VILLA BRANCA

Operação “Rehab-to-Sell”

Reabilitação e Venda de imóvel

versão 23/06/2025

VILLA BRANCA

OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO

1. **A Operação consiste no refinanciamento com garantia real, de investimento imobiliário sobre um imóvel localizado no centro histórico de Sintra maioritariamente para termino da obra de reabilitação e posterior venda:**

   Imóvel – 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 Nºs 6-6ª Nº8 e Rua Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro Nº4, freguesia União de Freguesias de Sintra, município de Sintra.

2. **Será dado em garantia o imóvel objeto do financiamento, assumindo-se um Loan-to-Value máximo de 45% calculado com base nos valores de empréstimo e avaliação UON *as is:***

   No momento da formalização do mútuo serão disponibilizados fundos que permitam o termo dos trabalhos de reabilitação, constituição de fundo de reserva para cobertura da totalidade dos juros do empréstimo e demais despesas iniciais com o financiamento. Os restantes fundos serão libertados contra a apresentação de orçamento detalhado das obras a realizar.

3. **O imóvel está na posse, direta ou indireta, do promotor JOÃO MANUEL DA SILVA ORAM BRÁS MIMOSO sendo que a operação de refinanciamento e coordenação do projeto será titulada em nome de SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda, totalmente detida pelo promotor:**
   - NIPC: 516635921| Capital Social: € 1.000,00 | CAE Principal : 55201-R3 | Data de Constituição: 28.10.2021;
   - Certidão Permanente 6827-7353-1236 | Sede: Estrada da Pena, nº 6, R/C, Sintra Freguesia: S. Maria e S. Miguel, S. Martinho, S. Pedro de Penaferrim, 2710 609 Sintra;
   - Forma jurídica: Sociedade por quotas de responsabilidade limitada ;
   - A sociedade não tem divida bancária.

4. **A empresa SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda é detida directa ou indirectamente em 100% por JOÃO MANUEL DA SILVA ORAM BRÁS MIMOSO.**

VILLA BRANCA

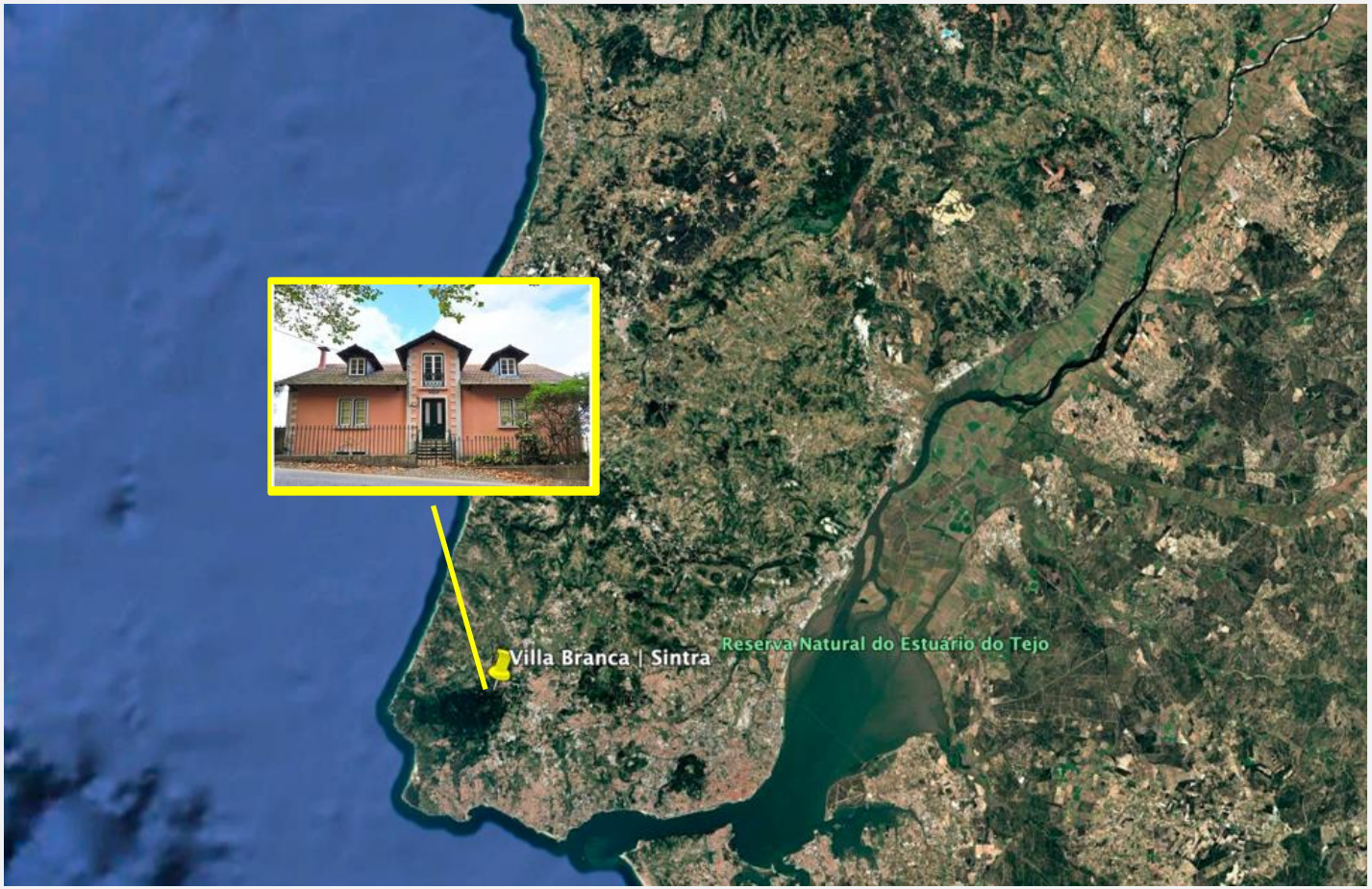
OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO (Cont.)

1. Imóvel a intervencionar
    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 Nºs 6-6A Nº8 e Rua Maria Eugenia Reis Ferreira Navarro Nº4, 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 de 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 imóvel propriedade direta e indireta do Promotor e melhor identificado nas páginas seguintes.

VILLA BRANCA

DETALHE DO IMÓVEL AFETO À OPERAÇÃO

Imóvel 1 – Moradia senhorial com 4 pisos com área bruta privativa de 465m2 implantada em lote de terreno com 763m2 sita na Estrada da Pena Nºs 6 | Objetivo: finalização da reabilitação em curso e posterior venda.



VILLA BRANCA

DETALHE DO IMÓVEL DE SINTRA

Imóvel 1 – Moradia senhorial com 4 pisos com área bruta privativa de 465m2 implantada em lote de terreno com 763m2 sita na Estrada da Pena Nºs 6 | Objetivo: finalização da reabilitação em curso e posterior venda.

Dados Principais do Imóvel

CPU - 421
CRP – 270/19850719
Área Bruta Privativa – 465,5 m²
Área Implantação - 133 m²
Área Total Terreno – 763 m²
Tipologia – 19 assoalhadas
Pisos: 4
Ano de inscrição na Matriz - 1989
Estado – Parcialmente reabilitada
Ónus: inquilino no piso "cave" com contrato de longo prazo

Imóvel com localização privilegiada e com elevada liquidez.

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

VILLA BRANCA

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

1. **O financiamento a captar via Plataforma QIC! tem a seguinte estrutura:**
   a. Mutuária: SHAKINGRIVERS Unipessoal Lda;
   b. Montante: € 750.000,0 (Setecentos e Cinquenta mil euros);
   c. Prazo: até 18 meses;
   d. Taxa de juro (TANB): 10,00% fixa durante todo o período;
   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 €170.480 (cento e setenta mil quatrocentos e oitenta euros) para garantir e assegurar o pagamento integral de:**
   a. 18 meses de serviço de juros;
   b. imposto de selo de 4,0% sobre os juros brutos durante o prazo da operação.
   c. Estudos, projetos e obras a realizar no ativo referido no Objeto da Operação.
   d. Outras obrigações perante terceiros que possam surgir no decurso da operação.

   A movimentação da CRSD será assegurada mediante autorização conjunta da representante legal da Promotora e de representante legal da QIC! (em representação dos Investidores).
3. **Loan to Value máximo de 45%, aferido tendo por base a avaliação imobiliária independente em curso de realização pela UON CONSULTING.**
4. **Reembolso de Capital: na maturidade (possibilidade de reembolso antecipado parcial (pelo menos 50%) ou integral pela Promotora/Mutuária, sem penalidades a partir do 4º mês de vigência da operação.**

Operação com Rácio Dívida / Valor de Mercado (LTV) 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 EM CURSO DE REALIZAÇÃO PELA UON CONSULTING E ESTARÁ DISPONÍVEL NA SECÇÃO DOCUMENTOS DA OPORTUNIDADE

VILLA BRANCA

GARANTIAS CONTRATUAIS DO FINANCIAMENTO

1. **<u>Primeira hipoteca</u> voluntária do imóvel seguidamente identificado:**

   a. **Imóvel 1 – Moradia senhorial com 4 pisos com área bruta privativa de 465m2 implantada em lote de terreno com 763m2 sita na Estrada da Pena Nºs 6 | Objetivo: finalização da reabilitação em curso e posterior venda;**

   b. **Benfeitorias (obras) realizadas e a realizar no(s) imóveis dados em garantia.**

2. **Penhor dos direitos de crédito de eventual contrato de arrendamento do imóvel designado como Villa Branca 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.**

VILLA BRANCA

OUTRAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS DA OPERAÇÃO (1/3)

1. **O imóvel deverá estar livres de quaisquer ónus e encargos e ser de propriedade plena, directa ou indirectamente, da SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda e/ou do seu beneficiário último efectivo, João Mimoso. Para este efeito, parte do financiamento a contratar por via da Plataforma será afeto ao reembolso integral do financiamento organizado pela QI e prestado pelos Investidores - mutuantes na operação designada Sintra Manor House.**
2. **Aquando da formalização da operação e durante toda a sua a vigência, João Mimoso e a SHAKINGRIVERS - Unipessoal Lda deverão manter em todo o momento a sua situação regularizada e sem incidentes junto da Segurança Social e da Autoridade Tributária, não se encontrarem em situação de insolvência ou pré-insolvência pessoal, nem terem sido ou serem condenados com sentença transitada em julgado por crimes de natureza financeira, económica e/ou por outros atos considerados graves. O incumprimento desta condição por parte da SHAKINGRIVERS e/ou João Mimoso constitui incumprimento tempestivo dos contratos de financiamentos outorgados no âmbito da presente operação e fundamento suficiente para a execução das garantias reais prestadas.**
3. **Durante a vigência da Operação João Mimoso e a SHAKINGRIVERS não podem vender ou prometer vender, parcial ou totalmente o imóvel referenciado, nem onerá-lo de qualquer forma, incluindo a formalização de arrendamentos de médio e/ou longo prazo com terceiros sem prévio consentimento da QI. Excetua-se o contrato de arrendamento sem prazo já existente que impende sobre uma das partes do Imóvel designado Villa Branca.**
4. **Manutenção de ownership de capital da SHAKINGRIVERS, tendo como Beneficiário Último Efetivo João Mimoso com pelo menos 70% do Capital Social e correspondentes direitos de voto.**

VILLA BRANCA

OUTRAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS DA OPERAÇÃO (3/3)

5. **Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por João Mimoso direta ou indiretamente;**
6. **A SHAKINGRIVERS e João Mimoso obrigam-se, previamente à celebração do contrato de mútuo a desenvolver todos os atos societários e obter todas as autorizações necessárias à concessão do financiamento nomeadamente através da disponibilização das respetivas atas onde conste a aprovação do financiamento e das respetivas condições.**
7. **Até ao ato de assinatura do mútuo, sendo condição para a concretização do mesmo e para assegurar o cumprimento das obrigações assumidas nesse contrato, João Mimoso vai conferir à Querido Investi, S.A. um mandato irrevogável e em regime de exclusividade, para promover e concluir a venda do imóvel designado Villa Branca dado em garantia hipotecária, a partir do 9.º mês de vigência do mútuo.**
8. **Este mandato assumirá a forma escrita e prevê um processo estruturado de venda e será coordenado pela QI através da utilização de sociedades de mediação imobiliária devidamente autorizadas para o efeito a operar no mercado imobiliário por si mandatadas, com total transparência e utilizando os meios de divulgação adequados. João Mimoso e a SHAKINGRIVERS comprometem-se a colaborar ativamente, facilitando visitas, entrega de documentação e acesso ao imóvel. A todo o momento o proprietário pode e deve desenvolver todos os esforços para vender o imóvel desde que o valor de venda cubra as despesas, encargos e o capital mutuado, assim como em alternativa desenvolver outras iniciativas tendentes ao refinanciamento do mútuo.**
9. **O não cumprimento das obrigações estabelecidas neste mandato incluindo a não aceitação das propostas por João Mimoso e/ou a SHAKINGRIVERS nos termos especificados no mandato, constitui um incumprimento do contrato de mútuo subjacente e confere à QI o direito a declarar o vencimento antecipado.**

VILLA BRANCA

CALENDÁRIO INDICATIVO DA OPERAÇÃO

Até 6 Julho de 2025	Preparação de toda a documentação da Oferta de Subscrição (IFICF, Dossier do Promotor, upload da informação na Plataforma.
A partir 8 Julho 2025	**Início do Período de Subscrição da Operação.**
15 Julho de 2025	Fim do Período de Subscrição da Operação.
22 Julho de 2025	**Formalização dos contratos de mútuo, constituição hipotecas e disponibilização dos fundos.**

VILLA BRANCA

SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO (1/2)

Projecto VILLA BRANCA		Na formalização	CONTA DE EXPLORAÇÃO Exploração Sem 1	Sem 2	Sem 3	Total
Despesas de Investimento e Financiamento						
Investimento / Amortização		525 000				525 000
IMT + IS		0				0
Obras Sobre Imóveis adquiridos (c/IVA) Inclui Licenciamentos e conexões utilidades		0	40 000	0	0	40 000
Obras / Construção		*0*	*40 000*	*0*	*0*	*40 000*
Imposto Selo mútuo (0,6%):		5 895				5 895
Despesas Montagem (c/iva)		46 125				46 125
Despesas Escrituração		2 000				2 000
Despesas de Avaliação e outros		500	0		0	500
Total Despesas de Invest. e Financ.		**579 520**	**40 000**	**0**	**0**	**619 520**
Despesas Correntes de Exploração	**Juro Anual**					
Juros (12 meses) 10% + IS 4% s/juros	10,0%		39 000	39 000	39 000	117 000
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 (periodo):			0	0	0	0
Despesas Bancos, Notários e Avaliações			0	0	0	0
Diversos (Inclui seguros multiriscos)			300	300	300	900
Total Despesas de Exploração			**39 300**	**39 300**	**39 300**	**117 900**
Receitas Correntes de Exploração						
Rendas dos Imóveis			0	0	0	0
Venda Imóveis (estimativa Valor avaliação sem despesas)			0	0	1 726 000	1 726 000
Total Receitas de Exploração			**0**	**0**	**1 726 000**	**1 726 000**
Deficit/Excedente Exploração Bruto (Sem despesas de Investimento)		**0**	**-39 300**	**-39 300**	**1 686 700**	**1 608 100**

VILLA BRANCA

SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO (2/2)

Projecto VILLA BRANCA		CONTA DE EXPLORAÇÃO				
		Na formalização	Exploração			
			Sem 1	Sem 2	Sem 3	Total
Origem de Fundos						
Capitais Próprios Promotor		0	0	0	0	0
Financiamento QI		750 000	0	0	0	750 000
Capital		*0*	*0*	*0*	*0*	0
Debt		*750 000*	*0*	*0*	*0*	750 000
Excedente de Exploração Bruto		0	0	0	1 686 700	1 686 700
Fundo de Reserva (Juros + IS)			39 000	39 000	39 000	117 000
Total Origem de Fundos		**750 000**	**39 000**	**39 000**	**1 725 700**	**2 553 700**
Aplicação de Fundos						
Despesas de Investimento e Financiamento		579 520	40 000	0	0	619 520
Deficit Exploração Bruto / Amort. Empréstimos e Capital			39 300	39 300	0	78 600
Fundo de Reserva (Juros do Periodo)	100%	117 000	0	0	0	117 000
Total Aplicação de Fundos		**696 520**	**79 300**	**39 300**	**0**	**815 120**
Cash Flow do Periodo		**53 480**	**-40 300**	**-300**	**1 725 700**	**1 738 580**
Acum		53 480	13 180	12 880	1 738 580	

VILLA BRANCA

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 Politicas 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

© 2025 QUERIDO INVESTI, S.A. - NIPC 514 950 757 - Registo Comercial de Lisboa.

Obrigado!