



versão 23/05/2021



## VN Villa Rana

AQUISIÇÃO E REABILITAÇÃO INTEGRAL DE MORADIA EM

SÃO DOMINGOS DE RANA

# OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO



1. A Operação consiste na aquisição e reabilitação integral de moradia T3 situada em São Domingos de Rana, Bairro do Zambujal, Concelho de Cascais



**Imóvel com localização privilegiada e com elevada liquidez transacional**

Imóvel situado numa zona urbana consolidada do Concelho de Cascais, com excelentes acessibilidades

2. O Promotor da operação é a empresária Dra. Vanessa Neves, por intermédio da sua sociedade imobiliária Vanessa Neves Unipessoal Lda

- Vanessa Neves, Lda (marca comercial VN Real Estate Properties)
- Representante legal: **Vanessa** Filomena Paixão **Neves**



- Vanessa Neves é licenciada em Gestão de Empresas, com mestrado em Marketing
- Tem uma vasta experiência no setor imobiliário como broker/owner de agências imobiliárias, atuando principalmente nas zonas de Cascais, Oeiras e Sintra.
- Anteriormente Vanessa Neves trabalhou na banca durante 10 anos.
- Possui um perfil marcadamente comercial e empreendedor, o que, aliado ao profundo conhecimento do mercado imobiliário potencia as competências e capacidades de execução de operações bem sucedidas de investimento e promoção imobiliária

Localização e tipologia do imóvel muito procurada no mercado, proporcionando elevada liquidez no contexto de venda do ativo

**Promotora Imobiliária com forte perfil comercial e empreendedor, e vasta experiência no desenvolvimento de projetos imobiliários com foco na “linha de Cascais”**

# IMÓVEL A ADQUIRIR E REABILITAR



1. O imóvel a adquirir e remodelar compõe-se de uma moradia geminada de dois pisos, de tipologia T3. A moradia possui a seguinte compartimentação atual: R/C : Sala de estar, cozinha , WC, quarto e uma marquise encerrada . Ao nível do 1º piso encontramos dois quartos e WC . A entrada principal faz ao nível do R/C . Podemos ainda observar um pequeno logradouro na entrada principal e a tardoz , assim como um terraço ao nível do 1º piso.
2. A moradia está localizada numa área urbana consolidada, em São Domingos de Rana, Concelho de Cascais, entre o Bairro do Zambujal e Bairro Alentejano.
3. Esta zona possui excelentes acessos rodoviários, com ligações muito próximas a vias principais como a A5/IC15 e uma rede de transportes públicos rodoviários muito completa.
4. A zona dispõe de múltiplos equipamentos urbanos e educativos, espaços comerciais e está na proximidade das Praias da Parede e São Pedro do Estoril.
5. A moradia foi construída em 1970 e possui as seguintes áreas
  - Lote de terreno: 163 m2
  - Habitação: 94 m2
  - Anexo: 25 m2
6. Dados cadastrais: Artigo Matricial 23524-P inscrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais, Freguesia de São Domingos de Rana

Imóvel a reabilitar é uma moradia geminada de tipologia T3 com anexo e logradouros atrás e à frente.

A moradia está implantada num lote de 163 m2 e conta com área edificada total de 119 m2

# IMÓVEL A ADQUIRIR E REABILITAR (cont.)



Visão ilustrativa do “antes” e “depois” das obras de remodelação

Antes



Depois (ilustrativo)



Nota: as fotos do “depois” são meramente ilustrativas e não refletem com exatidão o resultado final esperado das obras em causa

Sala de estar





# IMÓVEL A ADQUIRIR E REABILITAR (cont.)

Visão ilustrativa do “antes” e “depois” das obras de remodelação

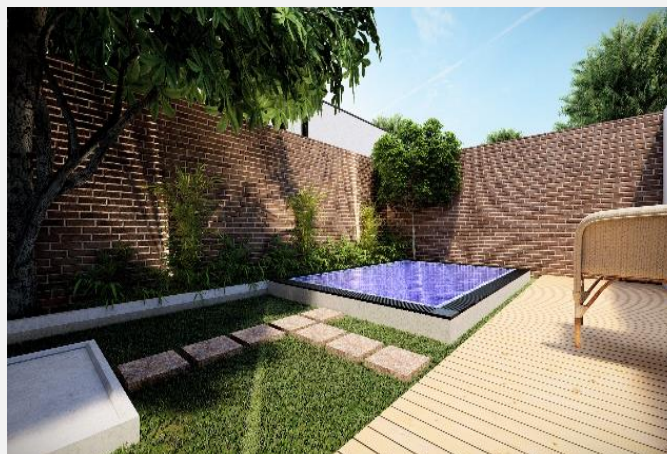


Antes

Depois (ilustrativo)



Nota: as fotos do “depois” são meramente ilustrativas e não refletem com exatidão o resultado final esperado das obras em causa



# TERMOS DA OPERAÇÃO DE INVESTIMENTO



## 1. Objeto da Operação:

Contratação por veículo societário Vanessa Neves Unipessoal Lda., controlado pela Dra Vanessa Neves, de financiamento na forma de capital e de empréstimo mútuo no montante total de €395.000,0 (trezentos e noventa e cinco mil euros) para aquisição, remodelação integral e revenda do imóvel descrito anteriormente.

## 2. O montante de investimento engloba montante relativo a obras de remodelação (cerca de €82.000,0 + IVA), a ser disponibilizado gradualmente contra autos de medição e faturas dos empreiteiros (valor dos honorários de medição de obra por perito independente incluído no valor das obras).

## 3. Foi solicitada a realização de uma avaliação imobiliária independente pela UON Consulting ao imóvel objeto de investimento, que determinou estimativas de valor de mercado nas condições atuais e após a realização das obras

### Avaliação Imobiliária Independente (Maio 2021)



Estimativa de Valor de Mercado atual: **253.000€**

Estimativa de valor de Mercado na revenda após obras: **402.000€**

PODE ENCONTRAR O  
RELATÓRIO DE  
AVALIAÇÃO  
IMOBILIÁRIA  
REALIZADA PELA UON  
CONSULTING NA  
SECÇÃO DOCUMENTOS  
DA OPORTUNIDADE

## Termos da Operação de Investimento (cont.)



### 8. Retorno potencial (não garantido) do Projeto de Investimento

- Concretizam-se abaixo as estimativas de retorno financeiro do Projeto de Investimento, assumindo a execução da aquisição e remodelação do imóvel conforme contemplado no Projeto de Investimento e que o imóvel será revendido em mercado pelo preço líquido mínimo igual ao valor de avaliação pós-obras:

Horizonte Temporal da Operação		1 ANO		2 ANOS		3 ANOS	
RETORNO FINANCEIRO PARA INVESTIDORES	% Alocação Investimento	Rentabilidade Anual (TIR)	Retorno Acumulado	Rentabilidade Anual (TIR)	Retorno Acumulado	Rentabilidade Anual (TIR)	Retorno Acumulado
TIR EQUITY	37,0%	13,5%	13,5%	8,6%	17,9%	6,8%	21,7%
TIR DÍVIDA (Taxa de Juro Fixa )	63,0%	3,5%	3,5%	3,5%	7,0%	3,5%	10,5%
RETORNO GLOBAL (%)	100,0%	7,20%	7,20%	5,38%	11,04%	4,71%	14,65%

Tendo por base os pressupostos considerados, o Projeto de Investimento poderá gerar um retorno global para o capital investido pelos Investidores de 7,2% a 1 ano, ou de 11,04% a 2 anos ou 14,65% a 3 anos

- A componente de Dívida vence juros a taxa fixa anual nominal de 3,5%, com liquidação de juros mensais em base 30/360. Será constituído um Fundo de Reserva de Serviço de Dívida que garante o pagamento de 12 meses de juros à taxa definida.
- O retorno estimado para a componente de Equity assume que o ativo será alienado pelo preço mínimo líquido pós-obras estimado na avaliação independente (402.000€).

As estimativas de retorno detalhadas acima não são garantidas e resultam dos pressupostos considerados, que podem não se concretizar na realidade. Salienta-se que os Investidores enfrentam 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. Os Investidores deverão ter também presente que o capital investido não está garantido pelo fundo de garantia de investimentos nem pelo fundo de garantia de depósitos.

# **GARANTIAS CONTRATUAIS E OPÇÃO DE REEMBOLSO ANTECIPADO PELO PROMOTOR**



## **A. GARANTIAS CONTRATUAIS DO INVESTIMENTO EM FAVOR DOS INVESTIDORES**

- 1. Primeira hipoteca do imóvel Objeto da operação outorgada à Querido Investi S.A. em representação e para benefício expresse e exclusivo dos Investidores;**
- 2. Primeiro penhor dos direitos de crédito de eventual contrato de arrendamento do imóvel que tenha sido ou venha a ser celebrado;**
- 3. Primeiro 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 para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos devidos no contexto desta operação.**

## **B. OPÇÃO DE REEMBOLSO ANTECIPADO PARCIAL OU TOTAL DA OPERAÇÃO PELO PROMOTOR**

- 1. Decorridos 4 meses do Fecho Financeiro da Operação, a Promotora tem a opção unilateral de proceder ao reembolso parcial (mínimo 50%) ou total da operação, sem quaisquer custos ou penalidades.**



# DETALHE DAS COMPONENTES DE FINANCIAMENTO

## 1. COMPONENTE CAPITAL - Contratos de Associação em Participação

A componente de financiamento a contratar na forma de capital (*equity*) contemplará a seguinte estrutura:

- a. **Montante: € 131.150,0 (centro e trinta e um mil, cento e cinquenta euros);**
- b. **Contratação: na forma de contrato de associação em participação** a celebrar eletronicamente *peer to peer* com os investidores através da Plataforma QIC;
- c. **Prazo: até 36 meses;**
- d. **Reembolso de Capital: na maturidade ou, se ocorrer antes, na data de reembolso antecipado da Operação por decisão unilateral do Promotor.**
- e. **Mais Valias geradas pelo Projeto (doravante Mais Valias):** correspondentes à diferença entre o montante total do encaixe financeiro líquido da venda do imóvel deduzido de :
  - Reembolso integral do montante financiamento na forma de empréstimos mútuo;
  - Reembolso integral do montante financiamento na forma de contrato de associação em participação;
  - O reembolso deste montante está condicionado e subordinado ao reembolso integral do capital disponibilizado na forma de empréstimos mútuo.
  - Pagamento de todos os impostos e custos devidos conexos com o Objeto da Operação.



Na componente de capital, os Investidores têm exposição direta às mais (e menos) valias do Projeto, que estão dependentes do encaixe financeiro da venda do imóvel após as obras de remodelação

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

*© 2021 QUERIDO INVESTI, S.A. - NIPC 514 950 757 - Registo Comercial de Lisboa.*



Obrigado!