



SESIMBRA VILLA

Operação “Buy & Fit to Sell”

Compra Reabilitação e Venda de imóveis

OBJETO E PROMOTORES DA OPERAÇÃO



1. A Operação consiste na aquisição de uma vivenda, sua reabilitação e posterior Venda:

- Vivenda | imóvel sito na Rua José Saramago 14-16, Quintinha, Cotovia, Sesimbra composta por 6 divisões assoalhadas, garagem para duas viaturas, anexo e piscina, inserido num lote com 1.315 m² e uma área construtiva de cerca de 300 m².

O imóvel não apresenta na data da aquisição quaisquer ónus ou encargos

2. O imóvel será dado em garantia assumindo-se um *Loan To Value* inferior a 65% durante todo o período do financiamento

- Na formalização do mútuo serão disponibilizados fundos que permitam financiar parte do investimento necessário à aquisição do imóvel e despesas relacionadas incluindo os juros até à maturidade do empréstimo. Os restantes fundos necessários, incluindo despesas com eventual reabilitação serão aportados pelo mutuário.

3. Aquisição e exploração do imóvel será concretizada por John Oliver Powel, cidadão de nacionalidade Irlandesa com interesses imobiliários e empresariais em Portugal desde 2019:

- detentor do passaporte nº PV3561319, emitido na IRLANDA com a data de validade 09/06/2026;
- Número de Contribuinte nacional nº 303081023;
- Morada profissional em Portugal na sede da ERUDITAGENDA, LDA

4. O Mutuo será contratado por um SPV (veículo societário de propósito único): ERUDITAGENDA, LDA, cujo beneficiário último e único é o adquirente John Oliver Powel:

- NIPC: 516 166 000 | Capital Social: € 2.500,0 | CAE Principal : 68100-R3 | Data de Constituição: 16.02.2021
- Certidão Permanente : 0420-3182-0337
- Sede: Rua Campo Grande, nº28, 5 D, Lisboa
- Forma jurídica: Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
- A sociedade não tem dívida bancária

2. O SPV ERUDITAGENDA LDA é detido em:

- 72% por John Oliver Powell e o remanescente por sociedade por ele detida a 100% (SERVIPROPERTY, LDA), sendo o único beneficiário último efetivo. John Oliver Powel.

PERFIL DAS ENTIDADES INTERVENIENTES



1) ERUDITAGENDA - SOCIEDADE IMOBILIARIA UNIPessoal LDA

2) SERVIPROPERTY - SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO, UNIPessoal, LDA

3) JOHN OLIVER POWELL - Empresário no sector imobiliário

ERUDITAGENDA

- A ERUDITAGENDA é um veículo empresarial criado por John Powell e pela sua empresa associada, SERVIPROPERTY para a concretização de operações imobiliárias e de financiamento com vista à compra e venda e reabilitação de imóveis a adquirir diretamente ou por entidades relacionadas.

SERVIPROPERTY

- A SERVIPROPERTY Serviços de Construção (SPSDC), é uma empresa de serviços integrados ao setor imobiliário, assumindo-se como *one-stop-shop* para quem queira, comprar, reabilitar e gerir ativos imobiliários, prestando serviços em toda a cadeia de valor.
- Detida a 100% por John Powell, é também a entidade instrumental, com recursos próprios, para as operações imobiliárias de iniciativa própria em Portugal, detendo um percentagem meramente instrumental na ERUDITAGENDA
- <https://spsdc.pt>

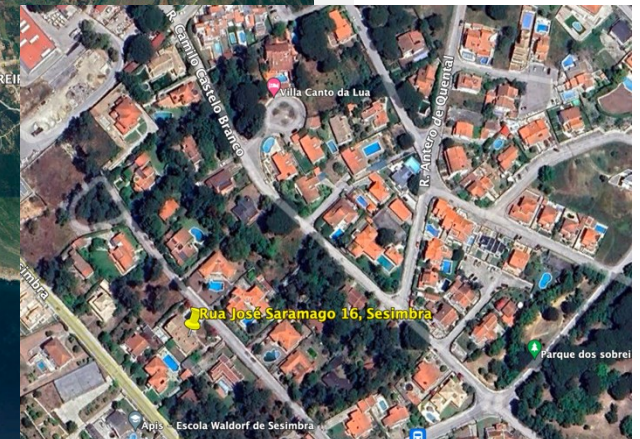
JOHN OLIVER POWELL

- John Powell é um promotor imobiliário de nacionalidade Irlandesa, tem uma empresa na Irlanda com mais de 40 funcionários. A sua atividade está relacionada com a construção e remodelação de imóveis.
- O John está em Portugal desde 2019, sempre ligado à construção civil, com empresas de promoção imobiliária e construção.
- O grande projeto à data de hoje foi um edifício de 18 apartamentos, concluído em 2022, encontrando-se o apartamentos vendidos na sua quase totalidade.
- John Powell tem em curso projetos no centro de Lisboa, 3 remodelações de moradas, a construção de uma moradia em Palmela num condomínio fechado, uma remodelação de uma moradia na Sobreda. No pipeline está mais uma moradia na Sobreda e mais 9 moradas num condomínio em Palmela.

SESIMBRA VILLA

DETALHE DOS IMÓVEIS OBJETO DA OPERAÇÃO

Imóvel – Vivenda | imóvel sito na Rua José Saramago 14-16, Quintinha, Cotovia, Sesimbra composta por 6 divisões assoalhadas, garagem para duas viaturas, anexo e piscina inserido num lote com 1.315 m2 e uma área construtiva de cerca de 300 m2.



SESIMBRA VILLA

DETALHE DO IMÓVEL OBJETO DA OPERAÇÃO

Vivenda sito na Rua José Saramago 14-16, Sesimbra composta por 6 divisões assoalhadas, garagem para duas viaturas, anexo e piscina inserido num lote com 1.315 m2 e uma área construtiva de cerca de 300 m2.



Dados Principais do Imóvel

CPU - 5171

CRP - 2158/19861216

Área B. Construção - 306,0 m²

Área Bruta Dependente - 0,0 m²

Tipologia - T4

Pisos: 1

Ónus Financeiro - Não tem

Ano de inscrição na Matriz - 1985

Estado - A necessitar de algumas intervenções de reabilitação



Vivenda em propriedade total, composta por hall, sala, solário, despensa, 3 suites + 1 quarto, cozinha, 4 instalações sanitárias, garagem e vários espaços de convívio no desvão do telhado, garrafeira e piscina. O imóvel foi construído em 1985 e encontra-se desabitado há alguns anos. A intenção de aquisição foi precedida de análise documental e técnica às principais infraestruturas de fornecimento de utilidades não tendo sido detetadas questões significativas.

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO



1. O financiamento destina-se a financiar (a par com os fundos próprios do Promotor) a parte da aquisição do Imóvel identificado bem como todas as despesas associadas incluindo os juros devidos aos investidores e demais encargos (impostos e custos processuais) da Transação.

1. Valor de aquisição do Imóvel de cerca de €325.000,0 (inclui IMT + IS);
2. Valor dos juros para totalidade do período colocados em conta reserva, cerca de 40.000,0€.

O Promotor compromete-se a aportar de capitais próprios no valor total €40.000,0:

1. Aporte de dinheiro (*cash*) no montante de €40.000,0 a aplicar na aquisição do Imóvel e pagamento de despesas conexas com a aquisição e estruturação do mútuo;
2. Valor do Imóvel dado em Garantia prestada (primeira hipoteca): valor de avaliação independente estimada em €546.000,0€.

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

- A. Forma: empréstimo mútuo *peer-to-peer* (investidor é o mutuante e o Promotor é o mutuário);
- B. Montante: até € 350.000,0 (trezentos e cinquenta mil euros);
- C. Prazo: 18 meses;
- D. Taxa de juro (TANB): taxa fixa de 7,5%. Pagamento de juros mensais numa base 30/360. Regime de taxa fixa durante todo o período.

3. Reembolso do capital pelo Promotor: na maturidade: possibilidade de reembolso antecipado parcial (pelo menos 50%) ou integral pelo Promotor sem penalidades a partir do 4º mês. Os investidores não têm opção de reembolso antecipado dos seus investimentos

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

SESIMBRA VILLA

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO (cont.)

Avaliações realizadas pela UON Consulting em Abril de 2024

4. **Loan to Value máximo: 65% aferido tendo por base os valores de avaliação apurados pelo avaliador independente UON (avaliações realizadas em Abril de 2024) e os montantes aportados pelo Promotor:**


1. No Fecho da Operação será financiado o montante de €350.000,0;
2. Parte do financiamento ficará retido em depósito caução, penhorado em favor dos investidores para pagamento da integralidade dos juros devidos pela operação;
3. O remanescente será utilizado para financiar a aquisição e todos os custos conexos, os impostos devidos a título de IMT e Imposto do Selo e demais despesas com a montagem do financiamento (ver Plano Financeiro nos slides)



SESIMBRA VILLA

TERMOS DA OPERAÇÃO DE FINANCIAMENTO

Avaliações realizadas pela UON Consulting entregues em Abril de 2024

Imóvel incluído na operação	
Vivenda sito na Rua José Saramago 14-16, Sesimbra composta por 6 divisões assoalhadas, garagem para duas viaturas, anexo e piscina inserido num lote com 1.315 m2 e uma área construtiva de cerca de 300 m2.	546 000 €
VALOR DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	546 000 €
LOAN-TO-VALUE DA OPERAÇÃO	64,1%

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, em *roll over* temporal, e outra para gestão corrente do SPV:

- A CRSD conta bancária específica será capitalizada com €40.950,0 (quarenta mil novecentos e cinquenta euros), com capitais próprios e financiados;
- A CRSD será utilizada para liquidar a totalidade das 18 (dezoito) prestações de juros e impostos da operação;
- 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 do imóvel, em concreto;**
 - a. **Vivenda sita na Rua José Saramago 14-16, Sesimbra composta por 6 divisões assoalhadas, garagem para duas viaturas, anexo e piscina inserido num lote com 1.315 m2 e uma área construtiva de cerca de 300 m2. 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. O promotor deverá suportar com capitais próprios o pagamento das despesas relacionadas com IMT e Imposto do Selo referente à aquisição do imóvel, e demais despesas relacionadas com a operação de financiamento, conforme acordadas e especificadas no Plano Financeiro Síntese disponibilizado nas páginas seguintes;
2. Manutenção de ownership de capital da ERUDITAGENDA, tendo como Beneficiário Último Efetivo John Oliver Powel com pelo menos 72% do Capital Social e correspondentes direitos de voto;
3. Impossibilidade de constituição de quaisquer outros ónus sobre as quotas/participações sociais detidas por John Oliver Powel na ERUDITAGENDA;
4. Não oneração e/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;
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 ERUDITAGENDA e pelo seu beneficiário último, que deverão entregar à QI 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 ERUDITAGENDA e o seu beneficiário último.

SESIMBRA VILLA

CALENDÁRIO INDICATIVO DA OPERAÇÃO



Até 23 Abril 2024	Preparação de toda a documentação da Oferta de Subscrição (IFICF, Dossier do Promotor, upload da informação na Plataforma)
Até 26 Abril 2024	Aprovação do investimento na operação pelos Investidores Qualificados; Confirmação de montantes a tomar firme por Investidores Qualificados selecionados.
A partir 29 Abril 2024	Início do Período de Subscrição da Operação para o público em geral
17 Maio 2024	Fim do Período de Subscrição da Operação;
Entre 22 a 31 de Maio	Formalização dos contratos de mútuo, constituição hipotecas e disponibilização dos fundos



SESIMBRA VILLA

Projecto SESIMBRA JOHN POWELL ERUDIT	CONTA DE EXPLORAÇÃO				
	Na formalização	Exploração			Total
		Sem 1	Sem 2	Sem 3	
Origem de Fundos					
Capitais Próprios Promotor	40 000	0	0	0	40 000
Financiamento QI	350 000	0	0	0	350 000
Capital	0	0	0	0	0
Debt	350 000	0	0	0	350 000
Excedente de Exploração Bruto	0	0	0	496 330	496 330
Fundo de Reserva (Juros + IS)		13 650	13 650	13 650	40 950
Total Origem de Fundos	390 000	13 650	13 650	509 980	927 280
Aplicação de Fundos					
Despesas de Investimento e Financiamento	347 648	0	0	0	347 648
Deficit Exploração Bruto / Amort. Empréstimos e Capital		13 950	13 950	350 000	377 900
Fundo de Reserva (Juros do Período) 100%	40 950	0	0	0	40 950
Total Aplicação de Fundos	388 598	13 950	13 950	350 000	766 498
Cash Flow do Período	1 402	-300	-300	159 980	160 783
Acum	1 402	1 102	802	160 783	

SESIMBRA VILLA

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

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



ANEXOS

CAPARICA VILLAS

DETALHES DO VEÍCULO DE INVESTIMENTO



PROMOTOR

ERUDITAGENDA LDA

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO FISCAL

516 166 000

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DE
SEGURANÇA SOCIAL

25161660004

CERTIDÃO PERMANENTE:

0420-3182-0337

DESCRIÇÃO DA ACTIVIDADE

Compra e venda de bens imóveis e revenda dos adquiridos

CAE

68100 – Compra e Venda de bens imobiliários

DOMICÍLIO FISCAL

Rua Campo Grande, n.º 28, 5 D, Lisboa

FORMA JURÍDICA

Sociedade por Quotas

DATA DE CONSTITUIÇÃO

16.02.2021

CAPITAL SOCIAL

2.500,00€

OUTRAS INFORMAÇÕES

Não tem dívida à Segurança Social
Não tem dívida às Finanças
Não tem ações judiciais em aberto
Não tem execuções em curso

NÚMERO DE PROJECTOS FINANCIADOS
NA PLATAFORMA

1 (já totalmente amortizado)



Obrigado!