



## **VILLA MOURA**

**Operação “*Build to Sell*”**

**Construção e Venda de imóveis**

versão 22/11/2024

## OBJETO E PROMOTOR DA OPERAÇÃO



- 1. A Operação consiste num empréstimo para a construção de raiz de uma vivenda de tipologia T4, licenciada, para o segmento premium/luxo (lote de terreno propriedade da Empresa Promotora) para posterior venda:**

Imóvel – Vivenda a construir num Lote sito em Rua das Quintinhas, Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI, 11C / 8125-001 Quarteira, Vilamoura, no empreendimento da Lusotur, já com todos os licenciamentos necessários e contrato de empreitada assinado.

- 2. Serão dados em garantia o imóvel objeto do financiamento (lote) e um terreno com loteamento em aprovação, na Marina de Albufeira, assumindo-se um Loan To Value máximo de 30% calculado com base nos valores de empréstimo e avaliação UON *as is*:**

- No momento da formalização do mútuo serão disponibilizados fundos que permitam o início dos trabalhos de empreitada, 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 mensalmente após análise pela QIC! do andamento dos trabalhos e através da aplicação de percentagens de acabamento das principais componentes da obra.

- 3. Ambos os imóveis foram adquiridos por um SPV (veículo societário de propósito único): MANDARINE, LDA, sendo também quem vai promover a construção da vivenda:**

- NIPC: 516 940 201 | Capital Social: € 1.000,00 | CAE Principal : 68311-R3 | Data de Constituição: 27.10.2022
- Certidão Permanente : 4834-6863-1310
- Sede: Rua da Fundação de Oeiras, 7B, 2780-057 Oeiras, freguesia de Oeiras e S. Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, concelho de Lisboa
- Forma jurídica: Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
- A sociedade tem dívida bancária no montante de 1.4M€ para financiamento de obras no lote 12C em Vila Moura, anexo ao objeto deste projeto, sendo já proprietária dos imóveis dados em garantia.

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

- 70% detidos indiretamente por Cyril Mangino, 15% por David Mejean e o remanescente por Catarina Mejean. Cyril Mangino é o Gerente e Beneficiário Último Efetivo, é um cidadão de nacionalidade Francesa com interesses imobiliários e empresariais em França desde 2001 e em Portugal desde 2021.

## PERFIL DO PROMOTOR E SÓCIO GERENTE



### 1) MANDARINE SAS – SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE

### 2) MANDARINE - SOCIEDADE IMOBILIARIA, LDA

### 3) CYRIL MANGINO - Empresário no sector imobiliário

#### MANDARINE SAS

- A Mandarine SAS é uma sociedade por ações de direito francês com sede em Francheville, França, adquirida pelo promotor em 2001. Desde essa data tem desenvolvido inúmeros projetos imobiliários em França para venda e para exploração, detendo algum património construído ou reabilitado que está a explorar

#### MANDARINE LDA

- A MANDARINE LDA é um veículo empresarial criado por Cyril Mangino através da sua empresa francesa, MADARINE SAS (70%) e pela sua família (David e Catarina Mejean com 30%), para o desenvolvimento de projetos imobiliários em Portugal. Têm neste momento 3 projetos em desenvolvimento sendo dois em Vilamoura - construção de duas vivendas para o segmento alto, e um projeto de loteamento já aprovado situado em Albufeira, também para vivendas de média e alta gama.

#### CYRIL MANGINO

- Cyril Mangino é um promotor imobiliário de nacionalidade Francesa, sócio maioritário das sociedades referenciadas situadas em França e Portugal. Em França tem uma faturação anual em redor dos 10M€, centrada na atividade de construção, reabilitação e exploração de ativos imobiliários. Teve grande parte da sua atividade profissional no grupo multinacional de materiais de construção LAFARGE.
- Cyril está em Portugal desde 2021, veio a convite de familiares que se encontram a desenvolver atividade no ramo imobiliário, tendo todos decidido fazer uma parceria para o desenvolvimento de projetos imobiliários em Portugal, no Algarve.

## VILLA MOURA

# DETALHE DOS IMÓVEIS AFETOS À OPERAÇÃO

**Imóvel 1** – Lote – Sito em Rua das Quintinhas, Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI, 11C / 8125-001 Quarteira, Vilamoura. Objetivo: construção de vivenda de alta gama para posterior venda

**Imóvel 2** – Terreno rústico com projeto de loteamento submetido para a construção de 23 lotes, situado em Cerro da Piedade, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira (Marina de Albufeira). Imóvel a dar como garantia adicional



## VILLA MOURA

# DETALHE DO IMÓVEL A CONSTRUIR

Imóvel 1 – Lote – Sito em Rua das Quintinhas, Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI, 11C / 8125-001 Quarteira, Vilamoura.

Objetivo: construção de vivenda de alta gama para posterior venda



### Dados Principais do Imóvel

CPU - 16812

CRP - 13240/2020112

Área Bruta Construção - 450 m<sup>2</sup>

Área Implantação - 300 m<sup>2</sup>

Área Total Terreno - 2.216 m<sup>2</sup>

Tipologia - T4

Pisos: 2

Ónus Financeiro - Não tem

Ano de inscrição na Matriz - 2021

Estado - projeto aprovado, em início de construção



Prédio a construir com cave, r/c e primeiro andar. A piscina e a orientação solar mais adequada à utilização da mesma ditaram de certa forma a disposição dos espaços em "U" à sua volta. A entrada faz-se a nascente e ganha a altura total da casa tendo o pé direito equivalente aos dois pisos e as circulações para a cave e 1º andar associadas. Tem 3 lugares de estacionamento cobertos e 8 divisões assoalhadas.

## VILLA MOURA

# DETALHE DO IMÓVEL DADO COMO GARANTIA ADICIONAL

Imóvel 2 – Terreno rústico com projeto de loteamento submetido, que cumpre com o PDM/PUCA para a construção de 23 lotes, situado em Cerro da Piedade, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira (Marina de Albufeira). Imóvel a dar como garantia adicional



### Dados Principais do Imóvel

CPU - 67 secção AG

CRP - 16777

Área Terreno: 26.800 m<sup>2</sup>

Área Bruta Construção: 10.350 m<sup>2</sup>

Numero de Lotes: 23

Área Média dos Lotes: 890 m<sup>2</sup>

Área Máxima const. p/lote: 450 m<sup>2</sup>

Ónus Financeiro - Não tem

Ano de Inscrição na Matriz - 2014

Estado - Loteamento a construir



Prédio rustico com projeto de arquitetura submetido, que cumpre com o PDM e PUCA para loteamento que permitira a construção de 23 vivendas com áreas semelhantes (acima dos 500 m2 por lote) mas esquemas de vistas diferenciados. Estima-se que cada lote após construção de infraestruturas possa valer entre €400.000 e €700.000,0, num total de vendas e redor dos 12M€.

## TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

- 1. O financiamento destina-se a financiar (a par com os fundos próprios do Promotor) a construção do imóvel 1, os juros devidos aos investidores e demais encargos (impostos e custos processuais) da Transação.**

1. Valor das Obras : €1.600.000,0.

**O Promotor investiu cerca de €4.000.000 na aquisição do lote e do terreno para o loteamento assim como, projetos, impostos, taxas e licenças:**

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

- Forma: empréstimo mútuo *peer-to-peer* (investidor é o mutuante e o Promotor é o mutuário)
- Montante: até € 2.200.000,0 (dois milhões e duzentos mil euros);
- Prazo: 30 meses;
- Taxa de juro (TANB 7,5% fixa). Pagamento de juros mensais numa base 30/360. Regime de taxa fixa.

- 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 12º mês.**



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

## TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)

Os valores apresentados foram calculados com base em avaliação efetuada pela CGD (Lote) e valor de aquisição do Loteamento

### 4. *Loan to Value* máximo: 30% aferido tendo por base os valores de avaliação apurados pelo avaliador independente UON e o montante total do mútuo a concretizar:

1. No Fecho da Operação, serão entregues ao promotor o montante de €500.000,0 do financiamento para despesas com a formalização do empréstimo, início dos trabalhos de construção e demais despesas relacionadas
2. Montante remanescente do financiamento no valor de €1.700.000,0 ficará retido em depósito caução e será utilizado para financiar as obras de reabilitação dos ativos (sujeito a autos de medição) e para liquidar os juros devidos e impostos associados (ver Plano Financeiro nos slides seguintes)

MANDARINE			
LOAN TO VALUE			
Valores calculados tendo por base avaliação efetuada em Novembro de 2024 pela UON a ambos os ativos dados em garantia			
Imóveis incluídos na operação		Antes de Obras	Após Obras
<b>Imóvel 1</b> Terreno Urbano (Lote) sito em Rua das Quintinhas, Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI, 11C / 8125-001 Quarteira, Matriz Caderneta Predial 16815		1 495 800 €	5 307 000 €
<b>Imóvel 2</b> Terreno rústico para efeitos fiscais mas urbano de acordo com o PDM/PUCA, com projeto de loteamento submetido, que cumpre com o PDM/PUCA, situado em Cerro da Piedade, Concelho de Albufeira, registada sob o número 16777, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 67, secção AG) da CRP de Albufeira		5 842 300 €	5 842 300 €
<b>TOTAL VALOR</b>		<b>7 338 100 €</b>	<b>11 149 300 €</b>
Envolvimento financeiro no momento da concretização do mútuo e até à maturidade		500 000 €	2 200 000 €
LOAN-TO-VALUE DA OPERAÇÃO (com retenção em conta reserva, de parte dos valores de obras e da totalidade dos juros)		6,8%	19,7%
O Valor teórico de LTV, considerando o valor nominal do empréstimo (2.2M€) e o valor de mercado dos ativos dados em garantia, no seu estado atual, é de 30%			



## 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 e financiamento de obras, em *roll over* temporal, e outra para gestão corrente do SPV:**

- **A CRSD conta bancária específica será capitalizada com €1.700.000,0 (um milhão e setecentos mil euros), com base nos capitais financiados;**
- **A CRSD será utilizada para liquidar a totalidade das 30 (trinta) prestações de juros e impostos da operação (€420.000,0);**
- **Esta CRSD será igualmente creditada com o montante de empréstimo angariado para financiar o remanescente das obras de reabilitação do imóvel, no valor de € 1.280.000,0 (um milhão duzentos e oitenta 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 1 – Lote – Sito em Rua das Quintinhas, Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI, 11C / 8125-001 Quarteira, Vilamoura. Objetivo: construção de vivenda de alta gama para posterior venda;**
  - b. **Imóvel 2 – Terreno rústico com projeto de loteamento submetido, que cumpre com o PDM/PUCA, para a construção de 23 lotes, situado em Cerro da Piedade, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira (Marina de Albufeira). Imóvel a dar como garantia adicional;**
  - 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. Manutenção de ownership de capital da MANDARINE, tendo como Beneficiário Último Efetivo Cyril Mangino com pelo menos 70% do Capital Social e correspondentes direitos de voto.
3. Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por Cyril Mangino direta ou indiretamente e qualquer outro sócio na MANDARINE;
4. Não oneração ou venda ou promessa de venda dos ativos imobiliários e respetivas benfeitorias dadas em garantias, exceto mediante prévia autorização por escrito da QIC!, em representação dos Investidores, sendo a totalidade do produto da venda afetado obrigatoriamente ao reembolso antecipado total ou parcial da presente operação. Caso seja autorizada a assinatura de CPCV, os valores recebidos a título de sinal e reforço de pagamento, no montante mínimo correspondente a 70% dos mesmos, serão utilizados para amortização do mútuo;
5. Manutenção da consignação de rendimentos e direitos da Conta Reserva;
6. Cumprimento durante a vigência da operação de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela MANDARINE e pelo seu(s) beneficiário(s) último(s), que deverão entregar à QIC! regularmente (antes fim de prazo de validade) certidões de situação regularizada;
7. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a MANDARINE e o(s) seu(s) beneficiário(s) último(s).

## CALENDÁRIO INDICATIVO DA OPERAÇÃO



Até 28 Novembro 2024	Preparação de toda a documentação da Oferta de Subscrição (IFICF, Dossier do Promotor, upload da informação na Plataforma
A partir 29 Novembro 2024	<b>Início do Período de Subscrição da Operação</b>
13 Dezembro 2024	Fim do Período de Subscrição da Operação;
18 Dezembro 2024	<b>Formalização dos contratos de mútuo, constituição hipotecas e disponibilização dos fundos</b>

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



## VILLA MOURA

Projecto VILLA MOURA   MANDERINE		CONTA DE EXPLORAÇÃO					
		Na formalização	Exploração				
		Sem 1	Sem 2	Sem 3	Sem 4	Sem 5	
<b>Despesas de Investimento e Financiamento</b>							
Aquisição imóvel		0					0
IMT + IS		0					0
Obras Sobre Imóveis adquiridos (c/IVA) Inclui Licenciamentos e conexões utilidades		371 968	300 000	300 000	300 000	300 000	78 032
<i>Obras / Construção</i>		<i>371 968</i>	<i>300 000</i>	<i>300 000</i>	<i>300 000</i>	<i>300 000</i>	<i>78 032</i>
Imposto Selo mútuo (0,6%):		17 292					17 292
Despesas Montagem (c/lva)	4,0%	108 240					108 240
Despesas Escrituração		2 000					2 000
Despesas de Avaliação e outros		500	0	0		0	500
<b>Total Despesas de Invest. e Financ.</b>		<b>500 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>78 032</b>
<b>Despesas Correntes de Exploração</b>							
	<b>Juro Anual</b>						
Juros (12 meses) 7,5% + IS 4% s/juros	7,500%		83 883	83 883	83 883	83 883	83 883
Despesas Condomínios e/ou manutenção (anual):				0	0	0	0
IMI e Adicional dos imóveis (anual):			0	0	0	0	0
Contabilidade e Consultoria do SPV (período):			0	0	0	0	0
Despesas Bancos, Notários e Avaliações			0	0	0	0	0
Diversos (Inclui seguros multiriscos)			300	300	300	300	1 500
<b>Total Despesas de Exploração</b>			<b>84 183</b>	<b>84 183</b>	<b>84 183</b>	<b>84 183</b>	<b>420 915</b>
<b>Receitas Correntes de Exploração</b>							
Rendas dos Imóveis			0	0	0	0	0
Venda Imóveis (Valor avaliação após obras   UON)			0	0	0	5 307 000	5 307 000
<b>Total Receitas de Exploração</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 307 000</b>	<b>5 307 000</b>
<b>Deficit/Excedente Exploração Bruto (Sem despesas de investimento)</b>		<b>0</b>	<b>-84 183</b>	<b>-84 183</b>	<b>-84 183</b>	<b>-84 183</b>	<b>5 222 817</b>



## VILLA MOURA

Projecto VILLA MOURA  MANDERINE	CONTA DE EXPLORAÇÃO						Total
	Na formalização	Exploração					
		Sem 1	Sem 2	Sem 3	Sem 4	Sem 5	
<b>Origem de Fundos</b>							
Capitais Próprios Promotor	0	0	0	0	0	0	0
Financiamento QI	921 968	300 000	300 000	300 000	300 000	78 032	2 200 000
Capital	0	0	0	0	0	0	0
Debt	921 968	300 000	300 000	300 000	300 000	78 032	2 200 000
Excedente de Exploração Bruto	0	0	0	0	0	5 222 817	5 222 817
Fundo de Reserva (Juros + IS)		83 883	83 883	83 883	83 883	83 883	419 415
<b>Total Origem de Fundos</b>	<b>921 968</b>	<b>383 883</b>	<b>383 883</b>	<b>383 883</b>	<b>383 883</b>	<b>5 384 732</b>	<b>7 842 232</b>
<b>Aplicação de Fundos</b>							
Despesas de Investimento e Financiamento	500 000	300 000	300 000	300 000	300 000	78 032	1 778 032
Deficit Exploração Bruto / Amort. Empréstimos e Capital		84 183	84 183	84 183	84 183	0	336 732
Fundo de Reserva (Juros do Período) 100%	419 415	0	0	0	0	0	419 415
<b>Total Aplicação de Fundos</b>	<b>919 415</b>	<b>384 183</b>	<b>384 183</b>	<b>384 183</b>	<b>384 183</b>	<b>78 032</b>	<b>2 534 179</b>
<b>Cash Flow do Período</b>	<b>2 553</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>	<b>5 306 700</b>	<b>5 308 053</b>
Acum	2 553	2 253	1 953	1 653	1 353	5 308 053	

VILLA MOURA

## DETALHES DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO



### PROMOTOR

Mandarine Ida

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL

516 940 201

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DE  
SEGURANÇA SOCIAL

25169402012

CERTIDÃO PERMANENTE:

4834-6863-1310

DESCRIÇÃO DA ACTIVIDADE

Compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos. Construção de todos os tipos de edifícios residenciais e não residenciais

CAE

68311-R3 - Atividades de mediação imobiliária  
41200-R3 - Construção de edifícios (residenciais e não residenciais)

DOMICÍLIO FISCAL

Rua da Fundação de Oeiras 7 B, Caxias, Oeiras

FORMA JURÍDICA

Sociedade por Quotas

DATA DE CONSTITUIÇÃO

05.10.2022

CAPITAL SOCIAL

1.000,00€

OUTRAS INFORMAÇÕES

Não tem dívida à Segurança Social: Certidão de 2024-11-07 , val. 4 meses: Cod Val. D6B3VYPVSSUE8EL  
Não tem dívida às Finanças: Certidão de 11/11/2024, Val. 3 meses: Cod Val.: HQYZSTIPPIRC

NÚMERO DE PROJECTOS FINANCIADOS  
NA PLATAFORMA

0

# VILLA MOURA

## 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)*

*© 2024 QUERIDO INVESTI, S.A. - NIPC 514 950 757 - Registo Comercial de Lisboa.*



Obrigado!