

# OPERAÇÃO VILLA MOURA

## ANEXO II

### CONDIÇÕES PARTICULARES DO CONTRATO

#### 1. ENTIDADE PROMOTORA:

A Empresa Promotora será a MANDARINE LDA (“MANDARINE”), sociedade por quotas com sede na 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, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número 516 940 201.

#### 2. OBJETO DA OPERAÇÃO

A Operação consiste na construção de Moradia de tipologia T4 para segmento premium/luxo, incluindo custos e impostos conexos a efetuar em lote de terreno, já propriedade da Empresa Promotora sito em Rua das Quintinhas, Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI, 12C / 8125-001 Quarteira, Vilamoura, 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 30 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:** € 2.200.000,0 (dois milhões de euros);
- 2) **Finalidade:** as anteriormente explicitadas.
- 3) **Prazo:** 30 meses;
- 4) **Taxa de juro (TANB):** Taxa nominal fixa bruta de 7,5% ao ano. 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:** 30% (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 12º mês de vigência do financiamento).

#### 4. GARANTIAS DO FINANCIAMENTO

##### 1. Garantias reais:

- a. Terreno Urbano (Lote) sito em Rua das Quintinhas, Sector 8 Zona 2 Subzona ZRI, 12C / 8125-001 Quarteira, Matriz Caderneta Predial 16815;
- b. Terreno rústico, situado em Cerro da Piedade, freguesia de Albufeira e Olhos de Água, Concelho de Albufeira, registada sob o número 16777 (atual número 40 de 24 de outubro de 2000, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 67, secção AG) da Conservatória do Registo Predial de Albufeira;
- c. Os imóveis estão livre de todos e quaisquer ónus e encargos, com ressalva para os arrendamentos e das garantias constituídas no âmbito da desta operação
- d. Benfeitorias (obras) realizadas ou prometidas realizar nos imóveis dados em garantia;

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 Seguros adequados sobre os imóveis dados em garantia

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

- 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 ônus 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 respectivas 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 recebimentos decorrente de assinatura desses contratos, os valores recebidos a título de sinal e reforço de pagamento, no montante mínimo correspondente a 70% dos mesmos, serão utilizados para amortização do mutuo;
- 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).

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