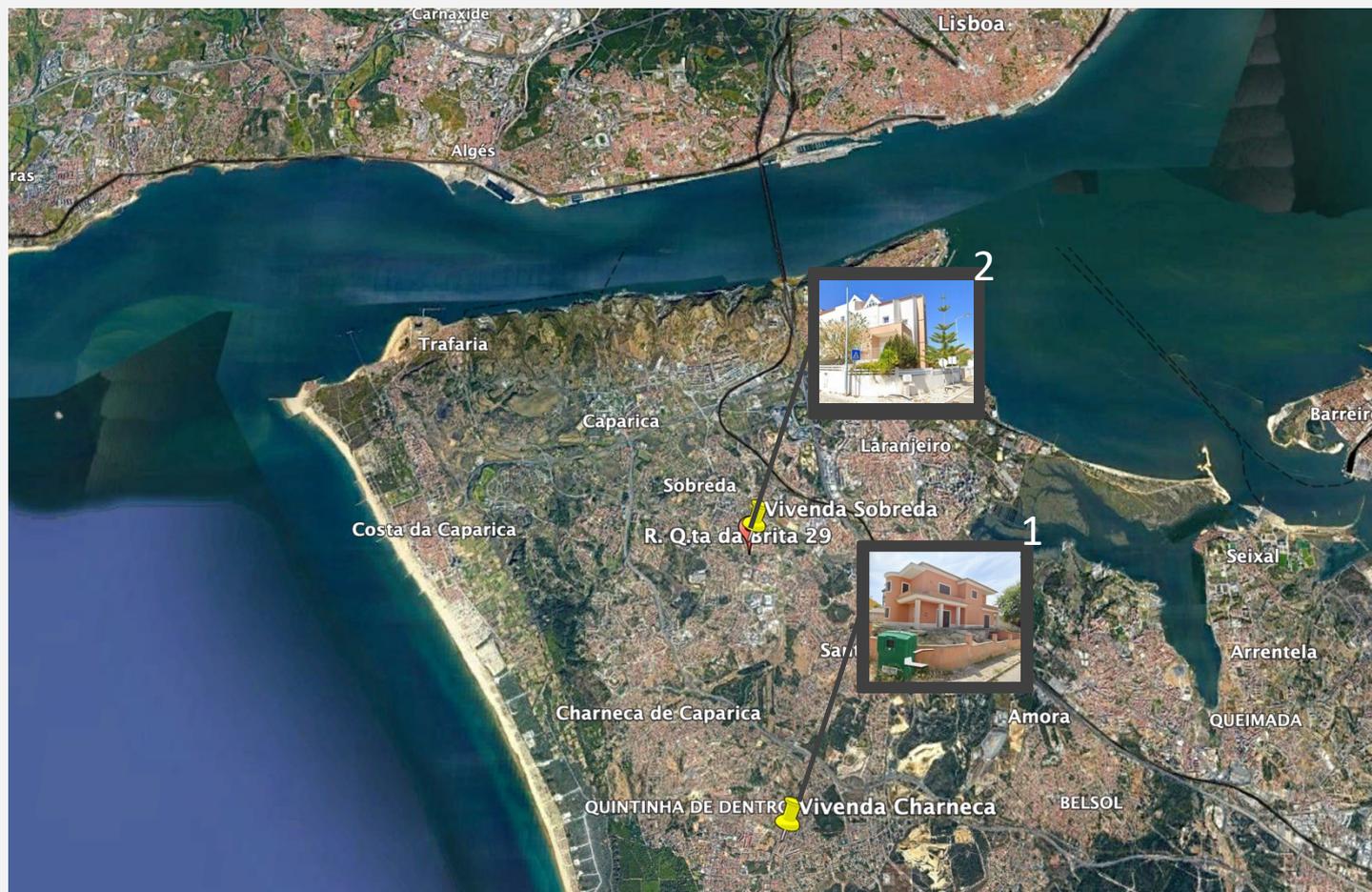
- John Powell é um promotor imobiliário de nacionalidade Irlandesa, tem uma empresa na Irlanda com mais de 40 funcionários. A sua atividade é relacionada com a construção e remodelação de imóveis.
- O John está em Portugal desde 2019, sempre ligado á construção civil, com empresas de promoção imobiliária e construção.
- O grande projeto à data de hoje foi um edifício de 18 apartamentos, que foram concluídos em 2022 e quase todos vendidos.
- John Powell tem em curso projetos no centro de Lisboa, 3 remodelações de moradas, a construção de uma moradia em Palmela num condomínio fechado, uma remodelação de uma moradia na Sobreda. No pipeline, estão mais uma moradia na Sobreda e mais 9 moradas no condomínio de Palmela.

CAPARICA VILLAS

## DETALHE DOS IMÓVEIS OBJETO DA OPERAÇÃO

Imóvel 1 – Vivenda sita Rua cidade de Loulé nº4, Charneca da Caparica, Almada, tipologia T3 com 3 pisos

Imóvel 2 – Vivenda sita na Rua Quinta da Brita Nº29, Sobreda, Almada, tipologia T3 com 4 pisos



CAPARICA VILLAS

## DETALHE DOS IMÓVEIS OBJETO DA OPERAÇÃO

Imóvel 1 – Vivenda sita Rua cidade de Loulé nº4, Charneca da Caparica, Almada, tipologia T3 com 3 pisos



### Dados Principais do Imóvel

CPU - 15845

CRP – 10225/19980114

Área Bruta Privativa – 277,8 m<sup>2</sup>

Área Bruta Dependente- 30,0 m<sup>2</sup>

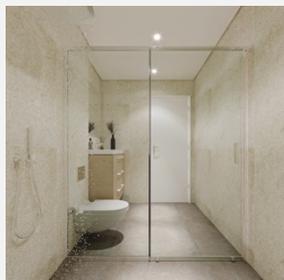
Tipologia - T3

Pisos: 3

Ónus Financeiro– Não tem

Ano de inscrição na Matriz - 1998

Estado – Por remodelar e licenciar

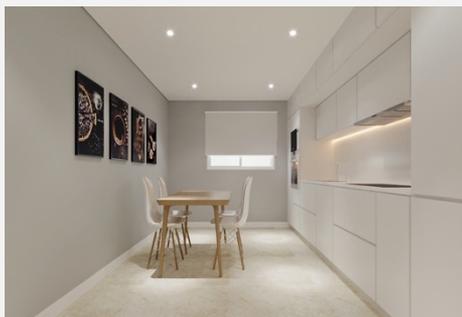
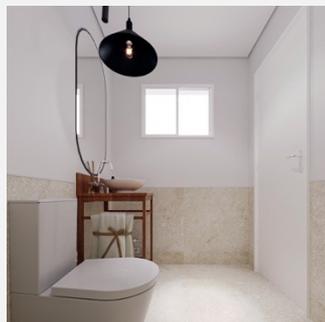


Prédio urbano em propriedade total, composta por hall, sala, copa, despensa, 3 quartos, cozinha, 4 instalações sanitárias, garagem e vários espaços de convívio na cave. O imóvel teve a sua construção interrompida tendo recentemente sido atribuído licenciamento para obras inacabadas, seguindo-se o processo de término de obras e emissão da respetiva Licença de Utilização.

CAPARICA VILLAS

## DETALHE DOS IMÓVEIS OBJETO DA OPERAÇÃO

Imóvel 2 – Vivenda sita na Rua Quinta da Brita Nº29, Sobreda, Almada, tipologia T3 com 4 pisos,



### Dados Principais do Imóvel

CPU - 8470

CRP – 3568/20010904

Área Bruta Privativa – 139 m<sup>2</sup>

Área Bruta Dependente- 122,1 m<sup>2</sup>

Tipologia - T3

Pisos: 4

Ónus Financeiro– Não tem

Ano de inscrição na Matriz - 2006

Estado – para remodelar

Sem contrato de arrendamento.

Com licença de Utilização nº160/06

Prédio urbano (vivenda) em propriedade total, sendo composta por hall, sala, cozinha, despensa, 3 quartos e 3 instalações sanitárias. Garagem e sótão com pé direito utilizável.

## TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

**1. O financiamento destina-se a financiar (a par com os fundos próprios do Promotor) a aquisição e reabilitação do imóvel 1, bem como financiar as obras de reabilitação do Imóvel 2, os juros devidos aos investidores e demais encargos (impostos e custos processuais) da Transação.**

1. Valor estimado aquisição do Imóvel 1 de €277.000,0 (inclui IMT);
2. Valor das Obras de ambos os imóveis: €340.000,0.

**O Promotor compromete-se a aportar de capitais próprios no valor total €377.000,0:**

1. Aporte de dinheiro (*cash*) no montante de €150.000,0 a aplicar na aquisição do Imóvel 1 e pagamento de despesas conexas com a aquisição e estruturação do mútuo;
2. Valor da Garantia Real prestada (primeira hipoteca do Imóvel 2 já propriedade do Promotor): valor de avaliação independente estimado em €227.000,0.

**2. O financiamento a captar via Plataforma QIC! tem a seguinte estrutura:**

- A. Forma: empréstimo mútuo *peer-to-peer* (investidor é o mutuante e o Promotor é o mutuário)
- B. Montante: até € 550.000,0 (quinhentos e cinquenta mil euros);
- C. Prazo: 18 meses;
- D. Taxa de juro (TANB): Euribor 6 meses + spread 3,0%. Pagamento de juros mensais numa base 30/360. Regime variável com atualização semestral do indexante .

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



SLIDE SEGUINTE INCLUI A SÍNTESE DAS AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS REALIZADAS PELA UON CONSULTING.

## TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)

Avaliações realizadas pela UON Consulting em Outubro de 2022

4. **Loan to Value máximo: 50% aferido tendo por base os valores de avaliação apurados pelo avaliador independente UON (avaliações realizadas em Outubro de 2022) e os montantes efectivamente utilizados em cada momento pelo Promotor:**

1. No Fecho da Operação, do montante de €550.000,0 do financiamento, apenas será utilizado €215.000,0 do empréstimo mútuo;
2. Montante remanescente do financiamento ficará retido em depósito caução, penhorado em favor dos investidores;
3. O valor retido no depósito caução será utilizado para financiar as obras de reabilitação dos ativos e para liquidar os juros devidos e impostos associados (ver Plano Financeiro nos slides seguintes)



### LOAN-TO-VALUE COM BASE EM AVALIAÇÃO INDEPENDENTE



Imóveis incluídos na operação	Antes de Obras	Após Obras
Imóvel 1 Vivenda sita Rua cidade de Loulé nº4, Charneca da Caparica, Almada, tipologia T3 com 3 pisos	452 900 €	762 500 €
Imóvel 2 Vivenda sita na Rua Quinta da Brita Nº29, Sobreda, Almada, tipologia T3 com 4 pisos	227 800 €	452 200 €
<b>VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO IMOBILÁRIA INDEPENDENTE</b>	<b>680 700 €</b>	<b>1 214 700 €</b>
<b>Envolvimento financeiro até à maturidade</b>	<b>215 000 €</b>	<b>550 000 €</b>
<b>LOAN-TO-VALUE DA OPERAÇÃO</b>	<b>31,6%</b>	<b>45,3%</b>

## TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)



5. Na data de contratação do financiamento, serão criadas / utilizadas duas contas bancárias: uma como Conta Reserva de Serviço da Dívida (CRSD) – juros e imposto de selo, em *roll over* temporal, e outra para gestão corrente do SPV :

- A CRSD conta bancária específica será capitalizada com €45.834,0 (quarenta e cinco mil, oitocentos e trinta e quatro euros), com capitais próprios e financiados .
- A CRSD será utilizada para liquidar a totalidade das 18 (dezoito) prestações de juros e impostos da operação
- Esta CRSD será igualmente creditada com o montante de empréstimo angariado para financiar as obras de reabilitação dos imóveis, no valor de € 335.000 (trezentos e trinta e cinco mil euros). Este montante será disponibilizado ao Promotor de forma gradual em função de autos de medição de obras efetivamente custeadas.
- A movimentação da Conta Reserva será realizada por um representante legal da QI (em representação dos Investidores).

Para este efeito a Gerência do SPV outorgará em momento prévio aos respetivos representantes legais da QI uma procuração autorizando estes a movimentar a CRSD.

- 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 de todos os imóveis, nomeadamente;**
  - a. **Imóvel sito sita Rua cidade de Loulé nº4, Charneca da Caparica, Almada a adquirir com recurso ao financiamento;**
  - b. **Imóvel sito Rua Quinta da Brita Nº29, Sobreira, Almada, propriedade da ERUDITAGENDA;**
  - c. **Benfeitorias (obras) realizadas e a realizar no(s) imóveis dados em garantia;**
2. **Primeiro penhor do valor disponível em cada momento da Conta Reserva (CRSD) constituída;**
3. **Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva (CRSD) para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos devidos pelo SPV.;**
4. **Contratação de Seguro sobre os imóveis dados em garantia**

## OUTRAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS DA OPERAÇÃO



1. Os imóveis não podem ser utilizados para habitação permanente do Promotor e/ou familiares, colaboradores ou parceiros deste durante o período de vigência da operação;
2. O promotor deverá suportar com capitais próprios o pagamento das despesas relacionadas com IMT e Imposto do Selo referente à aquisição do imóvel da Charneca da Caparica, e demais despesas relacionadas com a operação de financiamento, conforme acordadas e especificadas no Plano Financeiro Síntese disponibilizado nas páginas seguintes;
3. Manutenção de ownership de capital da ERUDITAGENDA, tendo como Beneficiário Último Efetivo John Oliver Powel com pelo menos 72% do Capital Social e correspondentes direitos de voto;
4. Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por John Oliver Powel na ERUDITAGENDA;
5. Não oneração ou venda ou promessa de venda dos ativos imobiliários dados em garantia, exceto mediante prévia autorização por escrito da QI, em representação dos Investidores, sendo a totalidade do produto da venda afetado obrigatoriamente ao reembolso antecipado total ou parcial da presente operação;
6. Manutenção da consignação de rendimentos e direitos da Conta Reserva;
7. Cumprimento durante a vigência da operação de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela ERUDITAGENDA e pelo seu beneficiário último, que deverão entregar à QI regularmente (antes fim de prazo de validade) certidões de situação regularizada;
8. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a ERUDITAGENDA e o seu beneficiário último.

# CALENDÁRIO INDICATIVO DA OPERAÇÃO



Até 22 Novembro 2022	Preparação de toda a documentação da Oferta de Subscrição (IFICF, Dossier do Promotor, upload da informação na Plataforma)
Até 28 Novembro 2022	Aprovação da investimento na operação pelos Investidores Qualificados; Confirmação de montantes a tomar firme por Investidores Qualificados seleccionados.
<b>A partir 28 Novembro 2022</b>	<b>Início do Período de Subscrição da Operação</b>
16 Dezembro 2022	Fim do Período de Subscrição da Operação;
21 Dezembro 2022	<b>Formalização dos contratos de mútuo, constituição hipotecas e disponibilização dos fundos</b>

## SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO (1/2)



Projecto CAPARICA VILLAS	CONTA DE EXPLORAÇÃO						
	Na formalização	Exploração			Total		
		Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3			
<b>Despesas de Investimento e Financiamento</b>							
Aquisição imóvel Charneca	265 000				265 000		
IMT + IS	12 425				12 425		
Obras Sobre Imóveis adquiridos (c/IVA) Inclui Licenciamentos e conexões utilidades	0	175 000	164 892	0	339 892		
<i>Sobreda I</i>	0	100 000	69 942	0	169 942		
<i>Charneca I</i>	0	75 000	94 950	0	169 950		
Imposto Selo mútuo (0,6%):	3 300				3 300		
Despesas Montagem (c/iva) 5%	33 825				33 825		
Despesas Escrituração	2 000				2 000		
Despesas de Avaliação e outros	2 500	0	0	0	2 500		
<b>Total Despesas de Invest. e Financ.</b>	<b>319 050</b>	<b>175 000</b>	<b>164 892</b>	<b>0</b>	<b>658 942</b>		
<b>Despesas Correntes de Exploração</b>	<b>Sem. 1</b>	<b>Sem. 2</b>	<b>Sem. 3</b>				
Juros (taxa semestral Euribor a (18/11/2022 + 3%)	5,342%	5,342%	5,342%	14 691	14 691	14 691	44 072
Imposto Selo s/ Juros (4%)				588	588	588	1 763
Despesas Condomínios e/ou manutenção (anual):				0	0	0	0
IMI e Adicional dos imóveis (anual):				0	0	0	0
Contabilidade e Consultoria do SPV (período):				1 500	1 500	1 500	4 500
Despesas Bancos, Notários e Avaliações				250	250	250	750
Diversos (Inclui seguros multiriscos)				100	100	100	300
<b>Total Despesas de Exploração</b>				<b>17 128</b>	<b>17 128</b>	<b>17 128</b>	<b>51 384</b>
<b>Receitas Correntes de Exploração</b>							
Rendas dos Imóveis				0	0	0	0
Venda Imóveis (Valor avaliação deduzido dos custos de comercialização)					424 390	715 606	1 139 996
<b>Total Receitas de Exploração</b>				<b>0</b>	<b>424 390</b>	<b>715 606</b>	<b>1 139 996</b>
<b>Deficit/Excedente Exploração Bruto (Sem despesas de Investimento)</b>				<b>0</b>	<b>-17 128</b>	<b>407 262</b>	<b>698 478</b>

## SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO (2/2)



Projecto CAPARICA VILLAS	CONTA DE EXPLORAÇÃO				
	Na formalização	Exploração			Total
		Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3	
<b>Origem de Fundos</b>					
Capitais Próprios Promotor	150 000	0	0	0	150 000
Financiamento QI	215 000	180 000	80 000	75 000	550 000
Capital					0
Debt	215 000	180 000	80 000	75 000	550 000
Excedente de Exploração Bruto		0	407 262	698 478	1 105 740
Fundo de Reserva (Juros + IS)		15 278	15 278	15 278	45 834
<b>Total Origem de Fundos</b>	<b>365 000</b>	<b>195 278</b>	<b>502 540</b>	<b>788 756</b>	<b>1 851 574</b>
<b>Aplicação de Fundos</b>					
Despesas de Investimento e Financiamento	319 050	175 000	164 892	0	658 942
Deficit Exploração Bruto / Amort. Empréstimos e Capital		17 128	0	550 000	567 128
Fundo de Reserva (Juros do Período) 100%	45 834	0	0	0	45 834
<b>Total Aplicação de Fundos</b>	<b>364 885</b>	<b>192 128</b>	<b>164 892</b>	<b>550 000</b>	<b>1 271 905</b>
<b>Cash Flow do Período</b>	<b>115</b>	<b>3 150</b>	<b>337 648</b>	<b>238 756</b>	<b>579 669</b>
Acum	115	3 265	340 913	579 669	

Valor ativos (Avaliações e estimativa de evolução)	<b>680 700</b>	896 100	1 163 100	<b>1 214 700</b>
<i>Sobreira</i>	<b>227 800</b>	<i>340 000</i>	<b>452 200</b>	<b>452 200</b>
<i>Chameca</i>	<b>452 900</b>	<i>556 100</i>	<i>710 900</i>	<b>762 500</b>
Total Garantias	680 700	896 100	1 163 100	1 214 700
Total Empréstimo	215 000	395 000	475 000	550 000
<b>Loan to Value (estimativa)</b>	<b>31,6%</b>	<b>44,1%</b>	<b>40,8%</b>	<b>45,3%</b>
<b>Excesso/Excedente Cash Flow</b>	<b>115</b>	<b>3 265</b>	<b>340 913</b>	<b>579 669</b>

Origem e aplicação de fundos por Entidade na Formalização	QIC	ERUDIT	Total Aplicações
Aquisição do ativo	175 000	90 000	265 000
Outras despesas de Investimento e Financiamento	33 825	20 225	54 050
Constituição de Fundo de Reserva	6 175	39 659	45 834
Excedente de Cash Flow	0	115	115
<b>Total Origens</b>	<b>215 000</b>	<b>150 000</b>	<b>365 000</b>

## CAPARICA VILLAS

# 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) reconhece 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](mailto:info@queridoinvesti.pt)*

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



**ANEXOS**

CAPARICA VILLAS

## DETALHES DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO



### PROMOTOR

ERUDITAGENDA LDA

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL

516 166 000

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DE  
SEGURANÇA SOCIAL

25161660004

CERTIDÃO PERMANENTE:

6388-4805-2475

DESCRIÇÃO DA ACTIVIDADE

Compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos

CAE

68100 – Compra e Venda de bens imobiliários

DOMICÍLIO FISCAL

Rua Campo Grande, n.º 28, 5 D, Lisboa

FORMA JURÍDICA

Sociedade por Quotas

DATA DE CONSTITUIÇÃO

16.02.2021

CAPITAL SOCIAL

2.500,00€

OUTRAS INFORMAÇÕES

Não tem dívida à Segurança Social (2022-09-19) – COD VAL: QSF8V5X2TW82HUS  
Não tem dívida às Finanças (19.09.2022) – COD VAL: HWGZA61T4MHG  
Não tem acções judiciais em aberto (18.11.2022)  
Não tem execuções em curso (18.11.2022)

NÚMERO DE PROJECTOS FINANCIADOS  
NA PLATAFORMA

0



**Obrigado!**