

OPERAÇÃO SESIMBRA VILLA

ANEXO II

CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO

1. ENTIDADE PROMOTORA:

A Empresa Promotora é a ERUDITAGENDA - SOCIEDADE IMOBILIARIA UNIPessoal LDA, sociedade comercial por quotas com sede em Lisboa RUA CAMPO GRANDE N 28 5 D, LISBOA, 1700-093 LISBOA, NIPC: 516166000, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e/ou seu sócio e beneficiário último ou outra entidade detida direta ou indiretamente por si, JOHN OLIVER POWELL, cidadão natural e residente na Irlanda, detentor do passaporte nº PV3561319, emitido na IRLANDA com a data de validade 09/06/2026 e Número de Contribuinte nacional nº 303081023, com morada profissional em Portugal na sede da Segunda Contraente e na Irlanda Gerrardstown, Garlow Cross, Navan County, Meath C15 KRF3.

2. OBJETO DA OPERAÇÃO

- a) Aquisição e reabilitação, incluindo custos e impostos conexos com aquisição e investimento de reabilitação de uma moradia sita na Rua José Saramago 14-16, Quintinha, Cotovia, Sesimbra, com vista a posterior revenda em mercado.

Os fundos angariados serão utilizados para os fins explicitados e para capitalização de uma conta de reserva de serviço de dívida com os fundos necessários a cobertura de 18 meses de juros do empréstimo, conforme detalhado seguidamente e cujo desenvolvimento é, nesta fase, tentativo e preliminar:

3. OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Será estruturado um financiamento com fundos a captar via Plataforma QIC! com a seguinte estrutura:

- 1) **Montante:** até € 350.000,0 (trezentos e cinquenta mil euros);
- 2) **Finalidade:** as anteriormente explicitadas.
- 3) **Prazo:** 18 meses;
- 4) **Taxa de juro (TANB):** Taxa fixa de 7,5% aa. Pagamento de juros mensais numa base 30/360. Semestralmente, o indexante será revisto e afetará o valor dos juros a pagar no semestre subsequente;
- 5) **Loan to Value máximo:** 65% (a aferir com base na avaliação imobiliária independente, aceite pela QI), tendo em consideração a condição atual dos ativos dados em garantia. Se em função das avaliações realizadas, se verificar que o Loan-to-Value é superior ao especificado, o Promotor deverá aportar mais garantias reais e/ou reduzir o montante de financiamento a contratar.
- 6) **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. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

1. Garantias reais:

- a. Primeira Hipoteca sobre o imóvel sito na Rua José Saramago 14-16, Quintinha, Cotovia, Sesimbra.
- b. O imóvel está livre de todos e quaisquer ónus e encargos.
- c. Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar no imóvel;

2. Primeiro penhor da Conta Reserva de Serviço da Dívida e do valor disponível em cada momento na mesma;
3. Consignação dos rendimentos e direitos de crédito da Conta Reserva para liquidação dos juros do financiamento e demais custos e impostos associados.
4. Contratação de Seguro sobre o imóvel dado em garantia

5. OUTRAS CONDIÇÕES (a cumprir durante a vigência da operação de financiamento)

1. O imóvel não pode ser utilizados para habitação permanente do Promotor e/ou familiares, colaboradores ou parceiros deste durante o período de vigência da operação;
2. O promotor deverá suportar com capitais próprios o pagamento das despesas relacionadas com IMT e Imposto do Selo referente à aquisição do imóvel da Charneca da Caparica, todas as despesas relacionadas com a operação de financiamento, conforme especificadas no quadro do ponto 2 supra, assim como dotar a Conta Reserva indicada no ponto **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**) supra, com os valores acordados;
3. Manutenção de *ownership* de capital da ERUDITAGENDA ou de outra empresa que venhamos a utilizar, tendo como Beneficiário Último Efetivo John Oliver Powel com pelo menos 72% do Capital Social e correspondentes direitos de voto;
4. Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por John Oliver Powel na ERUDITAGENDA;
5. Não oneração ou venda ou promessa de venda dos ativos imobiliários dados em garantia, exceto mediante prévia autorização por escrito da QI, em representação dos Investidores, sendo a totalidade do produto da venda afetado obrigatoriamente ao reembolso antecipado total ou parcial da presente operação;
6. Manutenção da consignação de rendimentos e direitos da Conta Reserva;
7. Cumprimento durante a vigência da operação de todas as obrigações fiscais e perante a Seg. Social devidas pela ERUDITAGENDA e pelo seu beneficiário último, que deverão entregar à QI regularmente (antes fim de prazo de validade) certidões de situação regularizada;
8. Não existência de contencioso materialmente relevante de natureza comercial, laboral, civil ou fiscal envolvendo a ERUDITAGENDA e o seu beneficiário último.

----- // -----