



## **AVENIDA MADRID**

**Reabilitação de ativos imobiliários**

## OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO



**1. A Operação consiste na prestação de financiamento com garantia real de imóveis 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. Os imóveis dados em garantia (primeira hipoteca), foram selecionados de um conjunto alargado de imóveis pertencentes direta ou indiretamente 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 e habitacional de um apartamento T1, remodelado, situado no R/C Esquerdo do prédio sito na Av. de Madrid 35, Lisboa, freguesia de Alvalade, registada sob o numero 151/19850917 – J na Conservatória do Registo Predial de Lisboa e inscrita na Matriz Urbana sob o número 982 – Fração J, com Área Bruta Privativa de 48,40 m<sup>2</sup>, e logradouro com 49,5 m<sup>2</sup>, arrendada com contrato a termo.

b) Primeira Hipoteca sobre fração para uso de Garagem situada na rua Cidade de Liverpool 12<sup>a</sup>, Lisboa, freguesia de Arroios, registada sob o número 713/19891023 – A na Conservatória do Registo Predial de Lisboa e inscrita na Matriz Urbana sob o número 2484 – Fração A, com Área Bruta Privativa – 787,6 m<sup>2</sup> em exploração pela entidade promotora com um rendimento bruto anual superior a 70.000€.

**3. A propriedade direta ou indiretamente e respetiva exploração dos imóveis estão a cargo do promotor da operação, a ROBINUDE Lda**

- 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 15M€

**4. A Sociedade ROBINUDE Lda é detida em:**

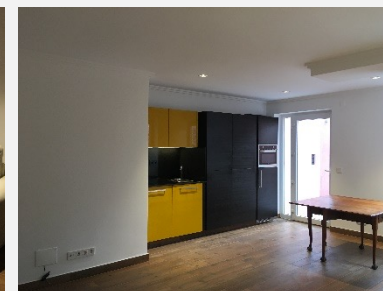
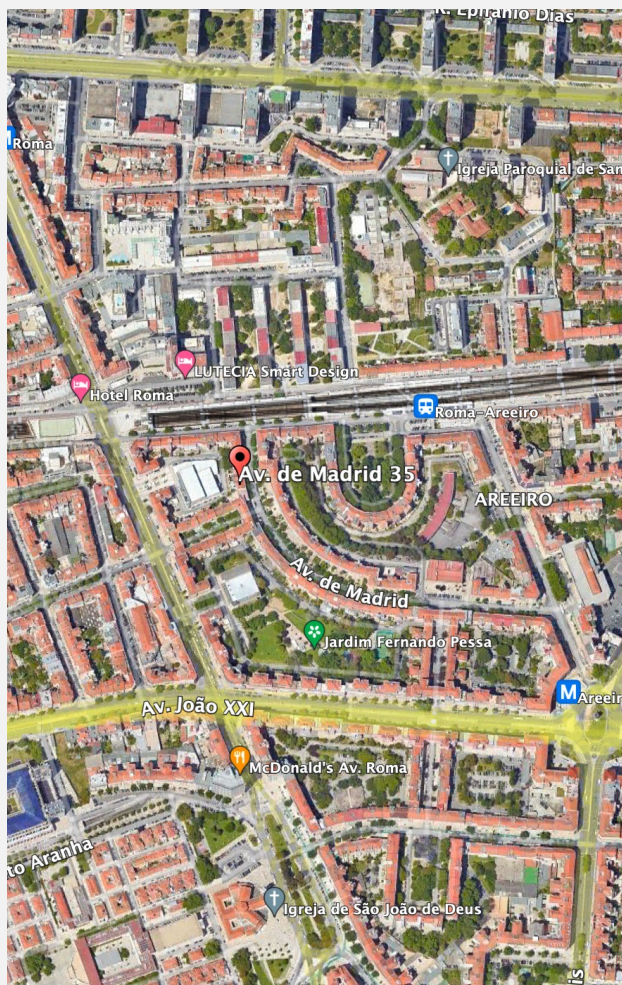
- **100% por João Pedro Vieira Louro | NIPC: 164952934**

Avenida Madrid

# DETALHE DO IMÓVEIS AFETOS À OPERAÇÃO E GARANTIA

Localização e imagens do Imóvel dado em garantia para a operação

**Imóvel 1** | Apartamento Roma | Apartamento T1 situado no R/C Esquerdo Tardoz do prédio sito na Av. de Madrid 35, Lisboa, arrendada com contrato a termo



CPU - 982 – Fração J  
CRP – 151/19850917  
Área Bruta Privativa – 48,40 m<sup>2</sup>  
Área terreno integrante das frações – 48,90 m<sup>2</sup>  
Tipologia - T1  
Piso – R/C  
Estado – Remodelado

O apartamento encontra-se arrendado com um contrato a termo certo pelo prazo global de 2 anos com termo em Dezembro de 2024



## TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO



1. O financiamento a captar via Plataforma QIC! tem a seguinte estrutura:
  - a. Montante até : € 700.000,0 (Setecentos mil euros);
  - b. Prazo: 18 meses;
  - c. Taxa de juro (TANB): 7,0% (sete por cento), fixa durante todo o período da operação. Pagamento de juros mensais numa base 30/360
  
2. *Loan to Value* máximo: 65,0% aferido tendo por base os valores de avaliação apurados pelos avaliadores independentes UON Consulting atualizada em Junho 2024



**1.106.000€**

(Um milhão cento e seis mil 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. **Primeira Hipoteca de imóvel dado em garantia, em plenas condições de habitabilidade e utilização** com contrato de arrendamento com termo e rendimento associado e **Primeira Hipoteca de imóvel utilizada para estacionamento de veículos e motocicletas** e em plena operação

## 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”):**
  
6. **A Conta-Reserva (conta bancária específica) será capitalizada com €55.000,0 (cinquenta e cinco mil euros) correspondente a 18 (dezoito) meses de serviço de juros líquidos.**
  - a. 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 outros encargos desta operação;
  - b. 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. **2 frações conforme explicitado e identificado no presente documento no capítulo | DETALHE DOS IMÓVEIS AFETOS À OPERAÇÃO E GARANTIA;**
  - b. **O imóveis dados em garantia na data do mútuo estarão livres de todos e quaisquer ónus e encargos, com ressalva para os arrendamentos e das garantias constituídas no âmbito da desta operação.**
2. **Primeiro penhor das quotas da sociedade Autoliverpul,Lda**
3. **Primeiro penhor dos direitos de crédito dos contratos de arrendamento dos imóveis dados em garantia;**
3. **Primeiro penhor da CRPSD e do valor disponível em cada momento na mesma;**
4. **Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva e do contrato de arrendamento para liquidação dos juros do financiamento e demais custos, impostos e outros e encargos devidos pela mutuária.**

## **OUTRAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS DA OPERAÇÃO**

- 1. Manutenção de ownership de capital, durante a vigência da operação da ROBINUDE e da AUTOLIVERPUL (tendo como Beneficiário Último Efetivo João Pedro Vieira Louro) de ambas com pelo menos 72,0% 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 e na AUTOLIVERPUL;**
- 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) e obrigatoriedade de afectar a totalidade da venda ao reembolso antecipado total ou parcial da presente operação;**
- 4. Cumprimento de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela ROBINUDE, pela AUTOLIVERPUL e individualmente pelo Sócio, que deverão entregar à QI regularmente (antes fim de prazo de validade) as respectiva certidões de situação regularizada;**
- 5. Obrigação da Robinude de liquidar retenções na fonte à taxa liberatória de IRS/IRC que se estima em €18.500,0 (dezoito mil e quinhentos euros) com recurso a fundos próprios ou outros que não decorram da presente operação;**
- 6. Manutenção da consignação de rendimentos e direitos da CRPSD;**
- 7. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a ROBINUDE e a AUTOLIVERPUL;**
- 8. Disponibilização de extrato bancário mensal da conta onde será depositada a renda com evidencia de todos os movimentos financeiros (créditos e débitos) incorridos na mesma.**





## SÍNTESE DO PLANO FINANCEIRO DA OPERAÇÃO



## Estudo Viabilidade Económica

QUERIDO INVESTI

Projeto: AVENIDA MADRID

Empresa: ROBINUDE LDA

Versão: 1

Data Emissão: 26/04/24

Data Revisão: 14/06/24



Projecto Avenida Madrid	CONTA DE EXPLORAÇÃO		
	Na Aquisição	Exploração	
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 3
<b>Despesas de Investimento e Financiamento</b>			
Aquisição de imóveis	0		
Imposto Selo mútuo (0,6%)	5 502		
Despesas Montagem (civil)	34 440		
Despesas Escrituração	1 000		
Imposto do Selo Transação (Capitalizar no ativo) (0,8%)	0		
IMT Aquisição	0		
Despesas de Avaliação e outros	200	0	0
<b>Total Despesas de Invest. e Finc.</b>	<b>41 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Despesas Correntes de Exploração</b>			
Juros (12 meses) 7% + IS 4% s/juros		25 480	25 480
Condomínios de todos os prédios:		300	300
IMI e Adicional dos imóveis:		1 073	1 073
Contabilidade (TDC) do SPV (anual):		0	0
Despesas Bancos, Notários e Avaliações		0	0
Diversos (Inclui seguros multiriscos )		75	75
<b>Total Despesas de Exploração</b>		<b>26 928</b>	<b>26 928</b>
<b>Receitas Correntes de Exploração</b>			
Rendas dos Imóveis		41 700	41 700
<b>Total Receitas de Exploração</b>		<b>41 700</b>	<b>41 700</b>
<b>Deficit/Excedente Exploração Bruto</b>		<b>14 772</b>	<b>14 772</b>
<b>Origem de Fundos</b>			
Capitais Próprios	0		
Empréstimos	700 000		
Excedente de Exploração Bruto		14 772	14 772
Fundo de Reserva (18 meses juros + I.S.)		18 333	18 333
<b>Total Origem de Fundos</b>	<b>700 000</b>	<b>33 105</b>	<b>33 105</b>
<b>Aplicação de Fundos</b>			
Despesas de Investimento e Financiamento	41 142	0	0
Obras de reabilitação e aquisição de ativos em negociação	0		
Deficit Exploração Bruto		0	0
Fundo de Reserva 18 meses (Juros Líquidos)	55 000	0	0
<b>Total Aplicação de Fundos</b>	<b>96 142</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cash Flow do Período</b>	<b>603 858</b>	<b>33 105</b>	<b>33 105</b>
Acum	603 858	636 963	670 069

	Despesas e receitas efetivas (valores anuais)										
	Área B.P.	Cond.	IMI	Adicional IMI	Renda Anual	V.Compra	V. Mercado	Yield	V. plm2	Avaliação UON	VPT
Rua Cidade de Liverpool 12 - R/C	787,6	400	943	943	72 000		828 100	8,91%	1 026	828 100	235 826
Avenida de Madrid 35 - R/C do	48,4	200	130	130	11 400		277 900	4,12%	6 918	277 900	32 552
<b>Total Operação</b>	<b>836,00</b>	<b>600,00</b>	<b>1 073,00</b>	<b>1 073,00</b>	<b>83 400,00</b>		<b>1 106 000,00</b>	<b>7,54%</b>	<b>1 323</b>	<b>1 106 000,00</b>	<b>268 378,00</b>

## AVENIDA MADRID

## TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Avaliações realizadas pela UON Consulting entregues em Junho de 2024

## Imóveis incluídos na operação



## "Imóvel 1 | Apartamento Avenida Madrid 35

Apartamento T1 situado no R/C Direito do prédio sito na Avenida de Madrid 35, Lisboa"

277 900 €

## "Imóvel 2 | Garagem Cidade Liverpool

Loja e Garagem em exploração situado no R/C e Cave do prédio sito na Avenida Afonso III 68, Lisboa"

828 100 €

## TOTAL

1 106 000 €

## LOAN-TO-VALUE DA OPERAÇÃO

63,3%



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

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



## ANEXOS

## DETALHES DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO



<b>PROMOTOR</b>	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 Não tem dívida às Finanças Não tem ações judiciais materialmente relevantes em aberto Não tem execuções em curso
NÚMERO DE PROJECTOS FINANCIADOS NA PLATAFORMA	5, dos quais um integralmente liquidado e os restantes a correr os seus termos.



**Obrigado!**