

GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÃO AOS INVESTIDORES

1. CLASSIFICAÇÃO DE INVESTIDORES

Por referência à aplicabilidade dos limites ao investimento consagrados no artigo 12.º do Regulamento da CMVM n.º 1/2016 (“Regulamento da CMVM”) os investidores inscritos na página da Housers são, pelas suas características, diferenciados entre investidores acreditados e investidores não acreditados.

Assim, são investidores acreditados todos aqueles que, em cumprimento da regra geral, não podem ultrapassar os limites de investimento previstos no n.º 1 do artigo 12.º do Regulamento da CMVM.

Inversamente, são investidores acreditados aqueles que, pela sua natureza e características, sejam abrangidos pela exceção fixada no n.º 2 do artigo 12 do Regulamento da CMVM, designadamente: (i) pessoas coletiva; (ii) pessoas singulares com um rendimento anual igual ou superior a 70.000,00 €; ou (iii) investidores qualificados nos termos das alíneas a) a k) do artigo 30.º do Código dos Valores Mobiliários.

Informamos que por defeito todos os usuários são, na ausência de pedido em sentido contrário, considerados e tratados como investidores não acreditados.

1.1 INFORMAÇÃO PARA O INVESTIDOR NÃO ACREDITADO:

No processo de inscrição na Housers o utilizador é informado e aceita, de forma expressa, que leu a informação relativa aos riscos e aos limites de investimento de um investidor não acreditado.

Os investidores não acreditados não podem investir mais de 3.000,00 € por projeto nem mais de 10.000,00 € no total dos seus investimentos através de financiamento colaborativo num período de 12 meses.

Neste contexto, advertem-se os investidores para os seguintes riscos:

- *O risco de perda parcial ou total dos montantes investidos;*
- *O risco de não se verificar a rentabilidade estimada dos montantes investidos;*
- *O risco de iliquidez ou falta de mercado secundário para os instrumentos financeiros ou créditos subscritos pelos investidores;*

- *Os produtos a financiar através da Housers não são objeto de aprovação pela CMVM ou por qualquer outra autoridade de supervisão financeira, nem esta entidade aprova a informação disponibilizada sobre os mesmos;*
- *O investimento realizado através da Housers não estar coberto pelo Sistema de Indemnização a Investidores a menos que decorrente de intermediação financeira e verificados os pressupostos da sua aplicação;*
- *Os investimentos realizados não constituem depósitos, não estado cobertos pelo Fundo de Garantia de Depósitos;*
- *No caso de emissão de instrumentos financeiros, esta emissão não é objeto de supervisão da CMVM e a CMVM não aprova a informação disponibilizada através do IFIFC; e*
- *A concessão de empréstimos não é objeto de supervisão pelo Banco de Portugal e este não aprova a informação disponibilizada através do IFIFC.*

1.2 INFORMAÇÃO PARA O INVESTIDOR ACREDITADO:

Informamos que por defeito todos os usuários são considerados investidores não acreditados. No caso de o investidor cumprir com uma das condições de que depende a exceção consagrada no n.º 2 do artigo 11.º e pretender investir sem limites deve requerer o tratamento como investidor acreditado, o que pode ser realizado em qualquer momento.

Para o efeito, o Investidor deverá aceder ao campo “Acreditar conta” dentro da sua área privada.

Posteriormente, o investidor deverá selecionar a opção “Investidor Acreditado” para abrir uma janela com a seguinte informação.

O regulamento da CMVM nº 1/2016, artigo 12º estabelece distintos limites de investimento para os investidores. O investidor que deseje solicitar tratamento como investidor acreditado deverá selecionar a opção em que, atendendo às suas particularidades, se enquadre e em razão da qual possa excepcionar a aplicação dos limites ao investimento. Consideram-se investidores acreditados as seguintes entidades:

- Pessoas coletivas;

- Pessoas singulares com um rendimento anual igual ou superior a 70.000€;
- Investidores qualificados nos termos das alíneas a) a k) do artigo 30º do Código dos Valores Mobiliários:
 - a) Instituições de crédito;
 - b) Empresas de investimento;
 - c) Empresas de seguros;
 - d) Instituições de investimento coletivo e respectivas sociedades gestoras;
 - e) Fundos de pensões e respectivas sociedades gestoras;
 - f) Outras instituições financeiras autorizadas ou reguladas, designadamente fundos de titularização de créditos, respectivas sociedades gestoras e demais sociedades financeiras previstas na lei, sociedades de titularização de créditos, sociedades de capital de risco, fundos de capital de risco e respectivas sociedades gestoras;
 - g) Instituições financeiras de Estados que não sejam membros da União Europeia que exerçam atividades semelhantes às referidas nas alíneas anteriores;
 - h) Entidades que negociem em instrumentos financeiros sobre mercadorias;
 - i) Governos de âmbito nacional e regional, bancos centrais e organismos públicos que administram a dívida pública, instituições supranacionais ou internacionais, designadamente o Banco Central Europeu, o Banco Europeu de Investimento, o Fundo Monetário Internacional e o Banco Mundial;
 - j) Pessoas referidas na alínea f) do n.º 3 do artigo 289.º;
 - k) Pessoas coletivas cuja dimensão, de acordo com as suas últimas contas individuais, satisfaça dois dos seguintes critérios:
 - i) Capital próprio de dois milhões de euros;
 - ii) Ativo total de 20 milhões de euros;
 - iii) Volume de negócios líquido de 40 milhões de euros.
 - l) Pessoas a quem tenha sido conferido esse tratamento, nos termos do artigo 317.º-B.

No processo de acreditação, o investidor reconhece e aceita que a Housers poderá solicitar documentação adicional para confirmar a informação prestada e verificar a respetiva completude.

Para sua proteção, deverá confirmar que foi advertido para os seguintes riscos:

- *O risco de perda parcial ou total dos montantes investidos;*
- *O risco de não se verificar a rentabilidade estimada dos montantes investidos;*
- *O risco de iliquidez ou falta de mercado secundário para os instrumentos financeiros ou créditos subscritos pelos investidores;*
- *Os produtos a financiar através da Housers não são objeto de aprovação pela CMVM ou por qualquer outra autoridade de supervisão financeira, nem esta entidade aprova a informação disponibilizada sobre os mesmos;*
- *O investimento realizado através da Housers não estar coberto pelo Sistema de Indemnização a Investidores a menos que decorrente de intermediação financeira e verificados os pressupostos da sua aplicação;*
- *Os investimentos realizados não constituem depósitos, não estado cobertos pelo Fundo de Garantia de Depósitos;*
- *No caso de emissão de instrumentos financeiros, esta emissão não é objeto de supervisão da CMVM e a CMVM não aprova a informação disponibilizada através do IFIFC; e*
- *A concessão de empréstimos não é objeto de supervisão pelo Banco de Portugal e este não aprova a informação disponibilizada através do IFIFC.*

Para validar o tratamento como Investidor Acreditado e confirmar a veracidade das informações facilitadas, solicita-se ao investidor que escreva em maiúsculas e no campo disponível para o efeito a frase “POR REUNIR AS CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA O EFEITO, SOLICITO SER TRATADO INVESTIDOR ACREDITADO”, e clique em Enviar.

ENVIAR

2. FORMALIZAÇÃO DE CONTRATOS NO INÍCIO DO PROJETO

2.1 Passos para realizar um investimento:

a) Uma vez que tenha acedido à área restrita para investidores mediante a validação da sua conta e tenha selecionado o projeto em que pretende investir, deverá aceder ao projeto e clicar no botão “Investir”.

b) Automaticamente será aberta uma janela onde poderá encontrar toda a informação relativa ao projeto. Após a respetiva análise deverá introduzir o valor que pretende investir.

Se é investidor não acreditado não poderá investir um valor superior a 3.000,00 € nem um valor que apesar de inferior em conjunto com os investimentos realizados nos últimos 12 meses ultrapasse o limite de investimento de 10.000,00 €.

c) Depois de introduzir o montante em que deseja investir, o site automaticamente apresentará informação sobre os rendimentos que poderá receber. Tendo presente esta informação, caso pretenda avançar com o investimento deverá clicar em “Investir Agora”.

d) Em seguida, abrir-se-á uma janela com o estudo do investimento e um formulário com a forma de pagamento necessária para formalizar o investimento.

e) Para finalizar o investimento no projeto, deverá ler e posteriormente, querendo e concordando, aceitar as condições contratuais aplicáveis ao projeto (esta informação está disponível para consulta, descarga e impressão numa janela que se abre clicando em “Contrato de Mandato” e “Contrato de Investimento”, além disso, para uma visualização mais rápida, os documentos estão destacados com outra cor).

f) Depois de aceitar as condições deverá clicar em “Confirmar Investimento”. Se o seu investimento tiver sido efetuado corretamente, , , será automaticamente aberta uma janela que confirmará o investimento no projeto.

g) Quando seleciona um projeto, investe um determinado valor e aceita os termos e condições do Contrato de Investimento, o montante investido ficará bloqueado na sua conta até que o projeto atinja o objetivo de 100% de financiamento. Se o projeto não atingir o objetivo de financiamento, a quantidade investida deixará de estar bloqueada e voltará a estar disponível na conta Housers do Investidor.

- h) O movimento do montante bloqueado da sua conta Housers para a conta do projeto (conta também criada na plataforma) apenas se realizará se o objetivo de financiamento for atingido e, neste caso, voltará a enviar-se ao investidor (através de e-mail) um documento com os termos do documento de investimento.

A relação e processo de prestação de informação ao investidor não termina com a formalização do contrato de investimento, uma vez que a Housers acompanhará a evolução do projeto e enviará ao investidor qualquer informação relevante sobre o projeto.

3. MECANISMOS DE INFORMAÇÃO PRÉVIOS E DURANTE A EVOLUÇÃO DOS PROJETOS

3.1. Deveres de Informação da Housers segundo o Artigo 13.º do Regulamento da CMVM nº 1 /2016

A Housers disponibiliza através da Plataforma toda a informação relevante para a tomada de decisão de investimento esclarecida, incluindo:

- a) Informação sobre o respetivo registo prévio na CMVM;
- b) Informação prévia sobre cada oferta através do documento contendo as informações fundamentais destinadas aos Investidores (“IFIC”), que:
 - (i) será preenchido pelos Promotores e por estes disponibilizado à Plataforma, para posterior disponibilização aos Investidores;
 - (ii) será disponibilizado pela Plataforma aos Investidores em momento prévio e em relação a cada oferta;
 - (iii) conterá todas as informações necessárias para que os Investidores tomem uma decisão de investimento esclarecida sobre as características e riscos da oferta;
 - (iv) conterá elementos compreensíveis para os Investidores, sem que seja necessária a consulta de outros documentos;
- c) Informação sobre as ofertas em curso incluindo a identificação do beneficiário, modalidade de financiamento colaborativo, prazo, taxa de remuneração, montante total da oferta, percentagem do montante angariado, eventuais notações de risco e garantias prestadas, bem como qualquer outra informação materialmente relevante sobre os termos e condições dessas operações

- d) Informação histórica sobre os projetos financiados, incluindo o número de projetos e respetivos montantes, desagregados por modalidade de financiamento colaborativo e pela situação em que o financiamento se encontra (financiamento não vencido, financiamento reembolsado dentro do prazo e financiamento não reembolsado dentro do prazo), indicando ainda a taxa de rentabilidade média e o prazo médio dos financiamentos;
- f) Preçário;
- g) Informação sobre procedimentos de proteção de investidores que deverão ser adotados em caso de insolvência, cessação de atividade e inatividade prolongada por parte da entidade gestora da plataforma.

Adicionalmente, sempre que aplicável, será fornecida a seguinte informação relativamente a cada projeto disponibilizado na Plataforma:

- a) O montante do investimento já utilizado em relação a cada
- b) entidade, atividade ou produto financiado;
- c) O estado do desenvolvimento da atividade ou produto financiado;
- d) O estado da execução do respetivo plano de atividades;
- e) Qualquer alteração material relacionada com a entidade, atividade ou produto financiado, nomeadamente, que possa ter impacto na restituição ou rentabilidade estimada dos montantes investidos.

Sempre que qualquer das informações referidas *supra* mencionadas estiverem pendentes de atualização a plataforma alertará expressamente para tal facto, indicando a data prevista para atualização das informações em causa a qual não será, em qualquer caso, ser superior a 15 dias.

3.2. IFIC, disponibilização e conteúdo, nos termos do artigo 16.º do Regulamento da CMVM nº 1/2016

O beneficiário do investimento colaborativo disponibiliza à plataforma de financiamento colaborativo para disponibilização aos investidores, em momento prévio e em relação a cada oferta, o IFIC.

O IFIFC adota o formato previsto no Anexo I e contém a informação prevista no artigo 19.º da Lei n.º 102/2015, de 24 de agosto (“**Regime Jurídico do Financiamento Colaborativo**”) e ainda:

- a) A identificação completa do beneficiário;
- b) Tratando-se de pessoas coletivas, se disponível, balanço e relatório de gestão do beneficiário relativo ao exercício imediatamente anterior;
- c) As características essenciais da atividade ou produto em causa que permita aos investidores compreender a natureza e os riscos inerentes ao produto ou atividade que se propõe financiar;
- d) Os custos e encargos associados à atividade ou produto a financiar, bem como uma breve descrição fundamentada das expectativas de rentabilidade dos montantes investidos;
- e) Os detalhes da tramitação da oferta;
- f) O prazo para revogação da aceitação pelos destinatários da oferta, quando aplicável;
- g) O momento e forma para a transferência dos montantes angariados, nomeadamente, os mecanismos para subscrição e, bem assim, para restituição dos montantes investidos caso se verifique uma angariação superior aos montantes previstos ou caso os montantes indicados não sejam angariados e a oferta não preveja a possibilidade de alteração das condições nos termos do n.º 2 do artigo 9.º do Regime Jurídico do Financiamento Colaborativo;
- h) Advertência quanto ao risco de perda parcial ou total dos montantes investidos;
- i) Advertência quanto ao risco de não se verificar a rentabilidade estimada dos montantes investidos;
- j) Advertência quanto ao risco de liquidez ou falta de mercado secundário para os instrumentos financeiros ou créditos subscritos pelos investidores;
- k) Advertência quanto ao facto de os produtos e atividades a financiar através do financiamento colaborativo não serem objeto de autorização ou supervisão pela CMVM ou por qualquer outra autoridade de supervisão financeira, nem estas entidades aprovarem a informação disponibilizada sobre os mesmos;

- l) Advertência quanto ao facto de o investimento não estar coberto pelo Sistema de Indemnização a Investidores a menos que decorrente de intermediação financeira e verificados os pressupostos da sua aplicação;
- m) Advertência quanto ao facto de o capital investido não ser garantido ao abrigo do Fundo de Garantia de Depósitos;
- n) Advertência quanto ao facto de, no caso de emissão de instrumentos financeiros, a emissão não ser objeto de supervisão da CMVM, de a CMVM não aprovar a informação disponibilizada através do IFIC;
- o) Advertência quanto ao facto de, no caso de concessão de empréstimos, esta atividade não ser objeto de supervisão pelo Banco de Portugal, e de o Banco de Portugal não aprovar a informação disponibilizada através do IFIC;
- p) Referência ao regime fiscal aplicável;
- q) Os procedimentos a serem adotados, incluindo, sem limitar, o destino dos montantes que tenham sido investidos na oferta em curso na plataforma com a entrada em liquidação ou com a suspensão, por qualquer motivo, das atividades da entidade gestora;
- r) Os procedimentos a serem adotados com vista a assegurar a continuidade dos pagamentos dos montantes que tenham sido investidos na oferta em curso na plataforma com a entrada em liquidação ou com a suspensão, por qualquer motivo, das atividades da entidade gestora.

De forma a ser compreensível para o investidor, o IFIC é redigido em língua portuguesa de modo sucinto e mediante o uso de linguagem não técnica e que não induza em erro que possa ser entendida pelo investidor médio.

3.3. Outras obrigações do beneficiário do Empréstimo Participativo e da Housers:

A Sociedade Promotora garante que a informação publicada na Plataforma sobre a sua Oportunidade está constantemente atualizada, tendo como obrigação informar a Housers e os investidor, através dos mecanismos de comunicação da Plataforma, quando (i) se cumpram circunstâncias que alterem as características da Oportunidade ou do próprio Promotor e/ou (ii)

suspeite ou tenha conhecimento de uma alteração ou circunstância que poderia afetar a Oportunidade ou a Sociedade Promotora.

A disponibilização da informação entre a Sociedade Promotora e os Investidores habilitados pela Housers através do Website garantirá que toda a informação que se envie através desse canal seja acessível aos restantes investidores através da sua publicação numa zona facilmente visível da Plataforma.

A Housers atualizará na Plataforma, na medida do possível e em tempo real e, em todo o caso de forma diária, sobre o estado de participação na Oportunidade. Uma vez finalizado o prazo estabelecido para a captação de fundos de Investidores pela Sociedade Promotora para financiar o desenvolvimento de um projeto imobiliário, conforme previsto na descrição da Oportunidade, a Housers deverá anunciar o financiamento ou não financiamento da mesma no espaço do Website reservado para esse efeito, notificando a Sociedade Promotora e os Investidores que tenham capital comprometido na Oportunidade e, em caso de financiamento, enviar uma cópia do Contrato de Investimento entre os Investidores e a Sociedade Promotora.

A partir desse momento, em caso de que se tenha obtido o objetivo de financiamento através dos Investidores, o Contrato de Investimento relativo à Oportunidade entrará em vigor. Em caso de que não atinja o objetivo de financiamento da Oportunidade, os Contratos de Investimento serão considerados sem efeito.

Uma vez subscrito um Contrato de Investimento entre um Investidor e a Sociedade Promotora, bem como a restante documentação e os fundos comprometidos pelo Investidor relativos a determinada Oportunidade, a informação recebida e publicada sobre a Oportunidade deixará de estar disponível com carácter geral para qualquer usuário do Website, estando disponível apenas para o Investidor na sua área privada e dos restantes investidores que tenham formalizado o Contrato de Investimento com a Sociedade Promotora para participar na Oportunidade, de forma continuada no Website durante o prazo que seja necessário e até que se verifique o reembolso completo por parte da Sociedade Promotora a cada Investidor dos montantes financiados através da Plataforma e com relação à Oportunidade, ou até que o Investidor ceda a sua participação no Contrato de Investimento a um terceiro (através de um Acordo de Cessão, do qual a Housers informará a Sociedade Promotora, e a partir do qual a Sociedade Promotora apenas considerará “Investidor” ao terceiro cessionário).

A Housers desenvolverá em todo o momento a sua atividade em conformidade com os princípios da neutralidade, diligência e transparência.

A Housers publicará no Website a informação relevante que a Sociedade Promotora (diretamente ou através do Administrador de Ativos) proporcione ou que tenha conhecimento em relação à Oportunidade, sem assumir nenhum tipo de responsabilidade sobre a veracidade, autenticidade, precisão ou relevância da informação. Adicionalmente, a Housers colocará à disposição das Sociedades Promotoras e dos Investidores um mecanismo de comunicação online através do qual se poderão realizar comunicações relativas às Oportunidades.